

АНАЛИЗ ФАКТОРОВ ВЛИЯНИЯ НА СТОИМОСТЬ АЗС

Яскевич А.Е.

Введение.

Автомобильная заправочная станция (АЗС) — объект транспортной инфраструктуры, рассматривается как комплекс объектов недвижимости (в составе земельных участков с улучшениями) и специализированного оборудования. Комплекс располагается на придорожной территории и предназначается для заправки топливом транспортных средств. Одновременно, это может быть торговый объект оптово - розничной реализации ГСМ, сопутствующих товаров и услуг.

Отсутствие развитого рынка АЗС создает сложные условия для решения задачи оценки реальной рыночной стоимости отдельных станций или их сетей.

Традиционные три подхода складываются в следующую схему:

- Затратный подход, в большинстве случаев, основан на методе замещения, в рамках которого, рассчитывается стоимость прав на земельные участки, улучшения, специализированное оборудование с учетом износов (для двух последних) и «прибыли предпринимателя» (внешнего износа). Затратный подход наиболее реально отражает «стоимость воспроизводства» основных средств, не касаясь самого бизнеса. Основная проблема находится в сфере определения прибыли предпринимателя (внешнего износа), которые при оценке бизнеса могут трактоваться как положительный и отрицательный гудвилл.
- Сравнительный подход базируется на сравнении имеющихся аналогов. Учитываются такие параметры, как емкости ГСМ, виды топлива, тип ТРК, площади земельных участков (ЗУ), месторасположение (регион) с ориентировкой на трафик и деловую репутацию. Здесь возникают сложности в проведении корректировок при отсутствии достаточного предложения аналогов на рынке. В сравнительном подходе оценка приводит к стоимости бизнеса.
- Доходный подход, в большинстве случаев, основан на данных Заказчика по работе рассматриваемой АЗС в части реализации ГСМ и сопутствующих услуг, операционным расходам и налогообложению. Подход основан на построении денежных потоков, и расчете стоимости бизнеса методами ДДП или прямой капитализации. Основной сложностью является достоверность информации, предоставляемой Заказчиком. Альтернативное получение информации базируется на фотографии рабочего дня и среднеотраслевых данных по АЗС. В доходном подходе оценка приводит к стоимости бизнеса.

В настоящей работе рассматриваются вопросы ценообразования АЗС в привязке к сравнительному подходу.

Виды АЗС

Существующие АЗС принято классифицировать по нескольким параметрам.

По работоспособности:

1. действующие
2. недействующие
 - 2.1 заброшенные
 - 2.2 только что построенные

По типу расположению на местности:

1. Дорожные

2. Городские
3. Сельские
4. Речные

По конструктивному исполнению:

1. Стационарные (традиционные АЗС с подземным расположением резервуаров для хранения топлива при пространственном разнесении резервуаров и ТРК.)
2. Блочные (АЗС с подземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которых характеризуется размещением ТРК над блоком хранения топлива, выполненным как единое заводское изделие)
3. Контейнерные (АЗС с надземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которых характеризуется размещением ТРК в контейнере хранения топлива, выполненном как единое заводское изделие.)
4. Модульные (АЗС с надземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которых характеризуется разнесением ТРК и контейнера хранения топлива, выполненного как единое заводское изделие)
5. Передвижные (АЗС предназначена для розничной продаж топлива, мобильная технологическая система установлена на автомобильном шасси, прицепе или полуприцепе и выполнена как единое заводское изделие)

По способу размещения резервуаров:

1. С подземным расположением (традиционные и блочные АЗС)
2. С наземным расположением (контейнерные и модульные АЗС)
3. С расположением на транспортном средстве (характерно для передвижных АЗС)

По нормативным параметрам типовых проектов:

1. По числу топливозаправочных колонок
2. По числу заправок в часы пик
3. По количеству заправляемых машин в сутки
4. По общей вместимости резервуаров

Функциональному назначению:

1. Общего пользования (как правило многотопливная АЗС, на территории которой предусмотрена заправка транспортных средств двумя или тремя видами топлива (бензин и ДТ, сжиженный углеводородный и сжатый природный газ)
2. Ведомственные (заправочные пункты размещаются на территории предприятия и предназначены для заправки только транспортных средств этого предприятия)

Данное исследование относится к действующим дорожным стационарным АЗС, т.е. объектам, имеющим в составе земельный участок (в собственности либо в аренде), соответствующие улучшения земельного участка и специализированное оборудование.

Цель и задачи проведения исследований

Целью настоящего исследования является анализ факторов влияния на стоимость АЗС и определение наиболее оптимальных корреляционно-регрессионных зависимостей между основными факторами и стоимостью АЗС.

Указанная цель подразумевает решение следующих задач:

- анализ ретроспективных данных по оценке АЗС;
- определение анализируемых ценообразующих факторов;
- выборка рыночных данных;
- анализ вклада каждого фактора в стоимость АЗС;
- установление связей стоимости АЗС с основными факторами влияния;
- выбор наиболее оптимальных связей для использования в расчетах по оценке АЗС.

Методология проведения исследования заключалась в:

- получении представительной выборки данных по рынку купли-продажи АЗС в различных регионах с учетом различных ценообразующих факторов;
- применении методов теории вероятности и математической статистики для обработки полученных данных;
- определении корреляционно-регрессионных связей основных ценообразующих факторов со стоимостью АЗС.

Ретроспективные данные по методам оценки АЗС

Существует достаточно широкое поле взглядов на выполнение отчетов по оценке АЗС. В достаточной мере и весьма представительно они отображены на форумах <http://www.appraiser.ru>, <http://labrate.ru>. Существует две позиции по оценке АЗС: первая основана на оценке, типичной для любого объекта недвижимости, вторая - на оценке бизнеса.

Выполнение отчета об оценке строится на использовании затратного, доходного и сравнительного подходов.

Использование затратного подхода базируется, как правило, на предоставленной Заказчиком информации по сметной стоимости строительства (если таковая существует) либо использовании укрупненных расценок. Одновременно, отсутствие информации по составу оборудования, характеристикам улучшений формирующих АЗС, прибыли предпринимателя (внешнего износа) может являться формальной причиной для отказа в использовании затратного подхода.

Доходный подход реализуется методами прямой капитализации или дисконтирования потоков денежных средств. Во многих случаях, используется именно капитализация, поскольку простота исполнения данного метода в оценке обусловлена легкостью получения информации по годовой доходности объекта. В условиях экономической нестабильности и относительно малой информации, предоставляемой по доходности объекта, данный подход формально в отчете присутствует, но надежность полученных значений стоимости АЗС легко подвергнуть сомнению.

Сравнительный подход в оценке АЗС в условиях сравнительно закрытого рынка, сложности в позиционировании АЗС и качественного подбора аналогов, дает максимально приближенную к существующей на данный момент стоимости. Частым осложнением расчетов в данном подходе является проведение корректировок при отсутствии достаточной информации по объектам аналогам. Одновременно, существует расхождение в определении ценообразующих факторов.

Большинство участников дискуссий, охватывающих эту тему, склоняются к тому, что основными факторами ценообразования являются количество заправок в сутки (параметр, отражающий выбор месторасположения, деловую репутацию и доходность объекта) или объемы продаж в натуральном выражении («прокачка»). Остальные факторы, во многих случаях, считаются малозначимыми и влияющими на стоимость на уровне не более 10%. Осложнение в оценке обусловлено сравнительно малой надежностью информации по этим факторам влияния по объектам аналогам. При отсутствии документальной информации предоставленной Заказчиком – зачастую анализируется информация по данным параметрам в краткосрочный период, что не учитывает фактор сезонности. Информация по объектам-аналогам так же всегда несет в себе недостоверность.

Как указано выше, корректировки в сравнительном подходе – являются одним из затруднений, с которыми приходится столкнуться при выполнении работ по оценке АЗС. Наряду с привычными корректировками, основанными на численных выражениях таких параметров как износ, площадь строений, объемы хранилищ ГСМ, дата реализации и др., существует направление, наиболее обсуждаемое, в последнее время введения корректировок на основании проведенного регрессионного анализа факторов влияния и стоимости АЗС.

Отсутствие единого воззрения на ключевые параметры ценообразования дают порой неожиданные результаты:

- появляются прямые зависимости стоимости АЗС от реализации на ней ГСМ (суточной, месячной, годовой);
- появляются сложные и субъективные модели, использующие кодировки ряда параметров по балльным шкалам ранжирования.

По данным ретроспективных исследований было установлено, что различными авторами выделяются следующие факторы, влияющие на ценообразование АЗС:

- Расположение:
 - Регион
 - Приближенность к населенному пункту
 - Приближенность к трассе (объем проходящего трафика)
 - Удобство подъезда («левые» и «правые» АЗС, расположение относительно транспортного потока)
- Площади:
 - земельного участка (с учетом прав на него)
 - улучшений
 - Оборудование:
 - Емкости для хранения ГСМ
 - Объем
 - Количество
 - ТРК
 - Количество
 - Тип
 - Дополнительное оборудование
 - сопутствующие сервисы
 - паркинг (наличие, площадь)
 - магазин
 - мойка
 - кафе
 - СТО, шиномонтаж
 - Цены на ГСМ
 - «Прокачка» ГСМ
 - Принадлежность к крупной сети
 - Наличие заправщиков (такой фактор был однажды указан при регрессионном анализе в одном из расчетов)
 - Конструкция АЗС
 - Качество топлива (сложноучитываемый фактор)

Информация по рейтингам регионов и средней стоимости ГСМ

В рамках данного исследования, в качестве фактора, отражающего месторасположение объектов в географическом смысле был выбран «рейтинг инвестиционно-рисковый». Данный рейтинг отражает привлекательность капиталовложений в доходоприносящий

объект. Вторым фактором, связанным с географией и регионом, была принята величина средних розничных цен на ГСМ по субъектам федерации.

Изучение характеристик регионов расположения АЗС имело следующую цель: существующие на рынке предложения по купле – продаже АЗС значительно различаются по стоимости при сравнимых показателях площадей земельных участков, строений, объемам емкостей и заявленной прокачке, а также при прочих равных условиях. Выглядит целесообразным поиск стоимостных отличий именно в характеристиках региона расположения, т.е. учет неких макроэкономических показателей.

Рейтинг регионов определен в соответствии с материалами сайта рейтингового агентства «Эксперт РА» (<http://www.raexpert.ru>), где приведены данные, актуализированные на 31.12.2008 г.

Средние потребительские цены на бензин автомобильный и дизельное топливо определены на 6 апреля 2009 года в соответствии с данными, размещенными на сайте Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru/>)

Схематичное расположение рейтингов приведено на нижеследующей диаграмме:

Рисунок 1. Схема инвестиционного потенциала и риска

		Инвестиционный риск			
Инвестиционный потенциал	1A	2A	3B1		
	1B	2B	3C1		
	1C	2C	3B2	3D	
		3A	3C2		

Таблица 1. Средние потребительские цены на бензин автомобильный и дизельное топливо по субъектам Федерации и рейтинг регионов.

Субъект федерации	Бензин автомобильный в среднем	Марки А-76 (АИ-80 и т.п.)	Марки АИ-92 (АИ-93 и т.п.)	Марки АИ-95 и выше	Дизельное топливо	Средняя стоимость литра горючего, руб.	Средняя стоимость горючего в относительных единицах	субъект федерации	Инвестиционный рейтинг
Абакан	16,63	14,67	16,46	20,03	19,83	17,75	0,995	Республика Хакасия	3В2
Анадырь	37,96	35,1	40,8	...	38,7	38,20	2,141	Чукотский автономный округ	3С1
Архангельск	19,14	16,98	19,2	22,42	20,82	19,86	1,113	Архангельская область	3В1
Астрахань	17,4	14,89	17,98	19,8	17,82	17,62	0,988	Астраханская область	3В2
Барнаул	16,15	14,39	15,85	19,5	17,24	16,75	0,938	Алтайский край	3С1
Белгород	17,06	15,3	17,8	19,88	15,55	17,13	0,960	Белгородская область	3В1
Биробиджан	21,37	18,91	22,56	23,83	23,62	22,23	1,246	Еврейская автономная область	3С1
Благовещенск	20,67	18,62	21,56	23	23,19	21,59	1,210	Амурская область	3В2
Брянск	17,18	15,2	17,7	19,7	15,02	16,91	0,947	Брянская область	3В1
Великий Новгород	18,4	16,4	17,99	22,42	19,47	19,07	1,069	Новгородская область	3В2
Владивосток	23,47	21,93	23,48	24,88	23,39	23,42	1,312	Приморский край	3С1
Владикавказ	18,65	15,99	18,74	22,75	18,36	18,96	1,062	Республика Северная Осетия - Алания	3С1
Владимир	18,4	16,32	18,48	21,59	19	18,85	1,056	Владимирская область	3В1
Волгоград	17,6	14,97	18,06	19,85	17,87	17,69	0,991	Волгоградская область	3В1
Вологда	19,59	16,72	19,01	22,15	19,62	19,38	1,086	Вологодская область	3В1
Воронеж	17,41	15,36	17,86	19,69	16,65	17,39	0,975	Воронежская область	3В1
Горно-Алтайск	16,15	14,71	15,78	20,78	18,1	17,34	0,972	Республика Алтай	3В2
Грозный	19,01	18	19	20	15,86	18,22	1,021	Чеченская Республика	3D
Екатеринбург	18,74	15,84	18,17	20,67	19,36	18,51	1,037	Свердловская область	1В
Иваново	18,53	16,07	18,79	21,88	18	18,69	1,047	Ивановская область	3С1
Ижевск	18,82	16,45	19,01	21,41	19,45	19,08	1,069	Удмуртская Республика	3В1
Иркутск	20,14	18,19	19,52	24,28	22,63	21,16	1,185	Иркутская область	2В
Йошкар-Ола	17,92	15,85	18,18	20,38	18,78	18,30	1,025	Республика Марий Эл	3В2
Казань	15,69	14,79	14,98	18,44	17,02	16,31	0,914	Республика Татарстан	2В
Калининград	19,76	18,43	19,4	22,58	19,86	20,07	1,125	Калининградская область	3В1
Калуга	17,64	15,77	18	19,9	17,41	17,77	0,996	Калужская область	3В1
Кемерово	15,7	14	15,4	19	17,5	16,48	0,923	Кемеровская область	2В
Киров	18,32	16,15	19,05	21,6	19,65	19,11	1,071	Кировская область	3С1
Кострома	18,07	16	18,63	20,24	17,6	18,12	1,015	Костромская область	3С1

Субъект федерации	Бензин автомобильный в среднем	Марки А-76 (АИ-80 и т.п.)	Марки АИ-92 (АИ-93 и т.п.)	Марки АИ-95 и выше	Дизельное топливо	Средняя стоимость литра горючего, руб.	Средняя стоимость горючего в относительных единицах	субъект федерации	Инвестиционный рейтинг
Краснодар	18,79	15,98	19,25	21,51	19,34	19,02	1,066	Краснодарский край	1А
Красноярск	17,5	15,5	17,5	23,65	20,4	19,26	1,079	Красноярский край	2В
Курган	17,24	15,48	17,58	20,49	19,09	18,16	1,018	Курганская область	3В2
Курск	17,93	15,08	17,31	19,7	17,5	17,40	0,975	Курская область	3В1
Кызыл	16,22	14,95	16,83	18,24	18,42	17,11	0,959	Республика Тыва	3D
Ленинградская область	17,62	15,67	17,62	19,78	18,63	17,93	1,004	Ленинградская область	3В1
Липецк	17,25	15,39	17,54	19,55	15,81	17,07	0,957	Липецкая область	3А
Магадан	23,81	24,5	22,1	26,2	20,53	23,33	1,308	Магаданская область	3D
Майкоп	18,04	15,13	18,77	21,26	18,3	18,37	1,029	Республика Адыгея	3С1
Махачкала	16,11	13,98	16,07	19,75	16,08	16,47	0,923	Республика Дагестан	3С1
Москва	18,18	16,47	18,46	20,41	19,65	18,75	1,051	Москва	1В
Московская область	17,14	15,46	17,58	19,63	18,71	17,85	1,000	Московская область	1В
Мурманск	21,33	19,05	21,48	24,69	23,1	22,08	1,237	Мурманская область	3В1
Назрань	18,47	16,5	18,6	22	17,5	18,65	1,045	Республика Ингушетия	3D
Нальчик	18,71	16,35	19,6	21,8	19,13	19,22	1,077	Кабардино-Балкарская Республика	3С1
Нарьян-Мар	24,31	22,1	25,14	26,3	26,5	25,01	1,402	Ненецкий автономный округ	3С1
Нижний Новгород	18,91	16,16	18,61	21,73	19,09	18,90	1,059	Нижегородская область	2В
Новосибирск	15,63	13,88	15,88	17,92	19	16,67	0,934	Новосибирская область	2В
Омск	16,8	15	17	21,12	18	17,78	0,996	Омская область	3В1
Орел	16,57	14,05	16,99	19,88	14,17	16,27	0,912	Орловская область	3В2
Оренбург	17,11	15,05	17,49	20,01	19,56	18,03	1,010	Оренбургская область	3В1
Пенза	17,18	14,94	17,77	19,86	18,03	17,65	0,989	Пензенская область	3В1
Пермь	18,53	16,04	18,98	21,64	19,5	19,04	1,067	Пермский край	2В
Петрозаводск	18,04	15,81	17,85	20,03	18,92	18,15	1,017	Республика Карелия	3В2
Петропавловск-Камчатский	26,6	24,97	26,46	27,9	27,44	26,69	1,496	Камчатский край	3С2
Псков	18,4	16,67	18,3	21,31	18,92	18,80	1,054	Псковская область	3В2
Ростов-на-Дону	17,74	14,95	17,99	19,69	17,97	17,65	0,989	Ростовская область	2А
Рязань	17,62	15,64	18,24	19,88	17,61	17,84	1,000	Рязанская область	3В1
Салехард	23,64	20,5	23,5	25,5	25	23,63	1,324	Ямало-Ненецкий автономный округ	2В

Субъект федерации	Бензин автомобильный в среднем	Марки А-76 (АИ-80 и т.п.)	Марки АИ-92 (АИ-93 и т.п.)	Марки АИ-95 и выше	Дизельное топливо	Средняя стоимость литра горючего, руб.	Средняя стоимость горючего в относительных единицах	субъект федерации	Инвестиционный рейтинг
Самара	17,13	14,13	17,3	19,12	18,51	17,27	0,967	Самарская область	2В
Санкт-Петербург	17,9	15,64	17,55	19,77	18,89	17,96	1,007	Санкт-Петербург	1В
Саранск	17,37	15,57	17,63	19,65	19,29	18,04	1,011	Республика Мордовия	3В2
Саратов	17,29	14,93	18,03	19,4	17,8	17,54	0,983	Саратовская область	3В1
Смоленск	16,8	15	16,88	19,39	16,55	16,96	0,950	Смоленская область	3В2
Ставрополь	18,55	15,82	19,3	21,32	19,44	18,97	1,063	Ставропольский край	3В1
Сыктывкар	18,75	16,63	19	21,69	20,36	19,42	1,088	Республика Коми	3В1
Тамбов	17,51	15,5	17,88	19,94	16,82	17,54	0,983	Тамбовская область	3В2
Тверь	18,22	15,39	17,83	19,94	17,51	17,67	0,990	Тверская область	3С1
Томск	15,95	14,42	15,82	18,68	18,11	16,76	0,939	Томская область	3В1
Тула	18	16,1	18,7	19,7	17	17,88	1,002	Тульская область	3В1
Тюмень	18,19	15,48	18,04	20,54	20,02	18,52	1,038	Тюменская область	3В1
Улан-Удэ	20,76	18,85	20,16	24,86	22,83	21,68	1,215	Республика Бурятия	3В2
Ульяновск	16,46	14	16,98	19,05	16,88	16,73	0,937	Ульяновская область	3В1
Уфа	17,84	15,42	18,27	19,86	18,5	18,01	1,009	Республика Башкортостан	2В
Хабаровск	22,27	19,24	22,3	23,26	23,01	21,95	1,230	Хабаровский край	3В1
Ханты-Мансийск	17,59	15,42	16,53	19,2	21,65	18,20	1,020	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	2В
Чебоксары	17,6	15,68	18,12	19,87	18,74	18,10	1,014	Чувашская Республика	3В2
Челябинск	17,78	15,96	17,74	20,6	19,61	18,48	1,035	Челябинская область	2В
Черкесск	18,26	15,56	19	21,08	19	18,66	1,046	Карачаево-Черкесская Республика	3С1
Чита	21,99	19,88	21,78	25,59	23,9	22,79	1,277	Читинская область	3С1
Элиста	17,4	15	18,1	19,8	18	17,73	0,993	Республика Калмыкия	3D
Южно-Сахалинск	24,72	22,3	25,3	26,7	25,2	24,88	1,394	Сахалинская область	3С1
Якутск	25,78	22,21	26,93	29,1	33,47	27,93	1,565	Республика Саха (Якутия)	2В
Ярославль	18,1	16,06	18,66	20,46	17,52	18,18	1,018	Ярославская область	3В1

В Таблица 1 приведены обобщающие данные по рейтингу региона и средней розничной стоимости ГСМ, полученной на базе усреднения всех видов реализуемого топлива. При определении средней стоимости ГСМ была использована предпосылка расчета средней стоимости в относительных единицах, при этом базовым регионом принят регион МО – с инвестиционно-рисковым рейтингом 1В.

По мнению автора, данная таблица может служить базой для проведения корректировок в сравнительном подходе. Обоснованием данного вывода служит дальнейший анализ факторов, приведенный ниже по тексту.

Выборка рыночных данных для анализа

В рамках данного исследования был проведен анализ рынка АЗС в различных регионах РФ.

Критерием отбора аналогов являлось содержание максимально полной информации по ценообразующим факторам.

Учитывалась информация по наличию земельных участков и площадям строений. Информация была получена из открытых источников, с сайтов по продаже готового бизнеса, сайтов о продаже недвижимости. (<http://www.bis-broker.com>, <http://www.ingimar.ru>, <http://www.business.su>, <http://www.bfs.ru>, <http://www.deloshopnn.ru>, <http://www.biztorg.ru>, <http://www.bizzona.ru>, <http://www.irr.ru>, <http://www.bportal.ru>, <http://www.narashvat.ru>, и др.)

Отобранные данные приведены в нижеследующей Таблица 2:

Таблица 2. Выборка рыночных данных

заявленная цена, руб.	цена в \$	местоположение	регион	земельный участок, кв.м.	количество АЗС	количество емкостей ГСМ	объем топливных емкостей, куб. м.	тип колонки	количество колонок	количество писателей	комментарии
17500000	500000	Б.Мурта	Красноярский край	2500	2	6	373	НАРА-27	3	3	Современная заправка с крышей видно с трассы) земля в собственности. http://www.business.su
35000000	1000000	Большемуртинский район	Красноярский край	2818	1	6	365	Нара	6	12	Сооружение АЗС, состоящее из нежилого здания общей площадью 115,6 кв.м., Земельный участок в собственности. Площадь замощения асфальтовым и бетонным покрытием 2500 кв.м. http://posad.ru/
7820000	230000	Бронницы	Московская область	5000	1	6	350		4	8	автозаправка, раб. сост., МГТС, электричество, коммуникации, земельный участок 0,5Га, в собственности, хор. подъезд. путь, на шоссе, возможно деление от 100м2. www.realto.ru
11000000	314285,7	Брянск	Брянская область		2	4	300		8	8	продаются 2 АЗС в г. Брянск, расположенные на федеральной трассе (А141). Автозаправки действующие в отличном состоянии, www.biznes4sale.ru/
32000000	1000000	Дзержинск	Нижегородская область	1650	1	9	440	НАРА-28-16	6	6	земельный участок 1650 кв. м находится в долгосрочной аренде на 14 лет (имеются необходимые документы для оформления в собственность). Аренда земли составляет 300 тыс. руб. в год. АЗС расположена на транспортной магистрали. http://www.deloshop.ru
35000000	1000000	енисейский район	Красноярский край	1400	1	3	75	Ливенка 11101	3	3	нежилое здание - операторная общей площадью 22,7 кв.м. Земельный участок общей площадью 1400 кв.м. в собственности. Замощение площадью 1259 кв.м. Документы готовы. http://posad.ru/
35000000	1000000	казачинский район	Красноярский край	3292	1	4	189	НАРА-42-16	2	4	нежилое здание общей площадью 57,6 кв.м. Земельный участок в собственности. Замощение бетонные плиты 1625 кв.м., замощение асфальтового 1575 кв.м., Документы готовы. www.posad.ru/
20000000	571428,5	Калуга	Калужская область		1	4	200		6	6	Земля в собственности. http://www.biz-tender.com/
10000000	294117,6	Кашира	Московская область	6000	1	4	250		4	4	150 км от МКАД, г. Кашира. 4 ОСЗ, адм./произв./складск.-плещ., автозаправка, раб. сост., огороженная территория, хор. п/пути., http://www.bizzona.ru/
17500000	500000	Краснозер	Новосибирск	4631	1	4	175		4	4	автозаправочная станция на федеральной трассе Новосибирск-

заявленная цена, руб.	цена в \$	местоположение	регион	земельный участок, кв.м.	количество АЗС	количество емкостей ГСМ	объем топливных емкостей, куб. м.	тип колонки	количество створов	количество створов	комментарии
		ское	рская область								Карасук, 270 км от г. Новосибирска, в р.п. Краснозерское, АЗС представляет собой полностью оборудованный асфальтированный участок под заправку площадью 4631 кв. м., с одноэтажной постройкой административного и хозяйственного назначения площадью 72 кв.м. Рядом имеется шиномонтаж, организована продажа а/резины, цемента. В здании АЗС помещение под магазин 15 кв.м. Здание и участок в собственности. http://azs-nsk.ucoz.ru
90000000	2300000	МО	Московская область	5000	1	5	150		5	8	продается действующая азс. 30 км от МКАД по Дмитровскому шоссе, на территории здание азс с кафе и мойка с автосервисом. хороший трафик. http://www.business.su/
30600000	900000	МО	Московская область	3500	1	4	180		4	8	земля в собственности, 0,25 га заасфальтированы. Здание АЗС 72 кв. м в собственности. Площадь навеса 160 кв. м. В Московской области (20 км от МКАД по Ярославскому шоссе). http://www.biztorg.ru
80500000	2300000	МО	Московская область	5000	1	5	125	Нара	5	9	АВТОЗАПРАВОЧНАЯ СТАНЦИЯ на Дмитровском шоссе АЗС около станции Морозки, 54-й км Дмитровского шоссе (34 км от МКАД), сторона шоссе в сторону Москвы. В здании АЗС кафе и магазин. Отдельные строения мойки и автосервиса. Территория 5000 кв.м. в собственности, возможна аренда дополнительно еще до 5000 кв.м. nedvizhimost.slando.ru
65100000	1860000	Нижний Новгород	Нижегородская область	1650	1	9	640	Нара-28-16	6	6	АЗС находится в собственности (имеется Свидетельство о государственной регистрации права), земельный участок 1650 кв.м. находится в долгосрочной аренде на 14 лет (имеются необходимые документы для оформления в собственность). www.bfs.ru
20000000	625000	Парфино	Новгородская область		1	6	134	НАРА	4	4	Продаю многотопливную АГЗС. Новгородская обл.п. Парфино--18км. от г. Старая Русса по направлению на МОСКВУ. Земля в собственности-0,4га. http://www.business.su/
10500000	300000	Подстепки	Самарская область	3600	1	8	350		4	4	Продаем азс стационарного типа в Тольятти. Участок азс 36 соток, 2-х этажный сервисный блок площадью 87,2 кв.м., резервный склад площадью 33,7 кв.м., насосная площадью 35,6 кв.м., http://www.biz-tender.com/

заявлен ная цена, руб.	цена в \$	местополо жение	регион	земе льны й учас ток, кв.м.	коли чест во АЗС	коли чест во емко стей ГСМ	объе м топл ивн ых емко стей, куб. м.	тип колон ок	кол иче ств о кол оно к	кол иче ств о пис тол ето в	комментарии
10500000	300000	Тольятти	Самарская область	2665	1	5	400		4	8	Состоит из: АЗС стационарного типа на 4 колонки, шиномонтажной мастерской, СТО на 2 поста, магазина. Площадь здания 214,8 кв.м. (в собственности), земельный участок площадью 2665,0 кв.м. (в аренде с правом выкупа). http://www.bis-broker.com
41000000	1171428, 5	г. Маркс	Саратовск ая область	5000	1	4	172		4	8	Помещение 80 кв.м. все коммуникации. Земля в собственности. Федеральная трасса Самара-Саратов-Волгоград район г. Маркс Проект ГАЗС и гостинно-стояночного комплекса с видом на Волгу. www.bfs.ru
7000000	200000	Старая Шентала	Самарская область	1280	1	3	500		3	5	Местонахождение: с. Старая Шентала, Здание операторской АЗС общей площадью 16 кв.м., Площадь земельного участка: 1280 кв.м., Наличие коммуникаций: горячее и холодное водоснабжение, санузел с канализацией, телефонная линия, охранно-пожарная сигнализация, Расположена на трассе М7 Москва - Самара (Пекинка). www.biz-tender.com
11500000	328571,4	Тольятти	Самарская область	2665	1	4	400		4	4	Комплекс стационарной автозаправочной станции с СТО. Состоит из: АЗС, шиномонтажной мастерской, СТО на 2 поста, магазина. Площадь здания 214,8 кв.м. (в собственности), земельный участок площадью 2665,0 кв.м. (в аренде с правом выкупа). http://www.biz-tender.com
6000000	221417,7	трасса Анапа	Астраханс кая область	6000	1	4	100	НАРА- 28-16	4	4	Площадь всего комплекса: 0,6 га в том числе: Операторская: 18,5 кв.м. Кафе: 41,6 кв.м. Навес 200 кв.м. Коммуникации: Электроснабжение: собственная ТП, водоснабжение центральное, канализация (выгребная яма). Телефоны на АЗС: 1 мобильный Земельный участок аренда на 25 лет, площадью 0,6 га www.bfs.ru
79000000	2633333, 3	трасса Красноярс кий край	Красноярс кий край	7504	3	13	528	Нара 42-16, Ливенк а- 11101	11	19	АЗС на автотрассе Красноярск - Енисейск (81 км Енисейского тракта, в районе с. Бартат, Большемурутинский район) нежилое здания общей площадью 115,6 кв.м., Земельный участок общей площадью 2818 кв.м. в собственности. Замошение асфальтового и бетонного 2500 кв.м. (Казачинский район, Красноярского края) Нежилое здания общей площадью 57,6 кв.м., Земельный участок общей площадью 3292 кв.м. в собственности. Замошение бетонные плиты 1625 кв.м., замошение асфальтового 1575 кв.м., (224 км Енисейского

заявленная цена, руб.	цена в \$	местоположение	регион	земельный участок, кв.м.	количество АЗС	количество емкостей ГСМ	объем топливных емкостей, куб. м.	тип колонки	количество створов	количество створов	комментарии
											тракта, в районе п. Шапкино, Енисейский район) нежилое здание операторной общей площадью 22,7 кв.м., Земельный участок общей площадью 1400 кв.м. в собственности. Замоещение площадью 1259 кв.м. http://www.posad.ru/
210000000	6000000	трасса Нижний Новгород	Нижегородская область		9	32	1010		23	52	Автозаправочные Станции (АЗС) в Ниж. обл. АЗС 1: Площадь здания – 54 кв.м. В здании операторская, торговый зал, кафе. АЗС 2: Площадь здания – 40 кв.м. В здании операторская, торговый зал. АЗС 3: Площадь здания -105 кв.м. В здании операторская, торговый зал, кафе. АЗС 4: Площадь здания – 15 кв.м. В здании операторская, торговый зал. АЗС 5: Площадь здания – 102 кв.м. В здании операторская, торговый зал, кафе. АЗС 6: Год постройки – 1998. Площадь здания – 23,4 кв.м. В здании операторская, торговый зал. АЗС 7: Площадь здания – 23,4 кв.м. В здании операторская, торговый зал. АЗС 8: Площадь здания – 52,4 кв.м. В здании операторская, торговый зал. АЗС 9: Площадь здания – 105 кв.м. В здании операторская, торговый зал, кафе. www.deloshopnn.ru
87500000	2500000		Московская область		1	4	300		4	16	Автозаправочный комплекс с мойкой (90 кв.м.), МГТС, коммерч. тел. nedvizhimost.slando.ru
10850000	310000		Рязанская обл.	3600	1	4	240		3	6	419 км. Москва-Самара S=36 сот можно увеличить собственность. отделка под ТНК. Помещение под магазин (не используется). www.bportal.ru
15925000	455000	Шиловский район	Рязанская обл.	8000	1	3	240		6	6	Комплекс находится на 275 км от МКАД на федеральной трассы Москва-Челябинск, Шиловский район, Рязанской области, непосредственно на трассе. Инженерные коммуникации – вода, электроэнергия, природный газ, канализация. Не используемая земля – 0.4 га. www.ingimar.ru
21000000	600000		Рязанская обл.		1	4	600	Tokheim и Scheidt & Bachmann	4	22	Азс на трассе Москва - Волгоград 326 км от Москвы Расположена на границе Рязанской и Тамбовской области . http://www.bportal.ru

При анализе данных использовались встроенные средства MS Office, в частности вычисление коэффициента корреляции и формулы регрессии.

Результаты исследования

В процессе исследования проводилось изучение влияния различных факторов на формирование стоимости АЗС.

На основании рейтинга регионов, средней стоимости ГСМ и прочих параметров сгруппирована выборка рыночных данных, представленная в Таблице 3.

Таблица 3. Таблица выборки данных

регион	заявленная цена, тыс. руб.	цена в тыс. \$	земельный участок, кв.м.	количество емкостей ГСМ	объем топливных емкостей, куб.м.	количество колонок	количество пистолетов	средняя розничная цена ГСМ, руб./литр	Инвестиционный риск-рейтинг
Брянская область	11000	314		4	300	8	8	17	3В1
Саратовская область	41000	1171	5000	4	172	4	8	18	3В1
Калужская область	20000	571		4	200	6	6	18	3В1
Рязанская обл.	21000	600		4	600	4	22	18	3В1
Рязанская обл.	10850	310	3600	4	240	3	6	18	3В1
Рязанская обл.	15925	455	8000	3	240	6	6	18	3В1
Новосибирская область	17500	500	4631	4	175	4	4	17	2В
Самарская область	10500	300	2665	5	400	4	8	17	2В
Самарская область	10500	300	3600	8	350	4	4	17	2В
Самарская область	11500	329	2665	4	400	4	4	17	2В
Самарская область	7000	200	1280	3	500	3	5	17	2В
Нижегородская область	210000	6000		32	1010	23	52	19	2В
Нижегородская область	32000	1000	1650	9	440	6	6	19	2В
Нижегородская область	65100	1860	1650	9	640	6	6	19	2В
Красноярский край	35000	1000	1400	3	75	3	3	19	2В
Красноярский край	79000	2633	7504	13	528	11	19	19	2В
Красноярский край	35000	1000	2818	6	365	6	12	19	2В
Красноярский край	35000	1000	3292	4	189	2	4	19	2В
Красноярский край	17500	500	2500	6	373	3	3	19	2В
Московская область	80500	2300	5000	5	125	5	9	19	1В
Московская область	90000	2300	5000	5	150	5	8	19	1В
Московская область	87500	2500		4	300	4	16	19	1В
Московская область	30600	900	3500	4	180	4	8	19	1В
Московская область	7820	230	5000	6	350	4	8	19	1В
Московская область	10000	294	6000	4	250	4	4	19	1В

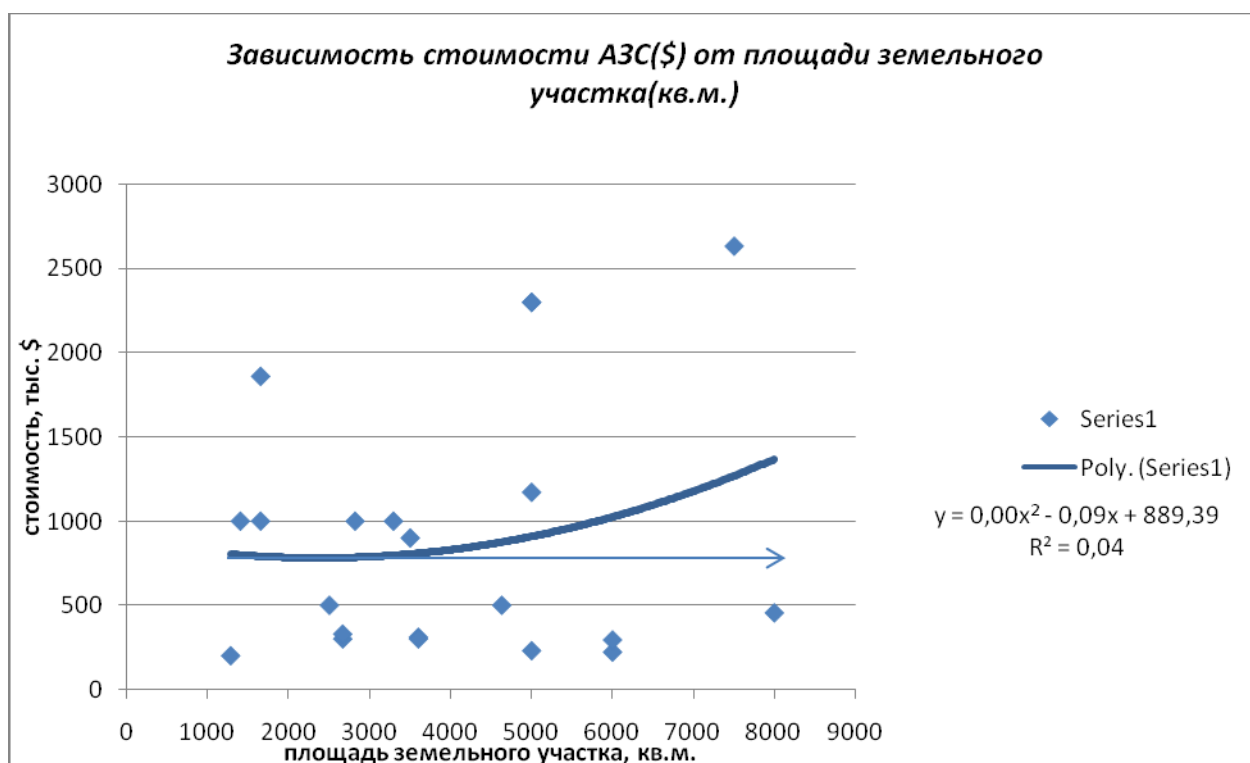
На основании вышеприведенной Таблица 3, были проанализированы такие факторы влияния на формирование стоимости, как:

- Наличие и площадь земельного участка.
- Количество емкостей для ТРК
- Объем топливных емкостей, куб.м.
- Количество топливораздаточных колонок
- Количество пистолетов на ТРК

Первоначально, была проверена зависимость стоимости предложения от площади земельного участка. Следующий график (

Рисунок 2) демонстрирует практическое отсутствие зависимости по данному элементу сравнения.

Рисунок 2. Зависимость стоимости АЗС от площади земельного участка

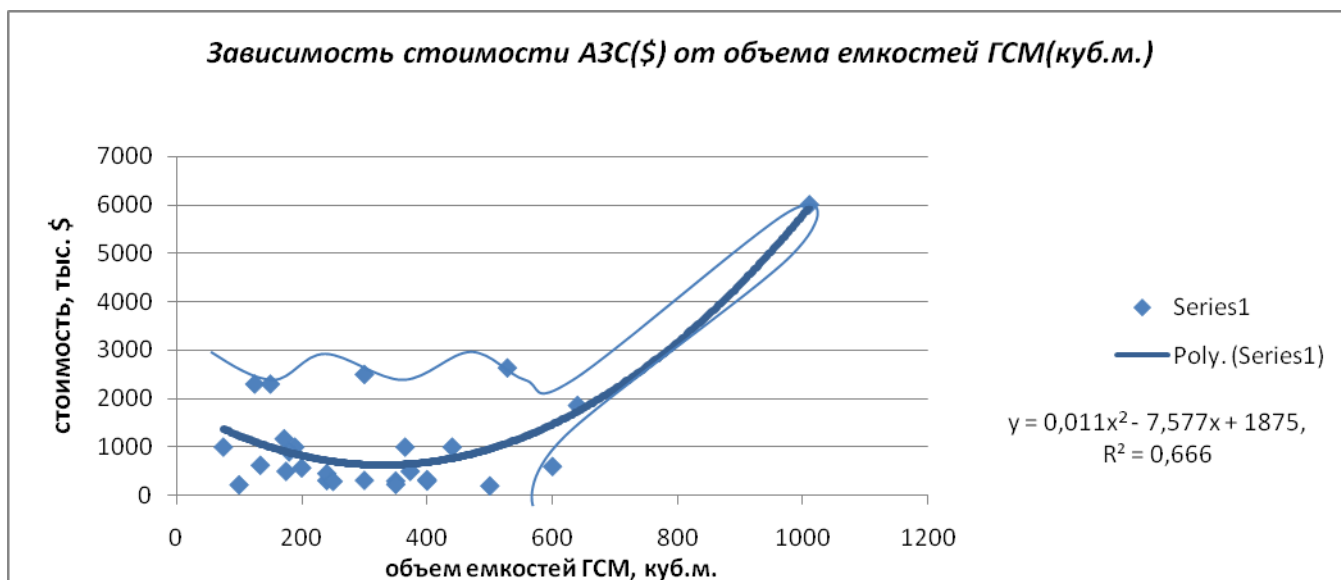


Низкий коэффициент корреляции ($R = 0,2$) говорит о том, что влияния на стоимость АЗС данный фактор практически не оказывает.

Анализ зависимости и представленных данных показывает, что площадь ЗУ до 3000 кв.м. является оптимальной для размещения АЗС и при ее превышении свободный (застроенный) ЗУ приводит к незначительному повышению ее стоимости за счет расположения на нем сопутствующих бизнес – единиц (кафе, парковка, мойка и т.п.).

Анализ зависимости стоимости АЗС от объема топливных емкостей для ГСМ дал следующий график (Рисунок 3):

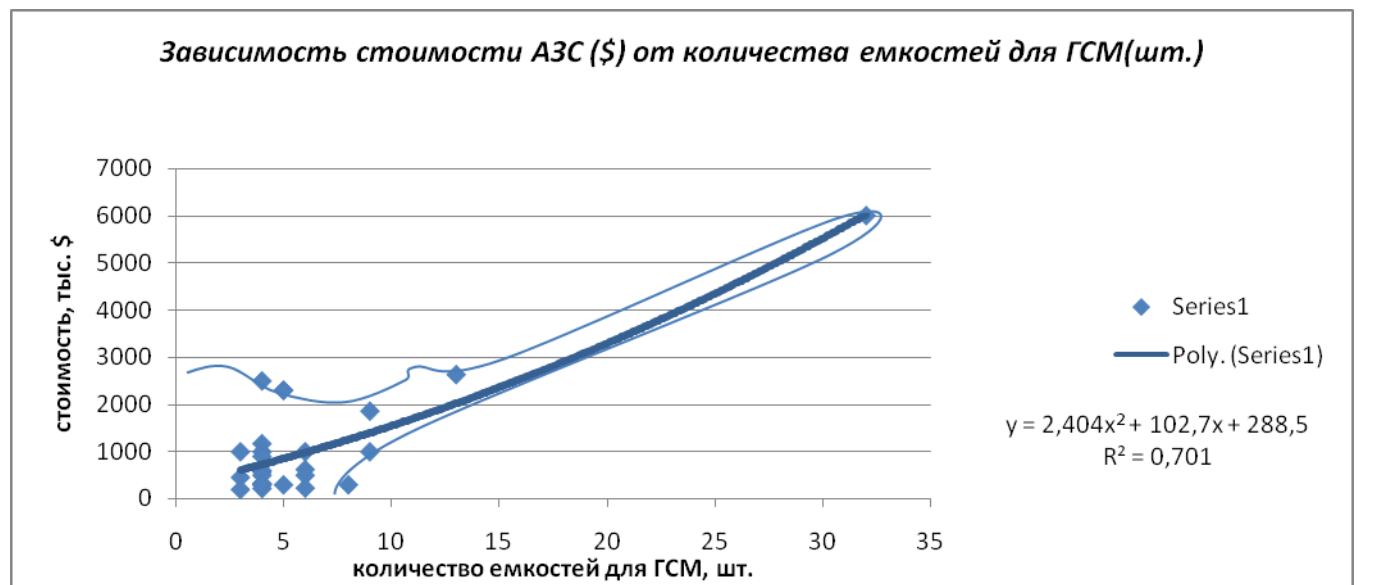
Рисунок 3. зависимость стоимости АЗС от объема топливных емкостей



Полученный коэффициент корреляции ($R = 0,816$) говорит о заметном влиянии данного фактора на ценообразование.

Проведенный анализ зависимости стоимости АЗС от количества емкостей для ГСМ, расположенных на АЗС, дал следующие результаты (Рисунок 4):

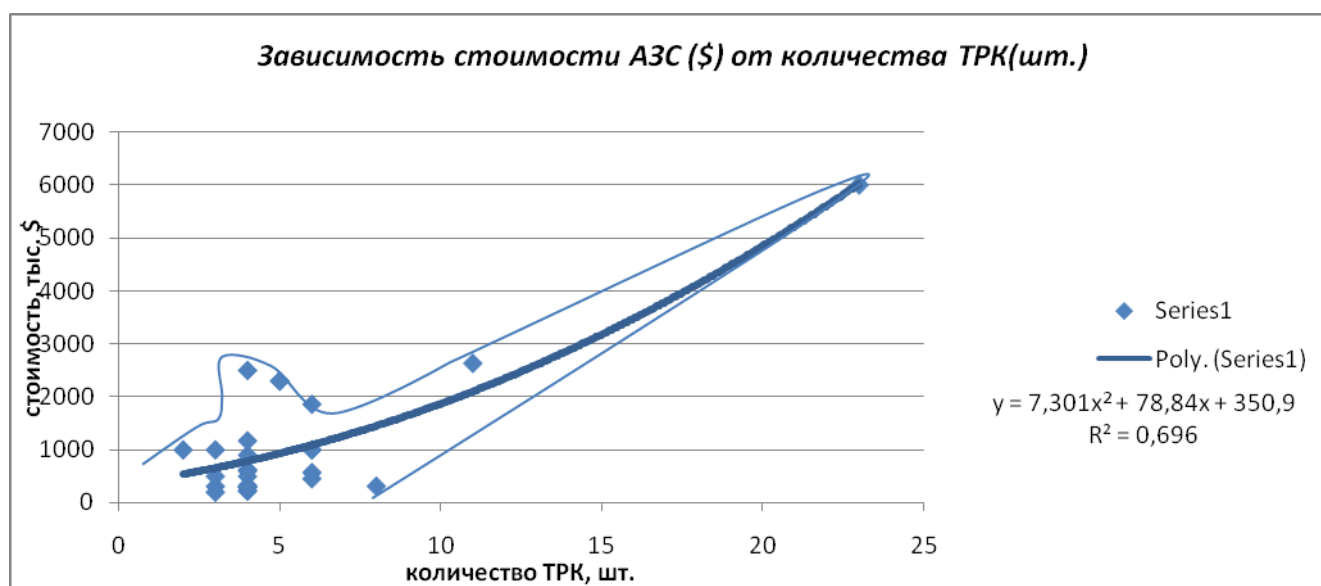
Рисунок 4 зависимость стоимости АЗС от количества емкостей для ГСМ



Полученный коэффициент корреляции ($R = 0,837$) говорит о наличии влияния данного фактора на ценообразование.

Анализ зависимости стоимости АЗС от количества топливораздаточных колонок дал следующие результаты (Рисунок 5):

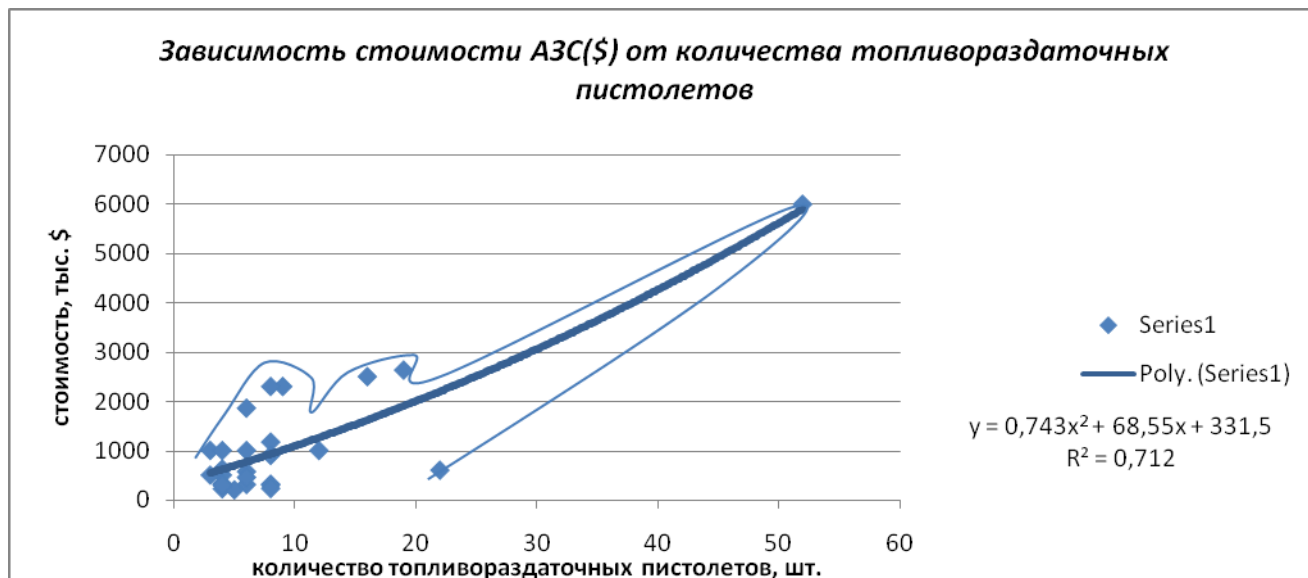
Рисунок 5 Влияние количества ТРК на формирование стоимости АЗС



Полученный коэффициент корреляции ($R = 0,834$) говорит о заметном влиянии данного фактора на ценообразование

Следующей проанализированной зависимостью, была зависимость стоимости АЗС, от количества топливораздаточных пистолетов (Рисунок 6):

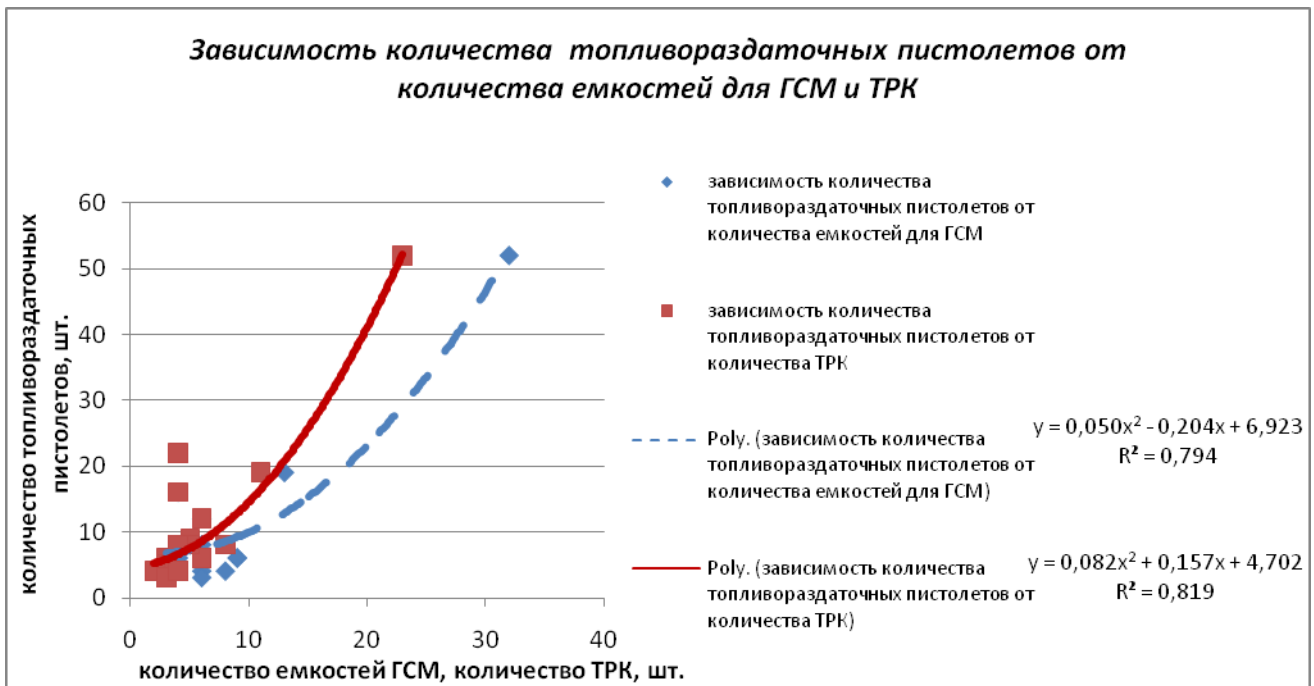
Рисунок 6. Зависимость стоимости АЗС от количества топливораздаточных пистолетов (шт.).



Данный фактор показал высокую величину коэффициента корреляции ($R = 0,843$), что говорит о ключевом влиянии данного фактора на формирование стоимости АЗС (более высоким, чем влияние количества ТРК или количество емкостей для ГСМ, что представлено на графиках, приведенных на Рисунок 3, Рисунок 4).

Хотелось бы отметить, что количество пистолетов, количество ТРК, количество емкостей для ГСМ – величины связанные с наличием типовых проектов АЗС предлагаемых к постройке. Расчетное подтверждение данного утверждения можно продемонстрировать уравнениями регрессионной зависимости, полученными при анализе данных показателей (Рисунок 7 Связь факторов количества емкостей ГСМ, количества ТРК и количества пистолетов Рисунок 7).

Рисунок 7 Связь факторов количества емкостей ГСМ, количества ТРК и количества пистолетов

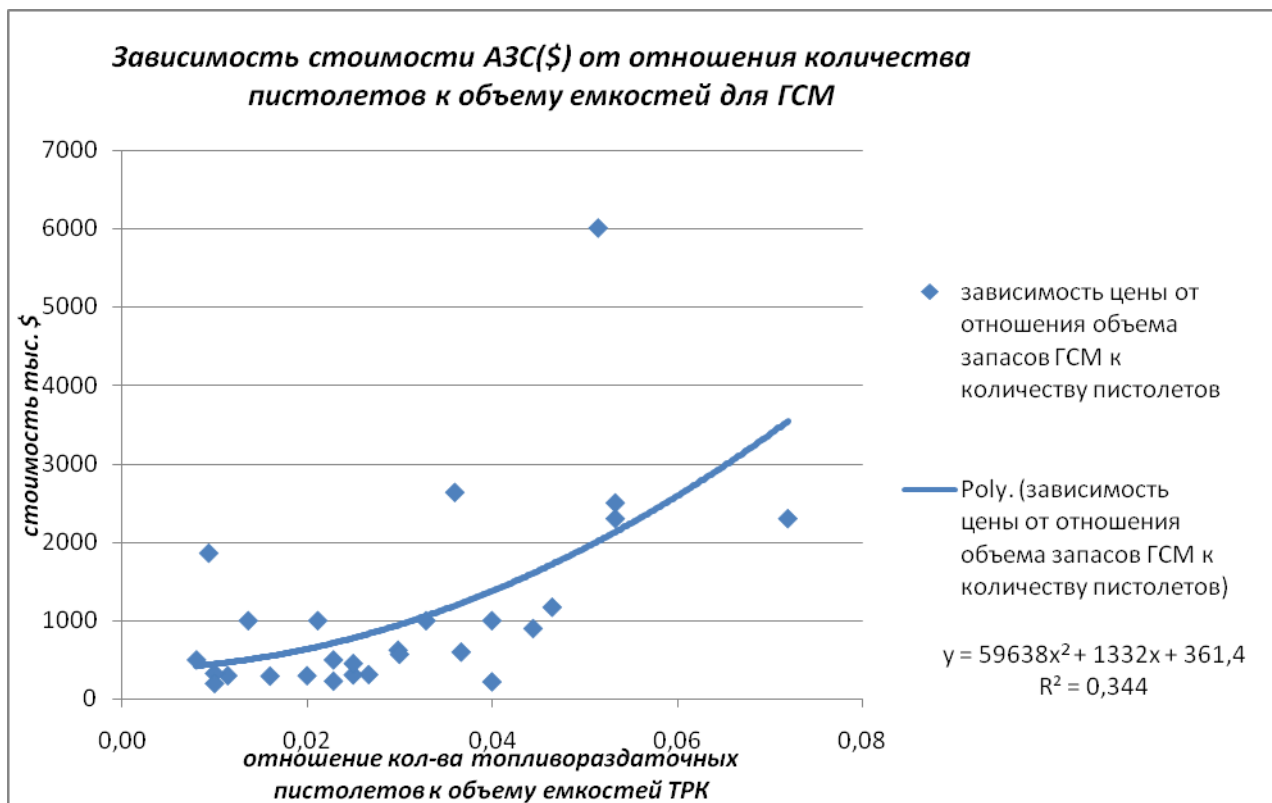


Данный анализ (Рисунок 7) показывает, что количественные характеристики элементов топливораздаточной системы являются величинами взаимосвязанными. Иными словами, существуют устоявшиеся конструктивные схемы, в рамках которых проектируются система «количество емкостей ГСМ - количество ТРК - количество топливораздаточных пистолетов».

Достаточно высокий коэффициент корреляции ($R = 0,891 - 0,905$) говорит о том, что можно рассматривать факторы «количество емкостей для ГСМ», «количество ТРК», «количество топливораздаточных пистолетов» как взаимосвязанные.

В соответствии с предыдущим утверждением, целесообразным представляется анализ зависимости стоимости предложения от соотношения количества пистолетов к объему емкостей, т.е. фактор «предполагаемой предельной прокачки». В результате анализа приведены на Рисунок 8):

Рисунок 8. Зависимость стоимости АЗС от отношения количества топливораздаточных пистолетов к объему предельного запаса ГСМ



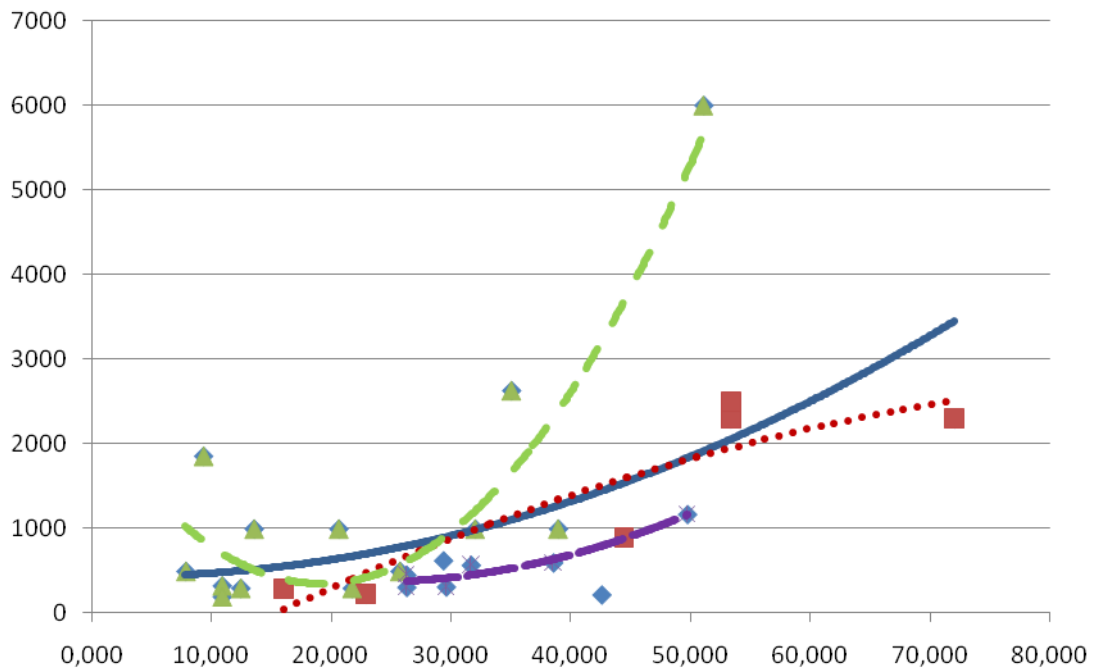
В свете ранее выявленных зависимостей представляется несколько неожиданным падение коэффициента корреляции ($R = 0,586$) с устойчивого показателя в диапазоне 0,816-0,843 в область значений, вызывающих сомнение в наличии зависимости.

Дальнейший анализ был проведен с использованием информации, приведенной в Таблице 1. Рыночные данные были разбиты на группы по регионам расположения, в соответствии с инвестиционно-рисковыми рейтингами и среднестатистической рыночной стоимостью топлива. На основании такого разбиения был проведен анализ формирования стоимости предложения, от отношения количества пистолетов на АЗС к усредненной розничной цене топлива в емкостях для хранения ГСМ. Данный анализ дал следующий результат (

Рисунок 9):

Рисунок 9 Зависимость стоимости АЗС (\$) от отношения кол-ва пистолетов к розничной стоимости предельного запаса горючего в емкостях ГСМ, с разделением по трем регионам

Зависимость цены(\$) от отношения кол-ва пистолетов к объему топливных емкостей*относительная розничная цена ГСМ по региону



- ◆ все регионы
- регионы с инвестиционно-рисковым рейтингом 1B
- ▲ регионы с инвестиционно-рисковым рейтингом 2B
- ✱ регионы с инвестиционно-рисковым рейтингом 3B1

— Poly. (все регионы)

..... Poly. (регионы с инвестиционно-рисковым рейтингом 1B)

- - - Poly. (регионы с инвестиционно-рисковым рейтингом 2B)

— • Poly. (регионы с инвестиционно-рисковым рейтингом 3B1)

$$y = 0,620x^2 - 2,684x + 432,7$$

$$R^2 = 0,314$$

$$y = -0,375x^2 + 77,26x - 1099,$$

$$R^2 = 0,811$$

$$y = 1,11x^2 - 50,71x + 943,4$$

$$R^2 = 0,927$$

$$y = 5,217x^2 - 200,4x + 2275,$$

$$R^2 = 0,818$$

Анализ (

Рисунок 9) показал аналогичный предыдущему (Рисунок 8) результат по использованию данных без учета региональных особенностей (коэффициенты корреляции 0,586 и 0,560 соответственно). Графики и зависимости, построенные с учетом разделения по региональному признаку, дают высокий показатель корреляционной зависимости, в пределах 0,900-0,962. Высокие коэффициенты корреляции при развитии выборки по регионам расположения говорят о том, что

выбранное при анализе группирование рыночных данных по их глобальному местоположению, которое отображается инвестиционно-рисковым рейтингом в части разбиения на группы, и введением стоимости относительной розничной цены топлива в расчеты необходимо для объективного анализа факторов, влияющих на ценообразование.

Следует отметить, что найденные корреляционно–регрессионные зависимости получены без учета скидки на уторговывание (которая зависит от состояния экономики и рынков.).

В рамках данного исследования так же было проверено предположение о влиянии площади земельного участка и наличия дополнительных сервисов, с разбиением предложений по региону размещения, на стоимость АЗС. Для этой цели, из общей выборки, были отобраны предложения, информация в которых позволяла судить о наличии/отсутствии дополнительных сервисов и площади земельного участка.

В связи с тем, что достаточно сложно оценить выгоду от наличия различных сервисов на оцениваемой АЗС, все возможные варианты были приравнены по весомости своего вклада. Для получения некоего цифрового выражения количества сопутствующих сервисов была применена следующая кодировка (

Таблица 4):

Таблица 4. Кодировка наличия сервисов на АЗС

Наименование сервиса	баллы
Кафе	2
Магазин	2
автостоянка (возможность ее организации)	2
Мойка	2
Автомастерская (шиномонтаж, СТО, иные)	2
Итого	10

Полученная выборка приведена в нижеследующей таблице (Таблица 5):

Таблица 5. Выборка АЗС для анализа влияния дополнительных сервисов и площади земельного участка на стоимость АЗС

стоимость тыс. \$	Регион	рейтинг	земельный участок, кв.м.	магазин, сопутствующие сервисы
2 500	Московская область	1В		2
900	Московская область	1В	3500	2
230	Московская область	1В	5000	2
294	Московская область	1В	6000	2
2 300	Московская область	1В	5000	8
2 300	Московская область	1В	5000	10
200	Самарская область	2В	1280	0
1 000	Красноярский край	2В	1400	0
1 000	Нижегородская область	2В	1650	0
1 860	Нижегородская область	2В	1650	0
500	Красноярский край	2В	2500	0
1 000	Красноярский край	2В	2818	2
1 000	Красноярский край	2В	3292	2

2 633	Красноярский край	2В	7504	2
6 000	Нижегородская область	2В		4
300	Самарская область	2В	2665	4
300	Самарская область	2В	3600	4
500	Новосибирская область	2В	4631	4

По данной выборке (Таблица 5) были построены следующие графики (Рисунок 10, Рисунок 11):

Рисунок 10 Рост стоимости АЗС от площади земельного участка с разбиением по регионам

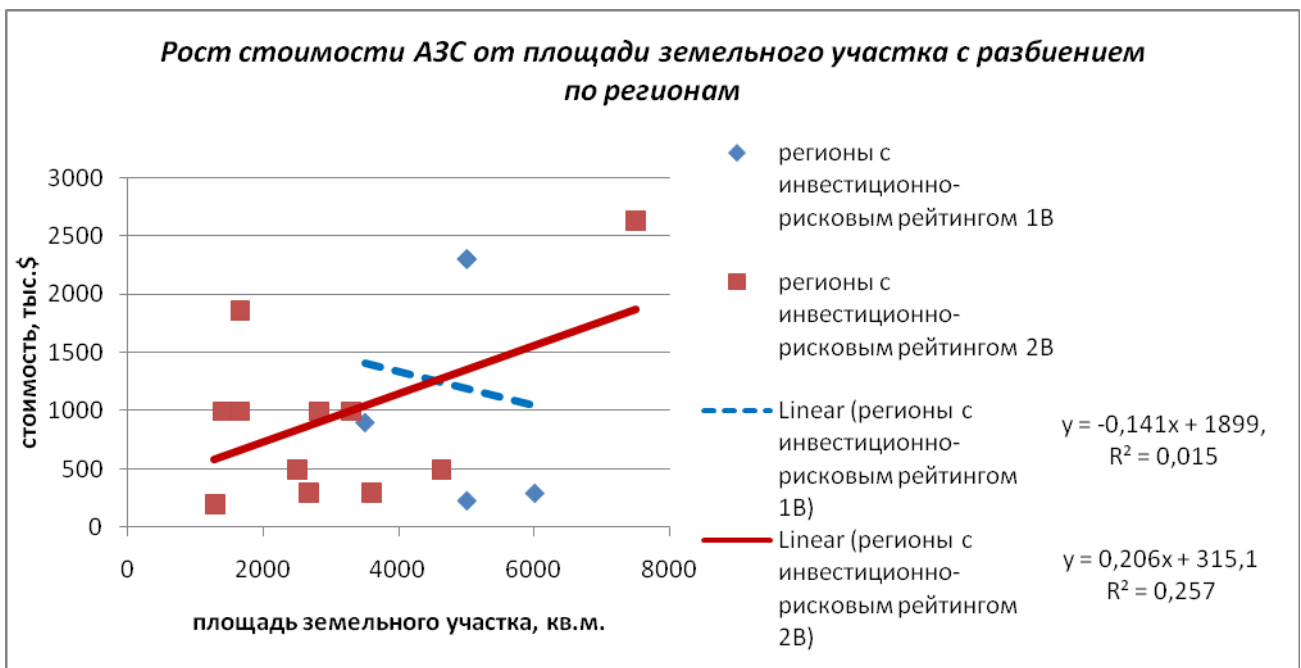
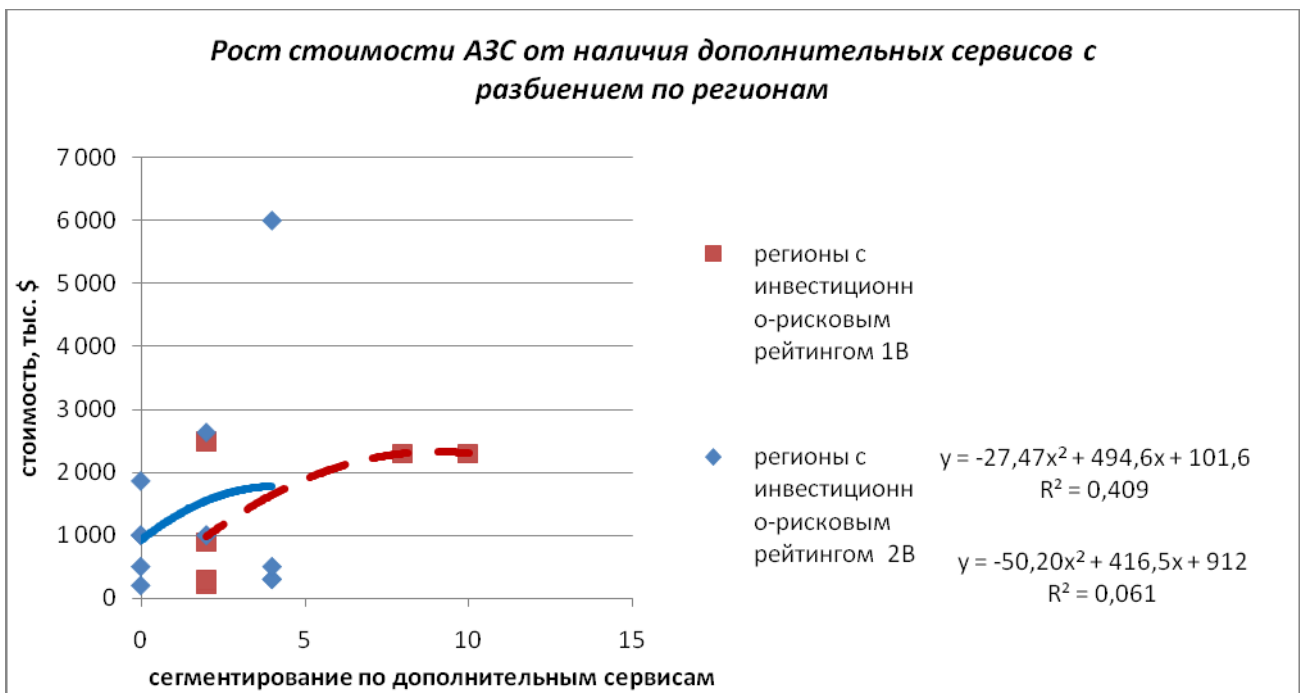


Рисунок 11. Рост стоимости АЗС от наличия дополнительных сервисов с разбиением по регионам



Низкие коэффициенты корреляции:

- 0,122 и 0,506 для зависимости стоимости АЗС от площади земельного участка;
 - 0,640 и 0,247 для зависимости от наличия сопутствующих сервисов) на обоих приведенных графиках (Рисунок 10, Рисунок 11) говорят о малой степени корреляции. Однако дополнительное наличие сервисных бизнес – единиц показывает устойчивую тенденцию роста стоимости АЗС.

Выводы

На основании выполненных исследований сделаны следующие выводы:

- Существует слабая зависимость ценообразования от площади земельного участка. Наиболее оптимальна площадь ЗУ менее 3000 кв.м., при увеличении площади ЗУ имеется тенденция роста стоимости АЗС.
- Наличие дополнительных сервисов способно оказать влияние на стоимость АЗС в сторону роста. Надежных статистических данных не получено.
- Параметры топливораздаточного оборудования (объем и количество емкостей ГСМ, количество ТРК и количество топливораздаточных пистолетов) имеют значительное влияние на стоимость АЗС.
- Корреляционно–регрессионные зависимости между основными факторами влияния (количество пистолетов, объем емкостей, средняя стоимость ГСМ) тесно связаны с рейтингом инвестиционной привлекательности регионов и среднестатистическими ценами на ГСМ.
- Введение корректировок на объем резервуарного парка, количество ТРК, количество пистолетов, регион и среднюю цену ГСМ может производиться с использованием корреляционно – регрессионных зависимостей, установленных в данном исследовании.

Выявленные корреляционно-регрессионные связи (Таблица 6) в порядке возрастания их влияния на стоимости АЗС

Таблица 6. Выявленные корреляционно-регрессионные связи

№	Корреляционно-регрессионные связи	Регрессия	R	Примечание	Номер иллюстрирующего графика
1.	Влияние площади земельного участка:				
1.1.	Зависимость стоимости от площади земельного участка (в целом)	$y = 0,00x^2 - 0,09x + 889,39$	0,200 Рисунок 2	Площадь земельного участка не влияет на стоимость АЗС, зависимости нет	Рисунок 2
1.2.	Зависимость стоимости от площади земельного участка (с разбиением по регионам)	$y = -0,141x + 1899$	0,122 Рисунок 10	Зависимость слабая либо отсутствует	Рисунок 10
		$y = 0,206x + 315,1$	0,507		
2.	Зависимость стоимости от наличия дополнительных сервисов (с разбиением по регионам)	$y = -27,47x^2 + 494,6x + 101,7$	0,640 Рисунок 11	Зависимость слабая либо отсутствует	Рисунок 11
		$y = -50,23x^2 + 416,6x + 912$	0,247		
3.	Зависимость стоимости от объема емкостей ГСМ	$y = 0,011x^2 - 7,577x + 1875$	0,816 Рисунок 3	Имеется зависимость	Рисунок 3
4.	Зависимость стоимости от количества емкостей для ГСМ	$y = 2,404x^2 + 102,7x + 288,5$	0,837 Рисунок 4	Имеется зависимость	Рисунок 4
5.	Зависимость стоимости	$y = 7,301x^2 + 78,84x +$	0,834 Рисунок	Имеется зависимость	Рисунок 5

№	Корреляционно-регрессионные связи	Регрессия	R	Примечание	Номер иллюстрирующего графика
	от кол-ва ТРК	350,9	5		
6.	Зависимость стоимости от кол-ва топливораздаточных пистолетов	$y = 0,743x^2 + 68,55x + 331,5$	0,844	Имеется зависимость	Рисунок 6
7.	Параметры топливораздаточного оборудования				
7.1.	Зависимость количества топливораздаточных пистолетов от количества емкостей ГСМ	$y = 0,050x^2 - 0,204x + 6,923$	0,891	Параметры топливораздаточного оборудования на АЗС связаны	Рисунок 7
7.2.	Зависимость количества топливораздаточных пистолетов от количества ТРК	$y = 0,082x^2 + 0,157x + 4,702$	0,905		
8.	Зависимость стоимости от отношения кол-ва пистолетов к объему топливных емкостей (без разбиения по регионам)	$y = 59638x^2 + 1332x + 361,4$	0,587	Зависимость слабая либо отсутствует	Рисунок 8
9.	Связь стоимости и отношения кол-ва пистолетов к объему топливных емкостей*относительная розничная цена ГСМ по региону (с разбиением по регионам)	$y = -0,375x^2 + 77,26x - 1099$	0,901	Зависимость от выраженной до ярко выраженной	Рисунок 9
10.		$y = 5,217x^2 - 200,4x + 2275$	0,904		
11.		$y = 1,11x^2 - 50,71x + 943,4$	0,963		

Данные выводы, в широком рассмотрении дают возможность судить о следующем:

- площадь земельного участка имеет низкое влияние на ценообразование, косвенно это утверждение можно обосновать тем, что существует трудно оцениваемое количество факторов, связанных с получением и эксплуатацией земельного участка, информация о которых вероятнее всего предоставляться не будет и фактор того, что создание АЗС – как правило, единичный случай на определенный район расположения, оборудование нескольких АЗС с большой плотностью расположения – приведет к общему падению доходности.
- влияние дополнительных сервисов, таких как магазин, СТО, мойка, кафе и др. на стоимость АЗС крайне низкое, либо отсутствует.
- максимально влияющими факторами, как показывают приведенные графики, является количество топливораздаточных пистолетов и стоимость хранимого запаса топлива (максимальное количество реализуемого горючего). Иными словами стоимость предложения АЗС на рынке формируется возможностью реализации имеющегося запаса горючего в минимальные сроки.