2ГИС ДИАЛОГ
ПОМОГАЕМ ПРИНИМАТЬ ПРАВИЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

автозаправочных станций в России



2026 г

ВВЕДЕНИЕ

Настоящее исследование анализирует предложения[1] по продаже и аренде АЗС на основе открытых данных за 2025 г. В рамках исследования рассмотрены следующие параметры:

- зависимость стоимости АЗС от количества ТРК, количества топливораздаточных пистолетов, объема резервуарного парка и продаваемого топлива;
- наличие земельного участка под АЗС и его связь с ценой;
- площадь объектов капитального строительства входящих в состав АЗС, наличие сопутствующих бизнесов;
-влияние на стоимость АЗС объема прокачки в сутки, выручки и прибыли от реализации топлива;
- сравнительный анализ АЗС представленных к продаже по федеральным округам РФ в зависимости от статуса населенного пункта, расположения относительно трасс и стоимости.

В выборке рассмотрено 468 уникальных объявлений: 436 объявлений о продаже и 32 объявлений об аренде АЗС, исключительно на основе цен предложений о продаже за период 2025 гг. Приведены отдельные аналитические блоки по АЗС, сопровождаемые диаграммами, графиками и примерами объектов из выборки. Все проекты касаются объектов готового бизнеса, выставленных на продажу / предлагаемых к аренде и рассчитанных на долгосрочную эксплуатацию.

Методика: изучение порталов объявлений, сбор информации путем телефонных бесед с продавцами и агентами объявлений, формирование выборки продаж и аренды, классификация предложений по федеральным округам, типам АЗС, типологии населенных пунктов и расчет стоимостных/операционных мультипликаторов. Для построения модели и

[1] Большинство реальных сделок с АЗС носят непубличный характер, в связи, с чем возникают следующие методологические ограничения на применение настоящего исследования:
1. Выборка из объявлений отражает не реальные сделки, а существующие намерения продавцов;
2. Отсутствие данных о закрытых сделках: невозможно верифицировать мультипликаторы «цена/выручка», «цена/пролив»- эти показатели полезны как ориентиры, но без доступа к фактическим финансовым потокам и условиям сделок их практическая применимость ограничена;
3. Смещение в сторону малых и средних объектов: крупные портфельные сделки, обычно не публикуются — выборка недооценивает премиум-сегмент;
4. Региональная неравномерность: в регионах с закрытой деловой культурой (Северный Кавказ, Дальний Восток) доля «невидимых» сделок может быть критически высокой.
5. Неучтённые нефинансовые факторы. Исследование признаёт влияние трафика, бренда, юридического статуса земли, но не может их квалифицировать — именно эти факторы часто определяют цену в закрытых сделках.

части мультипликаторов использовались только те объявления, по которым присутствовали необходимые числовые показатели.

В связи с тем, что исследование основано на ценах предложения, а не конкретных сделок, его результаты могут являться отличным ориентиром для низко ликвидных АЗС, но не могут служить основанием для оценки стоимости ликвидных и высоко ликвидных АЗС. Учитывая, что на рынке АЗС доминируют непубличные сделки, результаты Исследования следует интерпретировать, как нижнюю границу рыночных ожиданий, а не как отражение фактических цен закрытия.

Ниже представлены результаты анализа ключевых параметров.

Автомобильная заправочная станция (АЗС, бензоколонка, автозаправка, заправка) — комплекс оборудования на придорожной территории, предназначенный для заправки топливом транспортных средств.

Классификация АЗС принятая в настоящем исследовании:

По классу

Стандартные (простые) АЗС реализуют самые популярные и востребованные топливные марки. Как правило, на их территории зафиксирована одна постройка (обычно это операторная). Их частое месторасположение – сельская местность, небольшие населенные пункты.

АЗС среднего класса предлагают потребителю более широкий ассортимент бензина, включая АИ-95 и АИ-98. Иногда здесь могут быть предусмотрены заправочные навесы, предназначающиеся для грузовых транспортных средств. Помимо операторской, на территории этого предприятия может функционировать небольшой магазин с запчастями и маслами. Месторасположение таких АЗС – мегаполисы и трассы межобластного уровня.

АЗС высшего класса представляют собой заправочные комплексы с развитой инфраструктурой. Здесь посетителям доступен обширный набор топлива, а также ряд дополнительных сервисов (кофейня, газетный киоск, мойка автомобиля и пр.).

По видам отпускаемого топлива

Традиционное топливо станции, которые оснащены аппаратурой для заправки транспортных средств бензином и дизельным топливом.

Газозаправочные станции двух основных видов:

Автомобильные газонаполнительные компрессорные станции (АГНКС) предназначены для заправки сжатым природным газом (CNG) (пропаном или метаном)

Автомобильные газозаправочные станции (АГЗС) — для заправки сжиженным нефтяным газом (LPG).

Комбинированные АЗС — оснащаются оборудованием для заправки как бензином и дизельным топливом, так и газом.

По количеству видов отпускаемого топлива

-обычные АЗС;

-многотопливные АЗС.

По исполнению зданий и сооружений:

Стационарные АЗС — представляют собой комплекс зданий и сооружений, предназначенных для заправки транспортных средств топливом;

Контейнерные автозаправочные станции (КАЗС) — АЗС, технологические схемы которых предназначены для заправки транспортных средств только жидким моторным топливом и характеризуется надземным расположением резервуаров и размещением топливораздаточных колонок в контейнере хранения топлива, выполненном как единое заводское изделие.

Блочная автозаправочная станция (БАЗС) — это автозаправочная станция с подземным расположением резервуаров и размещением топливораздаточной колонки (ТРК) над блоком хранения топлива. Предназначена для заправки транспортных средств только жидким моторным топливом.

Модульные автозаправочные станции (модульные АЗС) — это автозаправочные станции с надземным расположением резервуаров для хранения топлива, при этом технологически система характеризуется разнесением топливно-раздаточной колонки и резервуара для хранения топлива, выполненного как единое заводское изделие. Что и получило название модульная АЗС. В отличии от контейнерной АЗС, модульная АЗС обычно не имеет жёсткого каркаса, закрытого металлическим листом, а конструктивно несущим элементом является сам топливный резервуар с закреплённым шкафом, в котором находятся топливораздаточная колонка, насосы и автоматика системы учёта топлива.

По степени общего доступа:

-общего пользования;

-ведомственные.

По типу топливных колонок:

Вариант 1: одна колонка – один вид топлива.

Вариант 2: одна колонка – несколько видов топлива.

В таблице ниже представлены объединенные сведения по классификации.

Таблица 1. Классификация АЗС

№	Классификация	Типы
1	Класс АЗС	• простые АЗС; • АЗС среднего класса; • АЗС высшего класса.
2	По количеству видов отпускаемого топлива	• Обычные АЗС • Многотопливная автозаправочная станция (МАЗС)
3	По степени общего доступа	• Общего пользования • Ведомственные
4	По исполнению зданий и сооружений	• Стационарные • Блочные • Модульные • Контейнерные
5	По видам отпускаемого топлива	• Традиционное топливо • Автомобильная газонаполнительная компрессорная станция (АГНКС) • Автомобильная газозаправочная станция (АГЗС)
6	По типу топливных колонок	• Вариант 1: одна колонка – один вид топлива. • Вариант 2: одна колонка – несколько видов топлива.

В выборке рассмотрено 468 уникальных объявлений: 436 объявлений о продаже и 32 объявлений об аренде АЗС из различных регионов России. Стоимость АЗС в выборке по купле-продаже варьируется от 0,65 млн. руб. до 700 млн. руб. Ниже приведён анализ ключевых факторов, влияющих на цену АЗС.

География расположения. География предложения АЗС охватывает 60 субъектов РФ, при этом предложения АЗС сконцентрированы преимущественно в отдельных федеральных округах. Так, большая часть АЗС из выборки приходятся на Центральный федеральный округ (148 предложений – 31,62% выборки), Приволжский федеральный округ (88 предложений -18,80%) и Уральский федеральный округ (54 предложения - 11,54% выборки). Регионы лидеры - Челябинская область (25 предложений), Московская область (20 предложений), Ивановская область и Красноярский край (по 16 предложений) и Нижегородская область (14 предложений). Пробелы в покрытии наблюдаются в следующих регионах: Северо-Кавказский ФО представлен минимально,

Дальневосточный ФО слабо охвачен, многие северные и восточные регионы отсутствуют. Анализ показал, что наибольшее количество предложений сосредоточено в регионах с высокой плотностью населения и развитой транспортной инфраструктурой.



Рис. 1. Распределение предложений о продаже АЗС по федеральным округам РФ

Наибольшая концентрация предложений наблюдается в Центральном ФО. Это указывает не только на больший размер рынка, но и на более высокую активность продавцов и посредников в центральной части страны.

Северо-Кавказский ФО выделяется высокой долей смешанных АЗС, тогда как в большинстве остальных округов преобладают бензиновые станции.

Таблица 2.Распределение предложений по типам АЗС в разрезе федеральных округов РФ

Федеральный округ/Регион	Бензиновые	Газовые	Смешанная	Итого
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	133	6	9	148
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	79	4	5	88
СИБИРСКИЙ ФО	52	1	1	54
УРАЛЬСКИЙ ФО	48	1	3	52
ЮЖНЫЙ ФО	34	4	3	41
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	17	1	0	18
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФО	12	0	13	25
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФО	9	0	0	9

Федеральный округ/Регион	Бензиновые	Газовые	Смешанная	Итого
НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ	0	1	0	1
ИТОГО	**384**	**18**	**34**	**436**

Если рассмотреть расположение АЗС предложенных к продаже/аренде относительно трасс, то можно отметить, что внутри населенных пунктов находится 345 объектов, или 79% всей выборки продаж. Трассовых объектов — 91, или 21%.

Структура по типам АЗС в двух зонах сходна: в обеих доминируют бензиновые станции, а доля газовых и смешанных объектов остается низкой.

Таблица 3.Расположение АЗС относительно трасс и населенных пунктов по типам

Расположение заправки	Бензиновые (шт.)	Бензиновые (%)	Газовые (шт.)	Газовые (%)	Смешанные (шт.)	Смешанные (%)	Общий итог (шт.)	Общий итог (%)
Заправки на трассах (вне населенных пунктов)	80	88%	4	4%	7	8%	91	21%
Внутри населенных пунктов	304	88%	14	4%	27	8%	345	79%
Общий итог	384	88%	18	4%	34	8%	436	100%

Если взять за основу классификацию типовых территориальных зон, предложенную в справочнике оценщика недвижимости -2025 под ред. Лейфера Л.А. (см. ниже) то для объектов, расположенных внутри населенных пунктов можно построить следующую таблицу:

Таблица 4. Распределение внутренних АЗС по типологии населенных пунктов представленных в справочнике оценщика недвижимости -2025, под ред. Лейфера Л.А.

в шт., если не указано иное

Тип населенного пункта	Бензиновые	Газовые	Смешанные	Общий итог	%
Прочие населенные пункты	132	6	6	144	42%
Райцентры с развитой промышленностью	53	2	9	64	19%
Областной центр	41	6	5	52	15%

Тип населенного пункта	Бензиновые	Газовые	Смешанные	Общий итог	%
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	5	0	1	6	2%
Райцентры сельскохозяйственных районов	73	0	6	79	23%
Общий итог	304	14	27	345	100%

Данные таблицы иллюстрируют, что наиболее распространенная группа — прочие населенные пункты (144 объектов, 42% внутренней выборки).

Второе и третье места занимают райцентры сельскохозяйственных районов и райцентры с развитой промышленностью. Это показывает, что рынок продажи АЗС в 2025 году представлен преимущественно объектами вне крупнейших городских центров.

Таблица 5. Распределение внутренних АЗС по типологии населенных пунктов представленных в справочнике оценщика недвижимости -2025, под ред. Лейфера Л.А. в разрезе федеральных округов

в шт., если не указано иное

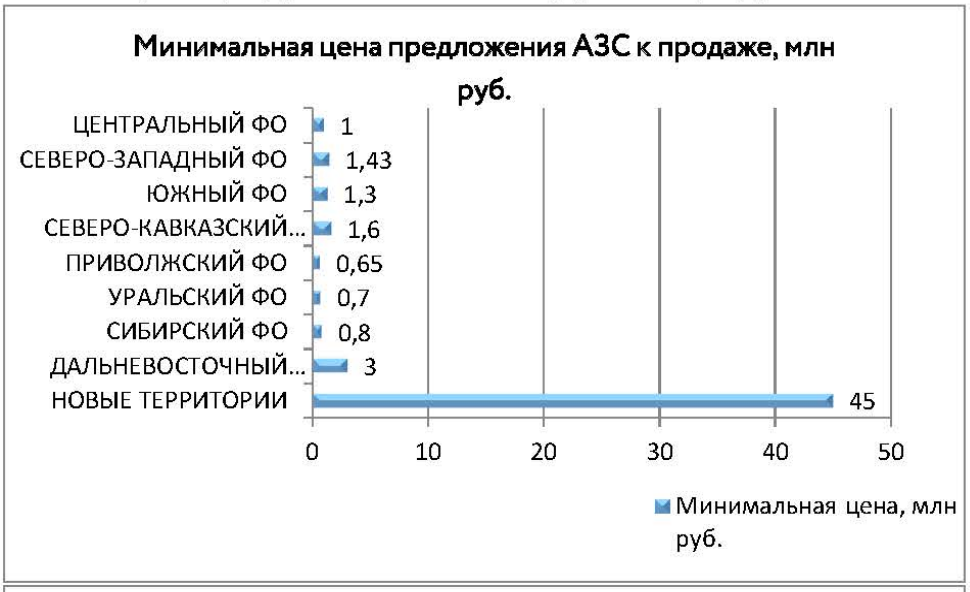
Федеральный округ	Тип населенного пункта	Бензиновые	Газовые	Смешаннные	Общий итог	%
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Прочие населенные пункты	37	3	2	42	39%
	Райцентры с развитой промышленностью	22	0	2	24	22%
	Областной центр	12	1	4	17	16%
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	3	0	0	3	3%
	Райцентры сельскохозяйственных районов	22	0	0	22	20%
	Итого	96	4	8	108	100%
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Прочие населенные пункты	34	1	2	37	50%
	Райцентры с развитой промышленностью	8	1	1	10	14%
	Областной центр	10	2	0	12	16%
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0	0	0	0	0%

Федеральный округ	Тип населенного пункта	Бензиновые	Газовые	Смешаннные	Общий итог	%
	Райцентры сельскохозяйственных районов	15	0	0	15	20%
	Итого	67	4	3	74	100%
СИБИРСКИЙ ФО	Прочие населенные пункты	18	0	0	18	42%
	Райцентры с развитой промышленностью	5	0	0	5	12%
	Областной центр	5	0	0	5	12%
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0	0	1	1	2%
	Райцентры сельскохозяйственных районов	14	0	0	14	33%
	Итого	42	0	1	43	100%
УРАЛЬСКИЙ ФО	Прочие населенные пункты	20	0	0	20	49%
	Райцентры с развитой промышленностью	7	0	2	9	22%
	Областной центр	5	1	0	6	15%
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	1	0	0	1	2%
	Райцентры сельскохозяйственных районов	5	0	0	5	12%
	Итого	38	1	2	41	100%
ЮЖНЫЙ ФО	Прочие населенные пункты	11	1	0	12	38%
	Райцентры с развитой промышленностью	4	1	1	6	19%
	Областной центр	3	1	1	5	16%
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0	0	0	0	0%
	Райцентры сельскохозяйственных районов	9	0	0	9	28%
	Итого	27	3	2	32	100%
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	Прочие населенные пункты	8	1	0	9	53%
	Райцентры с развитой промышленностью	3	0	0	3	18%
	Областной центр	5	0	0	5	29%

Федеральный округ	Тип населенного пункта	Бензиновые	Газовые	Смешаннные	Общий итог	%
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0	0	0	0	0%
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0	0	0	0	0%
	Итого	16	1	0	17	100%
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФО	Прочие населенные пункты	4	0	2	6	27%
	Райцентры с развитой промышленностью	2	0	3	5	23%
	Областной центр	0	0	0	0	0%
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0	0	0	0	0%
	Райцентры сельскохозяйственных районов	5	0	6	11	50%
	Итого	11	0	11	22	100%
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФО	Прочие населенные пункты	0	0	0	0	0%
	Райцентры с развитой промышленностью	2	0	0	2	29%
	Областной центр	1	0	0	1	14%
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	1	0	0	1	14%
	Райцентры сельскохозяйственных районов	3	0	0	3	43%
	Итого	7	0	0	7	100%
НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ	Прочие населенные пункты	0	0	0	0	0%
	Райцентры с развитой промышленностью	0	0	0	0	0%
	Областной центр	0	1	0	1	100%
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0	0	0	0	0%
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0	0	0	0	0%
	Итого	0	1	0	1	100%

Сравнение по округам показывает, что внутриокружная структура предложения существенно различается: в одних округах преобладают областные центры и промышленные райцентры, в других — прочие населенные пункты и сельскохозяйственные райцентры.

Что касается стоимостного распределения, то наиболее высокая цена предложения зафиксирована в Центральном, Северо-Кавказском, Южном, Сибирском и Приволжских округах. Информация о распределении цен предложений по округам представлена ниже:



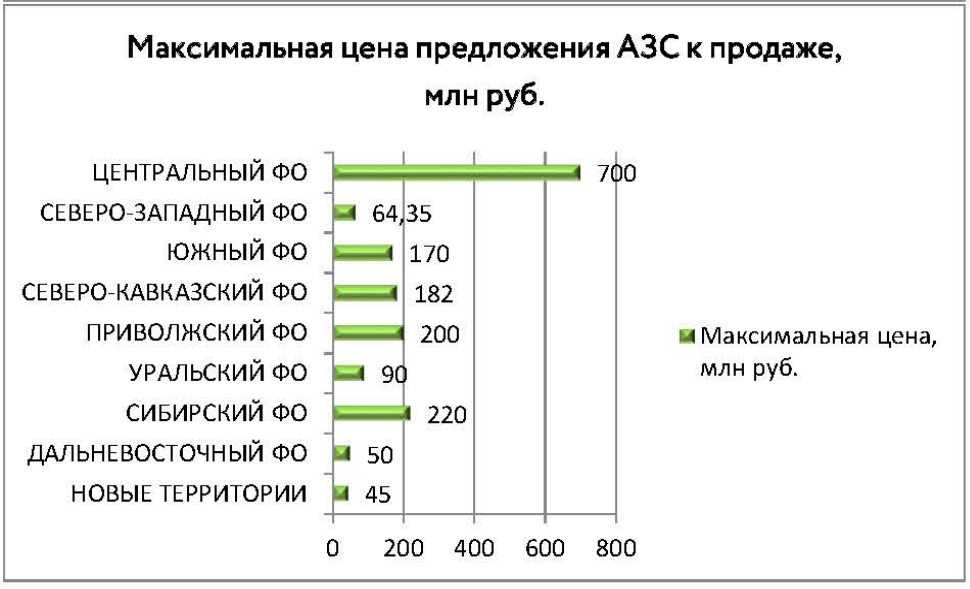


Рис. 2. Минимальная и максимальная стоимость АЗС в зависимости от расположения в разрезе федеральных округов РФ

Таблица 6. Диапазоны цен предложений по продаже АЗС по ФО и типам населенных пунктов

Федеральный округ	Тип населенного пункта	Бензин, диапазон цены (руб.)	Газ, диапазон цены (руб.)	Смешанная, диапазон цены (руб.)
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Прочие населенные пункты	2 400 000 – 60 000 000	9 000 000 - 220 000 000	19 800 000 - 50 000 000
	Райцентры с развитой промышленностью	1 490 000 - 552 500 000	-	3 300 000 - 60 000 000
	Областной центр	1 000 000 - 390 000 000	33 000 000	100 000 000 - 700 000 000
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	3 500 000 - 73 000 000	-	-
	Райцентры сельскохозяйственных районов	1 353 731 - 120 000 000	-	-
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Прочие населенные пункты	1 000 000 - 150 000 000	3 700 000	10 999 999 - 150 000 000
	Райцентры с развитой промышленностью	1 986 000 - 200 000 000	24 000 000	15 000 000
	Областной центр	990 000 - 55 000 000	5 300 000 - 6 000 000	-
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	-	-	-
	Райцентры сельскохозяйственных районов	900 000 - 105 000 000	-	-
СИБИРСКИЙ ФО	Прочие населенные пункты	1 400 000 - 100 000 000	-	-
	Райцентры с развитой промышленностью	6 990 000 - 20 000 000	-	-
	Областной центр	1 000 000 - 11 000 000	-	-
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	-	-	10 000 000
	Райцентры сельскохозяйственных районов	800 000 - 38 000 000	-	-
УРАЛЬСКИЙ ФО	Прочие населенные пункты	2 500 000 - 90 000 000	-	-
	Райцентры с развитой промышленностью	3 000 000 - 24 000 000	-	9 900 000 - 15 600 000
	Областной центр	850 000 - 19 900 000	45 000 000	-
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	55 000 000	-	-
	Райцентры сельскохозяйственных районов	700 000 - 37 000 000	-	-

Федеральный округ	Тип населенного пункта	Бензин, диапазон цены (руб.)	Газ, диапазон цены (руб.)	Смешанная, диапазон цены (руб.)
ЮЖНЫЙ ФО	Прочие населенные пункты	1 300 000 - 70 000 000	17 000 000	-
	Райцентры с развитой промышленностью	14 000 000 - 99 999 999	3 900 000	65 000 000
	Областной центр	7 500 000 - 150 000 000	9 900 000	25 000 000
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	-	-	-
	Райцентры сельскохозяйственных районов	5 000 000 - 44 330 000	-	-
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	Прочие населенные пункты	1 432 673 - 64 350 000	16 000 000	-
	Райцентры с развитой промышленностью	8 500 000 - 19 000 000	-	-
	Областной центр	9 600 000 - 58 500 000	-	-
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	-	-	-
	Райцентры сельскохозяйственных районов	-	-	-
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФО	Прочие населенные пункты	25 000 000 - 59 000 000	-	15 500 000 - 125 000 000
	Райцентры с развитой промышленностью	5 000 000 - 182 000 000	-	24 000 000 - 40 000 000
	Областной центр	-	-	-
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	-	-	-
	Райцентры сельскохозяйственных районов	1 600 000 - 140 000 000	-	9 500 000 - 65 000 000
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФО	Прочие населенные пункты	-	-	-
	Райцентры с развитой промышленностью	3 800 000 - 4 000 000	-	-
	Областной центр	18 000 000	-	-
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	7 000 000	-	-
	Райцентры сельскохозяйственных районов	3 000 000 - 12 500 000	-	-

Федеральный округ	Тип населенного пункта	Бензин, диапазон цены (руб.)	Газ, диапазон цены (руб.)	Смешанная, диапазон цены (руб.)
НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ	Прочие населенные пункты	-	-	-
	Райцентры с развитой промышленностью	-	-	-
	Областной центр	-	45 000 000	-
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	-	-	-
	Райцентры сельскохозяйственных районов	-	-	-

Лидером по средней стоимости АЗС в Центральном ФО является г. Москва, со средней стоимостью АЗС из выборки равной 332,875 млн. руб. из диапазона цен предложений от 33 млн. руб. до 700 млн. руб. Лидером в Северо-кавказском ФО является Ставропольский край со средней стоимостью АЗС из выборки 82,725 млн. руб. из диапазона от 5 млн. руб. до 182 млн. руб., а в Южном ФО лидируют Краснодарский Край, Астраханская область и Республика Крым.

Таблица 7. Распределение предложений по купле-продаже АЗС по регионам РФ

Наименование	Минимальная цена предложения АЗС, млн. руб.	Максимальная цена предложения АЗС, млн. руб.
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	**1**	**700**
Белгородская область	1,49	144
Брянская область	1	32
Владимирская область	10	227,5
Воронежская область	3,2	220,0
Ивановская область	2,4	102,05
Калужская область	7	135
Костромская область	1,354	19,5
Курская область	21	50
Липецкая область	5,5	48
Московская область	3,3	310
Орловская область	5,5	552,5
Рязанская область	4,973	42,6
Смоленская область	13	279,5
Тамбовская область	9,09	53,0

Наименование	Минимальная цена предложения АЗС, млн. руб.	Максимальная цена предложения АЗС, млн. руб.
Тверская область	1,625	56
Тульская область	11	220
Ярославская область	55	55
г. Москва	33	700
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	**1,433**	**64,35**
Архангельская область	5,602	5,602
Вологодская область	10	30,5
Ленинградская область	2,8	64,35
Мурманская область	1,433	1,433
Новгородская область	19	33
Псковская область	9,6	16
Республика Коми	58,5	58,5
г. Санкт-Петербург	17,281	48,1
ЮЖНЫЙ ФО	**1,3**	**170**
Астраханская область	7,5	119
Волгоградская область	1,3	73
Краснодарский край	5,349	170
Республика Адыгея	12	30
Республика Калмыкия	10	25
Республика Крым	5	70
Ростовская область	3,9	45
г. Севастополь	150	150
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФО	**1,6**	**182**
Кабардино-Балкарская Республика	24	33
Республика Дагестан	9	65
Республика Северная Осетия — Алания	25	59
Республика Чечня	1,6	53
Ставропольский край	5	182
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	**0,65**	**200**
Кировская область	1	1
Нижегородская область	0,65	45
Оренбургская область	1,2	70
Пензенская область	3,5	105
Пермский край	3,3	4,
Республика Башкортостан	1	75
Республика Марий Эл	4,75	110
Республика Мордовия	5,3	5,3
Республика Татарстан	1,7	200
Самарская область	0,99	35

Наименование	Минимальная цена предложения АЗС, млн. руб.	Максимальная цена предложения АЗС, млн. руб.
Саратовская область	0,9	87
Удмуртская Республика	2,2	8
Ульяновская область	35	150
Чувашская Республика	3	28,
УРАЛЬСКИЙ ФО	**0,7**	**90**
Курганская область	3,2	43
Свердловская область	5,555	55
Тюменская область	24	90
Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	12	40
Челябинская область	0,7	46,9
Ямало-Ненецкий автономный округ	25	25
СИБИРСКИЙ ФО	**0,8**	**220**
Алтайский край	1	20
Иркутская область	2	25
Кемеровская область	10	10
Красноярский край	6,99	220
Новосибирская область	0,8	120
Омская область	0,8	40
Республика Алтай	38	38
Республика Хакасия	5,5	5,5
Томская область	4,5	7
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФО	**3**	**50**
Амурская область	18	18
Забайкальский край	4	50
Приморский край	4	12,5
Республика Бурятия	3	3,8
Республика Саха (Якутия)	7	7
НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ	**45**	**45**
Луганская область	45	45

Таким образом, из приведенных данных видно, что местоположение - ключевой фактор, влияющий на стоимость АЗС: разница в стоимости между Москвой и регионами достигает 10-15 раз.

Что касается аренды АЗС, то анализ цен предложений позволил сформировать диапазон цен предложений за анализируемый период от 40 тысяч рублей в месяц до 350 тысяч рублей в месяц за одну АЗС.

По части объявлений специалистами ООО «КК «2Б Диалог» была получена информация, позволяющая сформировать ценовые мультипликаторы зависимости цены предложения АЗС на рынке РФ в 2025 году от таких параметров как годовая выручка от АЗС в руб., среднесуточная прокачка топлива, в куб. м., кадастровая стоимость зданий и земли[2] в руб., количество ТРК и пистолетов в шт.

Таблица 8. Средний суточный пролив АЗС РФ в 2025 г. по федеральным округам

Федеральный округ	Средний суточный пролив, м.куб./сут.
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	5,5
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	7,2
СИБИРСКИЙ ФО	3,5
УРАЛЬСКИЙ ФО	5,0
ЮЖНЫЙ ФО	7,6
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	2,3
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФО	2,8
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФО	1,4

Показатель пролива доступен не по всем объектам, поэтому таблица отражает только подвыборку объявлений с раскрытыми эксплуатационными характеристиками. Тем не менее, она показывает, что производительность АЗС по регионам различается в разы.

Таблица 9. Мультипликаторы цены предложения: выручка, пролив, кадастровая стоимость ОКС[3] и земли

Федеральный округ	Регион	Тип АЗС	Цена предложения/ годовая выручка	Цена предложения/ объем пролива в сутки	Цена предложения / кадастровая стоимость зданий и земли
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Белгородская область	Бензин	0,25	5 142 857,14	6,69
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Владимирская область	Бензин	0,14 - 0,42	2 222 222,22 - 10 000 000	1,98 - 3,83
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Воронежская область	Бензин	0,21 - 1,82	7 501 213,74 - 18 918 918,92	2,46 - 9,64
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Ивановская область	Бензин	0,22 - 0,93	5 250 000 - 20 000 000	24,40
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Калужская область	Бензин	0,17 - 1,25	3 500 000 - 20 000 000	5,34 - 29,63
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Костромская область	Бензин	0,03	902 487,42	4,49
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Курская область	Бензин	0,08 - 0,69	1 764 705,88 - 16 666 666,67	11,84
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Липецкая область	Бензин	0,06 - 0,07	628 571,43 - 1 133 333,33	0,72 - 2,78
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Московская область	Бензин	0,23 - 1,20	5 000 000 - 33 333 333,33	1,30 - 54,39
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Орловская область	Бензин	0,10 - 0,55	2 240 898,70 - 9 900 000	2,46
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Рязанская область	Бензин	0,18 - 0,62	2 500 000 - 12 000 000	4,22
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Смоленская область	Бензин	0,17 - 6,25	6 297 229,22 - 150 000 000	8,85
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Тверская область	Бензин	0,06 - 0,46	1 750 000 - 12 000 000	0,61 - 3,96
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Тульская область	Бензин	-	2 000 000	9,36
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	г. Москва	Бензин	0,31 - 0,61	7 000 000 - 13 109 767,35	0,98 - 1,75

[2] Согласно изучению данных портала НСПД по кадастровым номерам объектов недвижимости специалистами было отмечено, что часть АЗС предлагаемых к продаже оформлены как отдельные объекты недвижимости, а часть как сооружение АЗС. Логично, что в данном случае кадастровая стоимость по данным группам объектов является не сопоставимой и поэтому эти данные для корректного учета

[3] ОКС-объекты капитального строительства

Федеральный округ	Регион	Тип АЗС	Цена предложения/ годовая выручка	Цена предложения/ объем пролива в сутки	Цена предложения / кадастровая стоимость зданий и земли
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	Архангельская область	Бензин	0,10	2 801 080,20	-
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	Ленинградская область	Бензин	0,01	1 583 333,33	-
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	Мурманская область	Бензин	0,06	1 432 672,88	-
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	Псковская область	Бензин	1	14 014 598,54	5,51
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	г. Санкт-Петербург	Бензин	0,29	8 640 500	-
ЮЖНЫЙ ФО	Астраханская область	Бензин	0,49 - 1	3 999 999,96 - 24 000 000	27,84 - 42,13
ЮЖНЫЙ ФО	Волгоградская область	Бензин	3,04	48 666 666,67	12,51
ЮЖНЫЙ ФО	Краснодарский край	Бензин	0,10 - 0,22	2 439 208,64 - 9 725 637,18	2,80 - 7,93
ЮЖНЫЙ ФО	Республика Адыгея	Бензин	0,09	1 846 153,85	2,22
ЮЖНЫЙ ФО	Ростовская область	Бензин	0,23 - 5	3 000 000 - 10 000 000	3,14
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФО	Кабардино-Балкарская Республика	Бензин	0,92	16 500 000	12,73
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФО	Республика Дагестан	Бензин	2,67	6 341 463,41	15,30
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФО	Республика Северная Осетия — Алания	Бензин	0,98	10 727 272,73	2,59
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФО	Ставропольский край	Бензин	0,46 - 0,77	11 666 666,67 - 16 666 666,67	2,75
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Нижегородская область	Бензин	0,04 - 0,49	939 269,60 - 12 857 142,86	4,10 - 11,09
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Пензенская область	Бензин	0,29 - 0,31	6 363 636,36 - 6 833 333,33	45,65
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Республика Башкортостан	Бензин	0,21 - 1,30	5 142 857,14 - 5 434 782,61	6,54
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Республика Марий Эл	Бензин	0,29	7 333 333,33	-
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Республика Татарстан	Бензин	0,62 - 4,17	4 861 111,11 - 20 000 000	5,14 - 5,69
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Саратовская область	Бензин	0,12 - 0,56	2 500 000 - 13 333 333,33	2,65 - 19,63
УРАЛЬСКИЙ ФО	Курганская область	Бензин	0,13	3 200 000	1,50
УРАЛЬСКИЙ ФО	Свердловская область	Бензин	0,12	2 222 000	1,05
УРАЛЬСКИЙ ФО	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	Бензин	0,17 - 0,50	1 200 000 - 4 166 666,67	-
УРАЛЬСКИЙ ФО	Челябинская область	Бензин	0,03 - 2,40	636 363,64 - 173 000 000	28,34
УРАЛЬСКИЙ ФО	Ямало-Ненецкий автономный округ	Бензин	0,11	2 500 000	0,59
СИБИРСКИЙ ФО	Алтайский край	Бензин	0,07 - 0,14	1 995 333,33 - 4 000 000	0,74 - 1,21
СИБИРСКИЙ ФО	Иркутская область	Бензин	0,06 - 0,69	1 176 470 - 17 857 142,86	6,84
СИБИРСКИЙ ФО	Красноярский край	Бензин	0,06 - 4,58	2 500 000 - 146 666 666,67	8,55 - 32,62
СИБИРСКИЙ ФО	Новосибирская область	Бензин	0,14 - 0,27	5 440 000 - 10 526 315,79	2,98 - 5,93
СИБИРСКИЙ ФО	Омская область	Бензин	0,03	727 272,73	-
СИБИРСКИЙ ФО	Республика Хакасия	Бензин	0,92	18 333 333,33	-
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФО	Республика Бурятия	Бензин	0,11	2 714 285,71	3,15

Расчетные мультипликаторы приведены только по тем регионам и типам АЗС, где необходимые данные действительно присутствовали в объявлениях или были выяснены в ходе телефонных переговорах с продавцами/агентами. Широкие диапазоны указывают на значительную неоднородность качества активов даже внутри одного региона и одного типа АЗС.

Отдельная таблица (приведена ниже) по сооружениям требовалась потому, что в части наблюдений кадастровая стоимость была указана не для ОКС и земли, а для сооружения АЗС и земли. Такие объекты были вынесены в отдельную таблицу, чтобы не смешивать несопоставимые базы оценки.

Таблица 10. Мультипликаторы цена предложения/кадастровая стоимость сооружения АЗС и земли

Федеральный округ	Регион	Тип АЗС	Цена предложения / кадастровая стоимость сооружения АЗС и земли
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Ивановская область	Бензин	1,84
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Курская область	Бензин	7,42
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Рязанская область	Бензин	4,78 - 5,47
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Смоленская область	Бензин	1,90 - 1,92
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Тверская область	Бензин	0,27 - 3,02
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	Архангельская область	Бензин	3,67
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	Мурманская область	Бензин	0,29
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	г. Санкт-Петербург	Бензин	0,80
ЮЖНЫЙ ФО	Астраханская область	Бензин	46,92
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФО	Ставропольский край	Бензин	19,87
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Пензенская область	Бензин	6,06
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Республика Башкортостан	Бензин	0,07
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Республика Марий Эл	Бензин	8,40
УРАЛЬСКИЙ ФО	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	Бензин	0,70
УРАЛЬСКИЙ ФО	Челябинская область	Бензин	4,77 - 6,53
СИБИРСКИЙ ФО	Алтайский край	Бензин	3,32
СИБИРСКИЙ ФО	Новосибирская область	Бензин	5,26

По количеству ТРК и рукавов на АЗС практически по всем объектам была получена информация, поэтому данные нижеприведенной таблицы охватывают практически всю выборку предложений АЗС к продаже:

Таблица 11. Мультипликаторы цена предложения АЗС/количество ТРК и цена предложения АЗС/количество топливораздаточных рукавов

Федеральный округ	Регион	Цена предложения / количество ТРК, руб. за 1 ТРК	Цена предложения / количество рукавов, руб. за 1 рукав
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФО	Амурская область	9 000 000	4 500 000
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФО	Забайкальский край	1 333 333,33 - 12 500 000	1 333 333,33 - 3 125 000
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФО	Приморский край	2 000 000 - 6 250 000	250 000 - 1 000 000
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФО	Республика Бурятия	1 266 666,67 - 3 000 000	1 266 666,67 - 3 000 000
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФО	Республика Саха (Якутия)	3 500 000	437 500
НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ	Луганская область	22 500 000	22 500 000
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Кировская область	500 000	500 000
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Нижегородская область	325 000 - 15 000 000	81 250 - 8 000 000
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Оренбургская область	400 000 - 35 000 000	400 000 - 4 375 000
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Пензенская область	1 750 000 - 52 500 000	875 000 - 26 250 000
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Пермский край	1 650 000	825 000
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Республика Башкортостан	500 000 - 18 750 000	500 000 - 16 666 666,67
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Республика Марий Эл	2 375 000 - 22 000 000	1 187 500 - 5 500 000
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Республика Мордовия	2 650 000	2 650 000

Федеральный округ	Регион	Цена предложения / количество ТРК, руб. за 1 ТРК	Цена предложения / количество рукавов, руб. за 1 рукав
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Республика Татарстан	1 700 000 - 50 000 000	1 500 000 - 14 285 714,29
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Самарская область	990 000 - 11 000 000	990 000 - 3 300 000
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Саратовская область	900 000 - 31 000 000	1 500 000 - 10 875 000
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Удмуртская Республика	550 000 - 1 333 333,33	550 000 - 1 333 333,33
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Ульяновская область	8 750 000 - 25 000 000	2 500 000 - 3 947 368,42
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Чувашская Республика	600 000 - 14 000 000	600 000 - 2 333 333,33
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	Архангельская область	2 801 080,20	700 270,05
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	Вологодская область	2 000 000 - 10 166 666,67	1 694 444,44 - 2 000 000
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	Ленинградская область	933 333,33 - 16 087 500	354 166,67 - 8 043 750
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	Мурманская область	238 778,81	-
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	Новгородская область	9 500 000 - 11 000 000	2 062 500 - 2 375 000
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	Псковская область	4 800 000 - 5 333 333,33	1 200 000 - 2 666 666,67
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	Республика Коми	19 500 000	2 659 090,91
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	г. Санкт-Петербург	11 283 550 - 12 025 000	1 717 857,14 - 5 641 775
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФО	Кабардино-Балкарская Республика	11 000 000 - 12 000 000	5 500 000 - 6 000 000
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФО	Республика Дагестан	4 500 000 - 15 000 000	2 250 000 - 8 125 000
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФО	Республика Северная Осетия — Алания	8 333 333,33 - 19 666 666,67	3 500 000 - 5 000 000
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФО	Республика Чечня	800 000 - 13 250 000	800 000 - 2 944 444,44
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФО	Ставропольский край	2 500 000 - 45 500 000	1 000 000 - 45 500 000
СИБИРСКИЙ ФО	Алтайский край	333 333,33 - 10 000 000	333 333,33 - 5 000 000
СИБИРСКИЙ ФО	Иркутская область	999 999,50 - 8 333 333,33	249 999,88 - 2 500 000
СИБИРСКИЙ ФО	Кемеровская область	3 333 333,33	3 333 333,33
СИБИРСКИЙ ФО	Красноярский край	2 000 000 - 55 000 000	666 666,67 - 12 000 000
СИБИРСКИЙ ФО	Новосибирская область	400 000 - 33 333 333,33	375 000 - 13 600 000
СИБИРСКИЙ ФО	Омская область	400 000 - 13 333 333,33	400 000 - 6 400 000
СИБИРСКИЙ ФО	Республика Алтай	19 000 000	6 333 333,33
СИБИРСКИЙ ФО	Республика Хакасия	1 833 333,33	1 833 333,33
СИБИРСКИЙ ФО	Томская область	2 333 333,33 - 4 500 000	750 000 - 1 400 000
УРАЛЬСКИЙ ФО	Курганская область	1 066 666,67 - 14 333 333,33	640 000 - 13 333 333,33
УРАЛЬСКИЙ ФО	Свердловская область	2 777 500 - 28 900 000	925 833,33 - 5 625 000
УРАЛЬСКИЙ ФО	Тюменская область	12 000 000 - 45 000 000	6 000 000 - 45 000 000
УРАЛЬСКИЙ ФО	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	5 000 000 - 13 333 333,33	2 000 000 - 3 333 333,33
УРАЛЬСКИЙ ФО	Челябинская область	350 000 - 21 000 000	312 500 - 10 500 000
УРАЛЬСКИЙ ФО	Ямало-Ненецкий автономный округ	5 000 000	2 500 000
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Белгородская область	1 490 000 - 20 571 428,57	1 490 000 - 20 571 428,57
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Брянская область	500 000 - 8 000 000	166 666,67 - 4 000 000
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Владимирская область	3 333 333,33 - 75 833 333,33	1 000 000 - 75 833 333,33
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Воронежская область	2 500 404,58 – 75 833 333	1 600 000 – 22 750 000
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Ивановская область	2 400 000 - 34 016 666,67	480 000 - 5 000 000
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Калужская область	1 750 000 - 30 000 000	1 750 000 - 11 980 000
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Костромская область	451 243,71 - 9 750 000	451 243,71 - 2 750 000

Федеральный округ	Регион	Цена предложения / количество ТРК, руб. за 1 ТРК	Цена предложения / количество рукавов, руб. за 1 рукав
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Курская область	7 000 000 - 16 666 666,67	1 750 000 - 3 750 000
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Липецкая область	966 666,67 - 24 000 000	400 000 - 6 000 000
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Московская область	1 650 000 - 77 500 000	656 250 - 38 750 000
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Орловская область	1 344 539,22 - 138 125 000	707 142,86 - 138 125 000
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Рязанская область	2 486 250 - 15 000 000	310 781,25 - 5 325 937,50
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Смоленская область	4 333 333,33 - 50 000 000	1 625 000 - 23 291 666,67
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Тамбовская область	4 544 150 - 26 507 455	4 417 909,17 - 4 544 150
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Тверская область	406 250 - 18 666 666,67	203 125 - 3 750 000
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Тульская область	3 225 000 - 22 000 000	806 250 - 10 812 500
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	Ярославская область	18 333 333,33	4 583 333,33
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	г. Москва	11 000 000 - 83 333 333,33	4 375 000 - 41 666 666,67
ЮЖНЫЙ ФО	Астраханская область	1 875 000 - 29 750 000	1 875 000 - 5 950 000
ЮЖНЫЙ ФО	Волгоградская область	1 300 000 - 24 333 333,33	650 000 - 7 300 000
ЮЖНЫЙ ФО	Краснодарский край	1 524 505,40 - 56 666 666,67	934 375 - 28 333 333,33
ЮЖНЫЙ ФО	Республика Адыгея	7 499 999,75 - 12 000 000	3 000 000 - 7 499 999,75
ЮЖНЫЙ ФО	Республика Калмыкия	5 000 000 - 8 333 333,33	1 000 000 - 2 500 000
ЮЖНЫЙ ФО	Республика Крым	5 000 000 - 35 000 000	625 000 - 4 375 000
ЮЖНЫЙ ФО	Ростовская область	3 500 000 - 28 000 000	750 000 - 17 000 000
ЮЖНЫЙ ФО	г. Севастополь	37 500 000	4 687 500

Показатели в расчете на одну ТРК и один рукав удобно использовать как быстрые относительные ориентиры, однако они не заменяют полноценную оценку. При одинаковом количестве ТРК стоимость может радикально различаться из-за потока клиентов, состава недвижимости, земельных прав и действующего статуса объекта.

Аналогичное сравнение можно произвести для действующих и не действующих АЗС –такой анализ показывает, что для действующих АЗС мультипликаторы в среднем более устойчивы: в цену уже встроена работающий бизнес-компонент, а не только стоимость имущества.

Таблица 12. Мультипликаторы цена предложения АЗС/количество ТРК и цена предложения АЗС/количество топливораздаточных рукавов для не действующих АЗС предлагаемых к продаже

Федеральный округ	Регион	Цена предложения / количество ТРК, руб. за 1 ТРК	Цена предложения / количество рукавов, руб. за 1 рукав
НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ	Луганская область	22 500 000	22 500 000
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Пензенская область	1 833 333	916 667
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	Саратовская область	900 000	
СИБИРСКИЙ ФО	Алтайский край	700 000 - 1 275 000	637 500 - 700 000

Федеральный округ	Регион	Цена предложения / количество ТРК, руб. за 1 ТРК	Цена предложения / количество рукавов, руб. за 1 рукав
СИБИРСКИЙ ФО	Новосибирская область	3 250 000	541 667
УРАЛЬСКИЙ ФО	Челябинская область	4 625 000	2 312 500

Для недействующих объектов разброс мультипликаторов обычно связан с состоянием инфраструктуры, степенью консервации, юридическим статусом площадки и потенциальным сценарием перезапуска.

Для определения количественного описания влияния факторов на цену предложения специалистами ООО «КК «2Б Диалог» были построены корреляционно-регрессионные модели, описывающие влияние таких параметров как регион расположения, расположение внутри населенного пункта или на трассе, количество ТРК и топливораздаточных рукавов, объем прокачки топлива в сутки, кадастровая стоимость АЗС и земли и т.д.

С учетом сильной асимметрии цен и необходимости исключить отрицательные прогнозы была выбрана логарифмированная линейная спецификация: зависимой переменной выступал логарифм цены предложения.

Так как нами было построено множество моделей с отбором разных факторов, то приведем ниже 2 из моделей, по которым получены наиболее точные и статистически значимые зависимости.

Первая корреляционно-регрессионная модель, описывающая влияние на стоимость 3 основных параметров, данные по которым известны по всей выборке: местоположение, количество ТРК, количество топливораздаточных рукавов. Построенная модель имеет вид:

Y=EXP(14,65+0,17*Ln(X1)+0,50*Ln(X2)+0,74*Ln(X3)),

где Y- цена предложения АЗС к продаже;

X1-местоположение АЗС закодированное в соответствии с следующей градацией:

Г. Москва -6, Московская область -5, г. Санкт-Петербург -4, Центры субъектов РФ, кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург 3, крупные города в

регионах (не являющиеся центрами субъектов РФ)-2, прочие населенные пункты 1;

Х2-количество ТРК;

Х3- количество топливозаправочных пистолетов.

При проверке качества построенной модели на основании выборки специалистами ООО «КК «2Б Диалог» было выяснено, что полученная модель не отличается высоким качеством -модель объясняет всего лишь 60,71% дисперсии цены предложения.

Для улучшения качества модели и учета дополнительных параметров, из общего числа предложений были отсеяны те предложения, по которым частично отсутствовали или были сомнительными основные ценообразующие факторы, в результате релевантная выборка состояла из 177 объектов, предлагаемых к продаже в 2025г.

Построение модели множественной регрессии на основании релевантной выборки учитывающее такие факторы как местоположение, вид (АЗС, АГЗС, АЗС+АГЗС), статус (действующая/не действующая), количество ТРК, площадь строений, наличие сопутствующего бизнеса (магазин, кафе, гостиница, шиномонтаж, СТО или автомойка) площадь земельного участка, количество топливораздаточных пистолетов, объем резервуаров для топлива позволило построить модель зависимости цены предложения АЗС от указанных параметров. Полученная модель, также отличалась не высоким качеством -ошибка аппроксимации достигала 80% и показывала не высокое влияние отдельных факторов, включенных в модель (данные о коэффициентах корреляции приведены в таблице 3 по тексту ниже -отражают тесноту связи между факторами, при значении коэффициента корреляции между отдельными факторами Х более 0,7 наблюдается мультиколлинеарность).

Таблица 13.Коэффициенты корреляции

Наименование	Цена предложения	Местоположение	Вид АЗС	Статус	Класс АЗС	Вид по исполнению зданий и сооружений	Количество ТРК	Наличие сопутствующего бизнеса	Площадь операторской	Площадь всех капитальных зданий	Площадь земельного участка	Количество рукавов	Количество топливных рещкрвуаров	Общий объем топливных резервуаро
Цена предложения	0,468													
Местоположение	-0,138	1												
Вид АЗС (АЗС, АГЗС, комплекс АЗС+АГЗС)	0,074	-0,296	1,000											
Статус (действующая/нет)	0,504	0,138	-0,063	1,000										
Класс АЗС (простые АЗС, АЗС среднего класса, АЗС высшего класса)	-0,055	0,307	-0,098	0,091	1,000									
Вид по исполнению зданий и сооружений (1-контейнерная/блочная, 2 стационарная)	0,545	-0,071	-0,022	-0,011	-0,123	1,000								
Количество ТРК (шт)	0,263	0,158	0,046	0,022	0,336	-0,081	1,000							

Наименование	Цена предложения	Местоположение	Вид АЗС	Статус	Класс АЗС	Вид по исполнению зданий и сооружений	Количество ТРК	Наличие сопутствующего бизнеса	Площадь операторской	Площадь всех капитальных зданий	Площадь земельного участка	Количество рукавов	Количество топливных рещкрвуаров	Общий объем топливных резервуаро
Наличие сопутствующего бизнеса (да/нет)	0,517	0,110	-0,006	0,124	0,336	-0,236	0,281	1,000						
Площадь операторской (в кв.м.)	0,653	0,208	-0,108	0,029	0,415	-0,122	0,578	0,327	1,000					
Площадь всех капитальных зданий (не включая навес, в кв.м.)	0,125	0,292	-0,083	0,060	0,381	-0,111	0,518	0,333	**0,741**	1,000				
Площадь земельного участка (в кв.м.)	0,712	-0,047	-0,046	0,037	0,038	-0,061	0,259	0,123	0,072	0,236	1,000			
Количество рукавов (шт)	0,243	0,392	0,021	0,076	0,467	-0,131	0,582	0,361	0,573	0,674	0,114	1,000		
Количество топливных рещкрвуаров (шт)	0,190	-0,053	-0,105	0,042	0,170	-0,121	0,388	0,157	0,278	0,243	0,126	0,270	1,000	
Общий объем топливных резервуаров (куб. м.)	0,468	-0,133	0,197	0,026	0,164	-0,219	0,454	0,246	0,379	0,294	0,066	0,305	0,366	1,000

Исходя из информации о влиянии факторов на цену предложения из модели были убраны факторы, оказывающие наименьшее влияние, такие как вид АЗС, статус, вид исполнения, площадь операторской (мультиколлинеарна с фактором общая площадь строений -т.к. влияние данного фактора выше на цену предложения -коэффициент выше, то в модели оставлен данный фактор, а площадь операторской исключен), площадь земельного участка, количество и объем резервуаров.

Линейная модель приняла вид:

Y=-67699261,13+17792290,80*(X1)+14525046,58*(X2)+2695602,42*(X3)+62668,96*(X4) +387496,35*(X5), где

X1- местоположение;

X2-класс АЗС;

X3-количество ТРК;

X4-площадь всех строений (не включая навес);

X5-количество топливораздаточных рукавов.

При этом показатели регрессионной статистики приняли вид:

Таблица 14. Показатели регрессионной статистики для линейного уравнения регрессии

Наименование	Значение
Множественный R	0,777673264
R-квадрат	0,604775706
Нормированный R-квадрат	0,592889261
Стандартная ошибка	55113188,3
Наблюдения	138

Для дальнейшего улучшения качества модели было принято решение закодировать местоположение АЗС с помощью параметра средний уровень заработной платы на ноябрь 2025г. в месте расположения АЗС, по данным https://bdex.ru/ по следующей градации: выше 150000 рублей в месяц-15; >140000-14; >130000-13; >120000-12; >110000-11; >100000-10; >90000-9; >80000-8; >70000-7; >60000-6; >50000-5; >40000-4; менее 40 000 рублей в месяц -3, а также провести логарифмирование переменных -то есть перейти от линейной модели к степенной.

Логарифмирование позволило избежать отрицательного предсказанного значения цены предложения (что наблюдалось в линейной модели), кодирование местоположения по уровню заработной платы в месте расположения АЗС более точно учло местоположение, а исключение из модели нескольких объектов (ко которым невозможно было произвести логарифмирование), позволило снизить среднюю ошибку аппроксимации. Однако, сравнив модели с учетом кодирования местоположения с учетом заработной платы и без учета (как было изначально) специалистами ООО «КК «2Б Диалог» было выяснено, что при прочих равных условиях, при подобном кодировании качество модели падает: значение R^2 меняется с 65,5% до 47%. Поэтому начальное кодирование местоположения было возвращено при построении модели, а логарифмирование было применено, в результате ошибка аппроксимации скорректированной модели снизилась до 3,1%. В результате модель, приведенная к линейному виду, приняла вид:

Y=EXP(13,92353+0,271083*X1+0,579186*X2+0,488928*X3+0,154654*X4+0,707685*X5),

где X1-местоположение АЗС (логарифмированное значение кодированной переменной);

X2-класс АЗС (логарифмированное значение кодированной переменной);

X3-количество ТРК (логарифмированное значение кодированной переменной);

X4-общая площадь строений АЗС (не включая навес) (логарифмированное значение кодированной переменной);

X5- количество топливораздаточных рукавов (логарифмированное значение кодированной переменной).

Если отразить на графике фактические значения Y (цена предложения АЗС) и предсказанные с помощью линейного уравнения и логарифмированного приведенного к линейному виду, то можно заметить, что предсказанные значения У у последней модели гораздо

ближе к фактическим значениям и не принимают отрицательного значения.

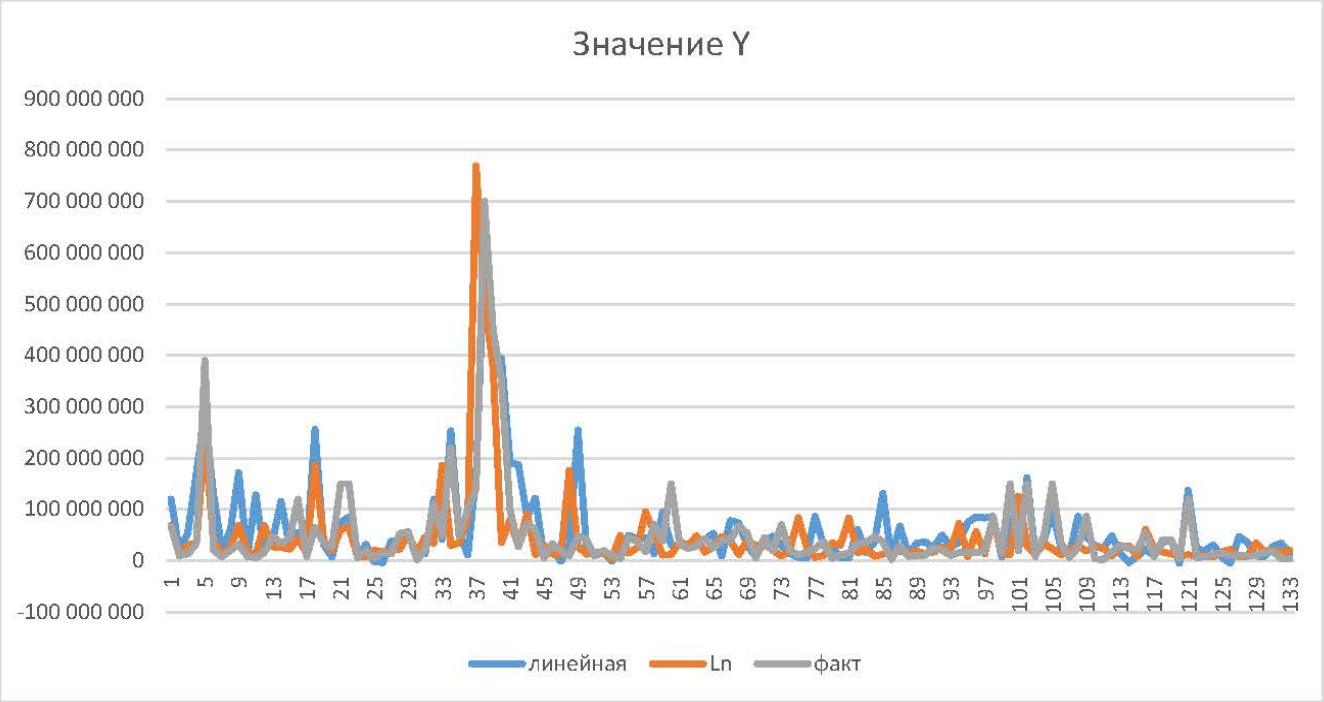


Рис. 3 Фактические и предсказанные значения цены предложения АЗС с помощью разных моделей (линейная и приведенная к линейному виду логарифмированная модели)

Оценим качество полученной модели (оценка проводится для логарифмированной модели, до преобразования ее в линейный вид):

Таблица 15. Показатели регрессионной и дисперсионной статистики для логарифмированного уравнения регрессии (до приведения ее к линейному виду)

Регрессионная статистика		*Дисперсионная статистика*					
Множественный R	0,809505	*наименование*	*df*	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*
R-квадрат	0,655299	Регрессия	5	107,0692	21,41384	48,28701	8,93E-28
Нормированный R-квадрат	0,641728	Остаток	127	56,32069	0,44347		
Стандартная ошибка	0,665935	Итого	132	163,3899			
Наблюдения	133						

Таблица 16. Показатели уравнения регрессии (до приведения ее к линейному виду)

Наименование	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	13,9235	0,2645	52,6419	0,0000	13,4001	14,4469	13,4001	14,4469
Переменная X 1	0,2711	0,1417	1,9132	0,0580	-0,0093	0,5515	-0,0093	0,5515
Переменная X 2	0,5792	0,1688	3,4319	0,0008	0,2452	0,9131	0,2452	0,9131
Переменная X 3	0,4889	0,1470	3,3260	0,0012	0,1980	0,7798	0,1980	0,7798
Переменная X 4	0,1547	0,0601	2,5750	0,0112	0,0358	0,2735	0,0358	0,2735
Переменная X 5	0,7077	0,0954	7,4163	0,0000	0,5189	0,8965	0,5189	0,8965

Проверим переменные на мультиколлинеарность - мультиколлинеарность не выявлена:

Таблица 17. Показатели регрессионной статистики для линейного уравнения корреляционно-регрессионной модели

Наименование	*X 1*	*X 2*	*X3*	*X 4*	*X 5*
X 1	1				
X2	0,288589	1			
X3	0,185953	0,252465	1		
X 4	0,258626	0,275069	0,430425	1	
X 5	0,23656	0,307961	0,446398	0,447483	1

Выводы: логарифмирование переменных существенно улучшило модель - объясняющая способность выросла с 60,4% до 65,5%, мультиколлинеарность между переменными не выявлена, R^2=0,655 относительно высокое значение с учетом числа переменных- модель объясняет значительную часть вариации цены. Остатки близки к нормальным и нет автокорреляции — базовые предпосылки МНТК соблюдены. Эластичности небольшие, это означает, что цена более чувствительна к качественному параметру «местоположение/класс», чем к количественным (площадь, число колонок), но у рукавов заметный относительный эффект.

В качестве альтернативной была рассмотрена модель включающая выручку в месяц и количество пистолетов +региональные эффекты и статус населенного пункта, эта модель имеет скорректированный R^2 равный 0,64, статистически значима, однако отклонение предсказанных

значений от фактических цен предложения по ней в разы выше, нежели чем по вышеприведенной модели, поэтому из нее только приводится общий вид модели и выводы, позволяющие описать зависимость не учтенных в первой модели факторов:

ln(Цена) = 10,5181 + 0,3117*ln(Выручка в месяц) + 0,6136*ln(Количество пистолетов) + региональные эффекты + эффекты типа населенного пункта[4].

Прогноз цены, руб. = exp(прогноз ln(Цена)) × 1,1180.

Интерпретация коэффициентов в логарифмированной линейной части модели следующая: при прочих равных рост месячной выручки на 1% ассоциирован в среднем с увеличением цены предложения примерно на 0,31%, а рост количества пистолетов на 1% — с увеличением цены примерно на 0,61%

Существенные ошибки прогноза чаще всего возникают в следующих случаях:

- в цену включен не только объект недвижимости, но и работающий бизнес, товарные остатки, магазин, сервисы и франшизные права;

-объявление описывает имущественный комплекс с нетипичным составом активов;

- в тексте продавца неполно раскрыты операционные показатели или они относятся не к полному календарному периоду;

- цена носит переговорный или заведомо завышенный маркетинговый характер;

- на стоимость влияют юридические обстоятельства, не отраженные в объявлении.

Иными словами, модель улавливает общий рыночный контур, но не может полностью заменить индивидуальную оценку конкретного объекта.

Сложности построения модели

[4] Региональные и эффекты населенного пункта приведены в приложении 1

Первая сложность связана с пропусками данных. Для многих объявлений отсутствовали выручка, пролив, кадастровая стоимость. Из-за этого количество наблюдений для разных расчетов различалось.

Вторая сложность — сильная неоднородность самих объявлений. Выборка включала действующие и недействующие АЗС, трассовые и городские объекты, имущественные комплексы и действующие бизнесы с оборотом.

Третья сложность — наличие выбросов. В выборке есть единичные очень дорогие объекты, которые существенно влияют на средние значения и обычную линейную регрессию.

Четвертая сложность — разнородная кадастровая база. В части записей кадастровая стоимость указана для зданий и земли, а в части — для сооружения АЗС и земли. Поэтому для корректного мультипликатора пришлось выделить отдельную таблицу по сооружениям.

Пятая сложность — влияние неформализованных факторов: трафик, качество локации, бренд, состояние оборудования, состав придорожного сервиса, конкурентная среда, правовой статус земельного участка, наличие арендаторов и договорных ограничений.

Итоговые выводы

Наиболее устойчивая количественная зависимость выявлена между ценой предложения и масштабом действующего бизнеса: чем выше выручка, тем выше ожидаемая цена объекта.

Вторая подтвержденная зависимость — связь цены с технической мощностью объекта. Большее количество пистолетов связано с более высокой ценой предложения, что отражает больший потенциал обслуживания потока клиентов.

Третья группа зависимостей — территориальные эффекты. Один и тот же по набору базовых параметров объект может оцениваться по-разному в зависимости от региона и федерального округа.

Четвертая зависимость — тип населенного пункта. Городские и пригородные объекты, как правило, попадают в иные ценовые диапазоны, чем сельские и прочие населенные пункты, однако этот эффект реализуется совместно с региональными особенностями.

Пятая зависимость — статус объекта. Для действующих АЗС относительные стоимостные показатели по ТРК, рукавам и операционным метрикам в среднем выше и устойчивее, чем для недействующих объектов.

Итоговые выводы

Сегмент продажи представлен 436 объявлениями, а сегмент аренды — 32 объявлениями. Таким образом, в очищенной базе на продажу приходится около 93% всех уникальных предложений, а на аренду — 7%. Рынок продажи АЗС в России в 2025 году по имеющейся выборке заметно шире рынка аренды и имеет выраженную концентрацию в Центральном и Приволжском федеральных округах.

Предложение в основном состоит из бензиновых станций, а городские и поселковые объекты внутри населенных пунктов преобладают над трассовыми.

Структура предложения по типу АЗС резко смещена в пользу бензиновых объектов: 384 объявлений, или 88%. Газовые станции занимают 4%, смешанные — 8%.

79% объявлений о продаже относятся к объектам внутри населенных пунктов; трассовые объекты формируют 21% выборки.

По ценам предложения рынок сильно неоднороден: медианная цена объекта продажи составляет 17 525 000 руб., средняя — 43 761 902 руб. Разрыв между средним и медианой объясняется наличием небольшого числа очень дорогих объектов.

- *Средние цены, диапазоны и мультипликаторы цена предложения/пролив топлива в сутки, цена предложения/выручка, цена предложения/ кадастровая стоимость* по рынку характеризуются очень высокой вариативностью. Это означает, что для практической оценки

АЗС необходимо сочетать массовую статистику с объектной экспертизой.

- *Вид АЗС (автозаправочные, газозаправочные или комплекс АЗС, состоящий из АЗС и АГЗС).* Как было выявлено в ходе анализа указанный фактор существенным образом не оказывает влияния на цену предложения АЗС, при прочих равных условиях -включение данного фактора в модель, снижает качество модели.
- *Площадь строений (к.в.м).* Общая площадь строений АЗС указана не во всех предложениях в общей выборке, в репрезентативной выборке наблюдается прямая зависимость: более крупные по габаритам АЗС стоят дороже, при этом данный фактор опосредованно учитывает наличие сопутствующего бизнеса, что логично -для его размещения необходимы дополнительные площади. Итоговое влияние данного фактора на стоимость АЗС по построенной модели: 1% роста площади строений АЗС дает 0,1547% в цене АЗС.
- *Тип топлива.* Абсолютное большинство АЗС представленных на рынке многотопливные. Влияние данного фактора на стоимость АЗС не выявлено в ходе анализа.
- *Местоположение.* Самая высокая стоимость АЗС наблюдается в г. Москва, при этом привязка к уровню средней заработной платы в месте расположения АЗС не показала положительного влияния на модель - качество модели при такой привязке снизилось при прочих равных условиях, соответственно зависимость местоположения АЗС в большей степени связана со статусом населенного пункта – г. Москва, Московская область, г. Санкт-Петербург, административные центры субъектов РФ и прочие населенные пункты. С ростом статуса населенного пункта на 1 дает в среднем на 31,2% роста в цене АЗС ($e^{0,271083}-1\approx0.3115$ или 31,2%) при прочих равных условиях.
- *Класс АЗС.* Анализ показал, что переход на «следующий уровень» класса (или наличие признака класса +1) связан с ростом цены почти на 78,5% ($e^{(0,579186)}-1\approx0,7846$ или 78,5%) — класс существенно повышает стоимость.

- *Число ТРК.* Выявленная зависимость по данному фактору показала, что рост числа ТРК на 1% дает прирост стоимости АЗС на 0,489%.

- *Число топливораздаточных рукавов.* Данный фактор оказался одним из наиболее значимых, 1% роста дополнительных рукавов дает прирост стоимости АЗС на 0,708%, что объяснимо с экономической точки зрения -с ростром числа рукавов растет пропускная способность и выручка АЗС.

- *Таким образом, построенные регрессионные модели показали, что ключевыми факторами цены являются региональные и территориальные особенности, мощность объекта по числу ТРК и пистолетов, площадь строений АЗС без учета навеса. В альтернативной модели добавился показатель выручки АЗС. При этом значительное число важных факторов остается вне стандартных полей объявления, что и объясняет существенные отклонения по ряду объектов.*

Команда проекта:

Богоутдинов Борис – Управляющий партнер, к.э.н.

Морозова Татьяна - Руководитель проектов (Практика стоимостного консультирования и корпоративных финансов).

Брежнев Александр и Максименко Антон - Ассистенты (Практика стоимостного консультирования и корпоративных финансов).