

Развитие многофункциональных зон дорожного сервиса (МФЗ) Государственной компании «Российские автомобильные дороги»

Октябрь, 2022





НЕПРЕРЫВНОСТЬ

Средняя частота размещения МФЗ — 30-70 км

Частота размещения зависит от интенсивности движения транспортных средств



ЗЕРКАЛЬНОСТЬ

МФЗ размещаются друг напротив друга

Такой подход обеспечивает большую коммерческую эффективность для владельцев объектов дорожного сервиса



ЕДИНЫЕ СТАНДАРТЫ

Типовые планировка и критерии размещения МФЗ

Предусматривается разделение потоков (легковой и грузовой транспорт), применяется принцип «Отдохни, потом заправься». Локации размещения выбираются с учётом рельефа, наличия коммуникаций, доступности рабочей силы и т.д.



ЭТАПНОСТЬ

МФЗ развивается в соответствии со спросом

Очередность развития позволяет каждому отдельному МФЗ отвечать спросу со стороны пользователей и инвестиционного сообщества



КРУПНЫЕ РАЗВЯЗКИ

1. Место концентрации трафика
2. Потенциал развития новых функций (складская, промышленная, торговая недвижимость)



БЛИЗОСТЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

1. Сравнительно высокая база для трудовых ресурсов
2. Дополнительный спрос со стороны местного населения
3. Возможности развития доп.сервисов – мед.услуги, ПВЗ и т.д.



ПРИМЫКАНИЕ К МЕСТНЫМ ДОРОГАМ

1. Доступ для местного населения к современным услугам
2. Удобная доставка работников и товаров на МФЗ
3. Потенциал развития регулярного рейсового сообщения



ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ

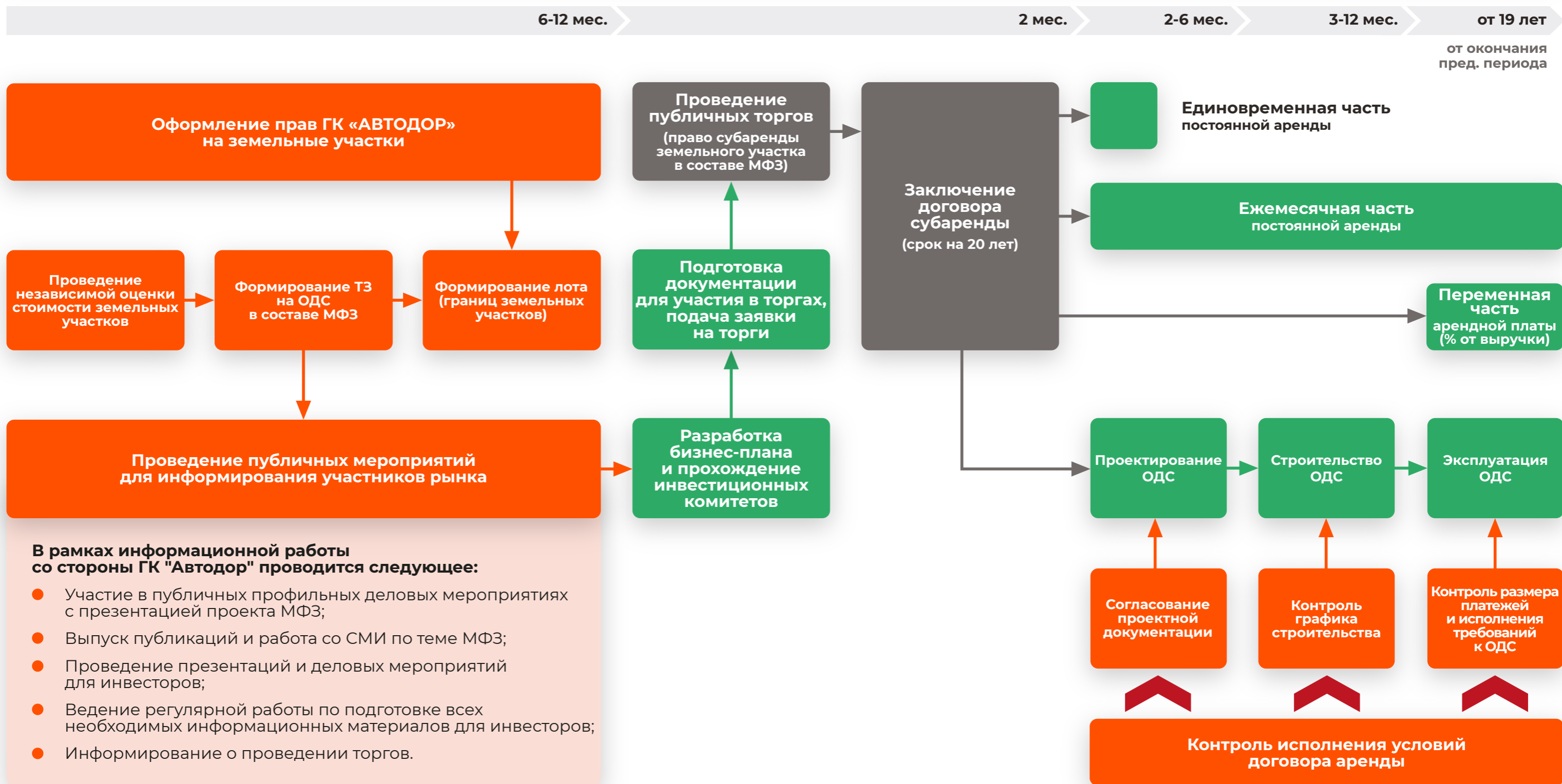
1. Сокращение затрат на технологическое присоединение
2. Потенциал развития новых функций



РЕЛЬЕФ И ГЕОЛОГИЯ

1. Подготовка территории выполняется в составе дороги
2. Сокращение затрат и сроков строительства

СХЕМА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ГК «АВТОДОР» С ИНВЕСТОРАМИ



Условные обозначения:

Действия Инвестора

Действия ГК «Автодор»

Юридические действия

ПЛАНИРОВАНИЕ ОДС НА М-11 И ЦКАД: ДУБЛИРОВАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Площадка отдыха – обязательный элемент обустройства дороги.

МФЗ
(средства инвесторов)

Площадка отдыха
(средства проекта)

Площадка отдыха
(средства проекта)

на М-11 – 70 п/о* – каждые 20 км;
на ЦКАД – 32 п/о – каждые 21 км.

МФЗ
(средства инвесторов)

ПЛАНИРОВАНИЕ ОДС НА М-12

МФЗ
(средства инвесторов)

Площадка отдыха
(средства проекта)

Достигнута экономия:

- на количестве площадок;
- на вывозе грунта с основного хода.

0,146% от стоимости М-12
(1,3 млрд. – 32 п/о)

Эффекты:

- сроки ввода ОДС;**
- п/о окупаются за счет ОДС.

На М-12 – 32 п/о - каждые 50 км

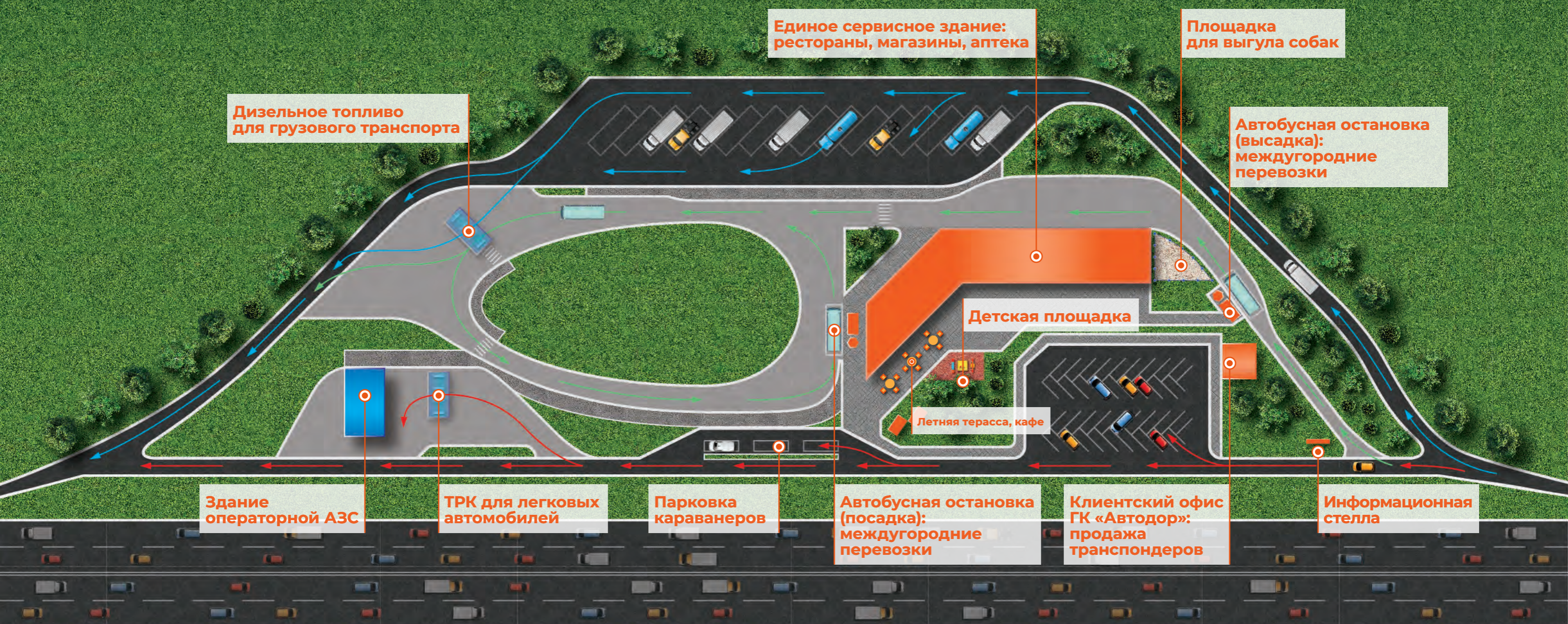
Площадка отдыха
(средства проекта)

Сокращения:

* п/о – площадка отдыха;

** ОДС - объекты дорожного сервиса.

1 ЭТАП РАЗВИТИЯ МФЗ



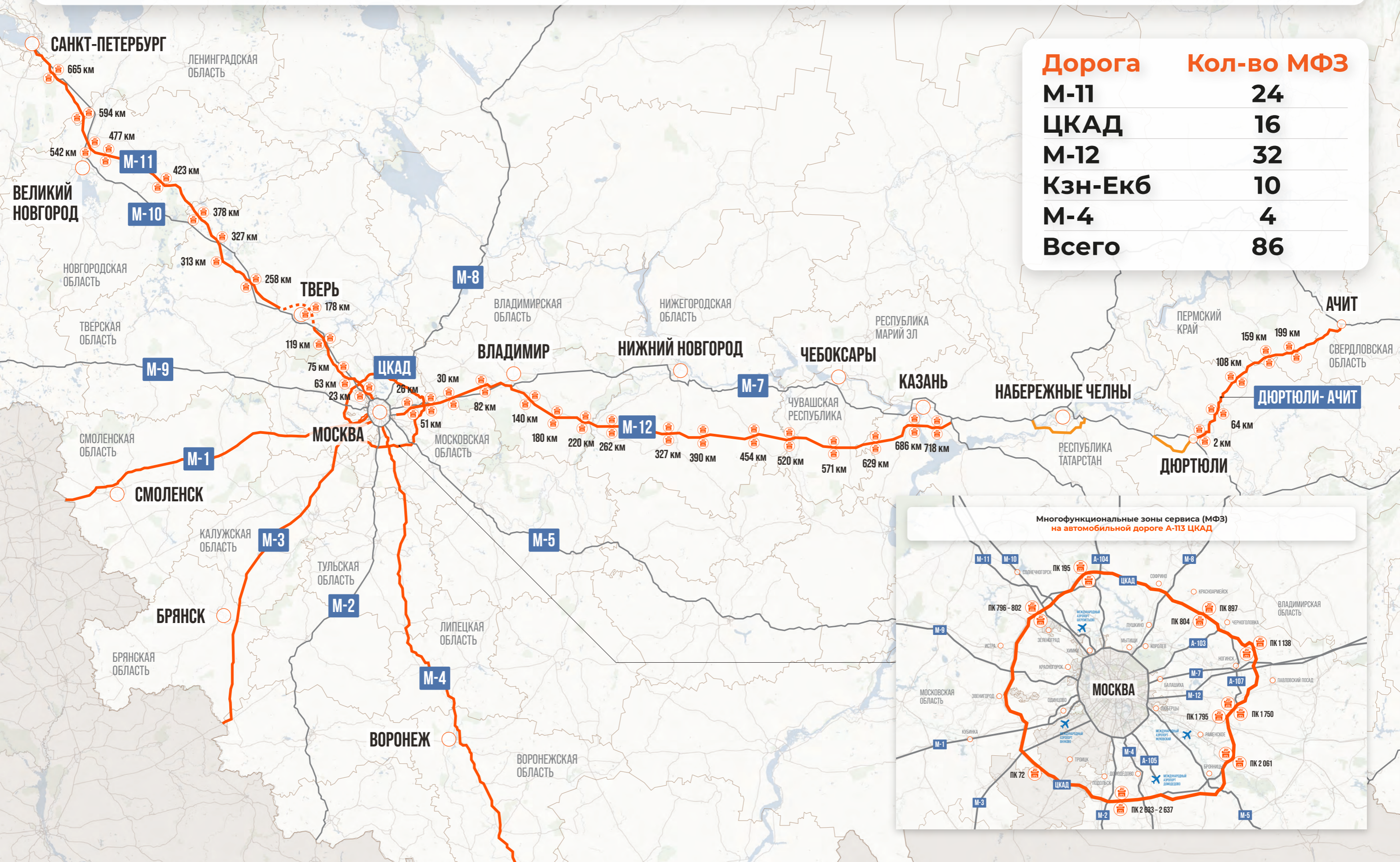
ТЕКУЩИЙ СТАТУС РЕАЛИЗАЦИИ МФЗ НА 51 КМ М-12



ПОЛНОЕ РАЗВИТИЕ МФЗ



КАРТА ПЕРСПЕКТИВНОЙ СЕТИ МФЗ ГК «АВТОДОР»



Дорога	Кол-во МФЗ
М-11	24
ЦКАД	16
М-12	32
Кзн-Екб	10
М-4	4
Всего	86



Конкурентные процедуры на размещение ОДС

01.01.2022 – 10.10.2022

15 ШТ.

ДО 01.01.2025

БОЛЕЕ **230** ШТ.



БОЛЕЕ **5 000**
РАБОЧИХ МЕСТ



БОЛЕЕ **60** МЛРД РУБ.
ВНЕБЮДЖЕТНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

1 Локации

Локации МФЗ (в частности на М-11) сформированы в удалении от населенных пунктов и местной дорожной сети, что затрудняет доступ к сервисным зонам, удорожает их обслуживание (поставки товаров, рабочей силы), сокращает потребительскую базу (только пользователи автомобильной дороги)

2 Сети

Практически все локации не имеют рядом инженерных источников. В сетях ГК Автодор резервы электрических мощностей для снабжения объектов сервиса недостаточны или вовсе отсутствуют. Т.о. обеспечение инженерными мощностями МФЗ крайне дорого, что ставит под сомнение экономику объектов сервиса, кроме непосредственно АЗС

3 Переходно-скоростные полосы

Инвестиции в обустройство съездов-выездов, переходно-скоростных полос на одну МФЗ (по одной стороне) оценивается в 40-60 млн. рублей (в зависимости от рельефа и основного хода дороги). Эти капитальные вложения формируют существенную нагрузку на бизнес модели большинства сервисных функции (за исключением АЗС)

4 Нормативно-правовые акты

Ограничения 2, 3 частично проистекают из того, что МФЗ, согласно 257-ФЗ не входят в состав дороги. Т.о. оформлять землеотвод непосредственно под МФЗ, создавать ПСП, резервировать мощности под МФЗ – в настоящее время затруднительно

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Октябрь, 2022

