



МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ДОРОЖНОГО СЕРВИСА новое качество сервиса - новое поле для бизнеса

Подготовлено ООО «Автодор-Девелопмент» 19 октября 2022 для Владимирской области

Данная презентация и содержащаяся в ней информация не предназначены для передачи третьим лицам, публикации (полностью или частично) и распространения иными способами.

МФЗ

НОВЕЙШИЕ СТАНДАРТЫ ИНФРАСТРУКТУРЫ ПЛАТНЫХ ДОРОГ

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ - НОВЫЙ УРОВЕНЬ СЕРВИСНЫХ УСЛУГ И ЦЕНТР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ АКТИВНОСТИ НА СКОРОСТНЫХ ДОРОГАХ РОССИИ.

ПОЧЕМУ?

Сегодня уже устарел формат обычного АЗС со стандартным набором сервисов: топливо, мини-маркет с готовой едой, туалеты и зона отдыха в виде обычной мини-парковки. Современному пользователю дорожной сети нужно уже гораздо больше!

Ответ на актуальные потребности пользователей дорог (от дальнобойщиков до пассажиров междугородних автобусов)

СОВРЕМЕННЫЕ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ (МФЗ)

МФЗ для пользователей платных дорог это:

- ✓ **Совершенно новый подход** к использованию инфраструктуры по принципу - **СНАЧАЛА ОТДОХНИ, ПОТОМ ЗАПРАВЬСЯ!**
- ✓ **Создания полного комплекса сервисов в одном месте для всех категорий пользователей дорог:** водители грузового транспорта, водители и пассажиры легкового транспорта (включая караванеров), водители и пассажиры автобусов.
- ✓ **Создание доступа к самой современной инфраструктуре** для жителей прилегающих посёлков/деревень.
- ✓ **Формирование общедоступной качественной общественной среды на трассе.**



Крупные развязки



Местные сообщества
в зоне доступа МФЗ



Примыкания к дорогам
местного значения



Инженерные
коммуникации



Спокойный рельеф,
геология

- **Обслуживание максимального числа пользователей дорог ГК «Автодор».**
 - Место концентрации трафика.
 - Потенциал развития новых сервисных функций: складская, промышленная, торговая недвижимость и т.п.
- **Дополнительный поток потребителей сервисов МФЗ за счёт жителей населенных пунктов, входящих в радиус доступности МФЗ.**
 - Возможности развитие дополнительных "не стандартных" сервисов в составе МФЗ: медицинские услуги, пункт доставки товаров интернет-магазинов, dark kitchen и т.д.
 - Наличие дополнительных трудовых ресурсов за счет локальных сообществ и прилегающих населенных пунктов.
- **Комфортный доступ для местного населения к современной дорожной инфраструктуре**
 - Удобная доставка работников и товаров на МФЗ
 - Потенциал развития регулярного рейсового сообщения между МФЗ и местными населенными пунктами
- **Все локации размещены с учетом возможности подключения сетей владельцами ОДС**
 - Потенциал развития новых функций для всех пользователей автомобильными дорогами: складская, промышленная, торговая недвижимость
- **Все локации располагаются в комфортных зонах для проведения строительства и дальнейшей эксплуатации**
 - Подготовка территории выполняется в составе автомобильной дороги
 - Сокращение затрат и сроков на строительство

ПРИНЦИП №1 Непрерывность

Объекты МФЗ размещаются со средней частотой каждые 30-70 км*. Частота размещения зависит только от интенсивности дорожного трафика:

- ✓ **На головных участках** трассы расстояние между объектами **30-40 км.**
- ✓ **На участках** трассы **с пониженной интенсивностью** расстояние между объектами **60-75 км.**

*Кроме М-4 «Дон»

ПРИНЦИП №2 Зеркальность размещения

Размещение всех МФЗ формируется зеркально. МФЗ совмещаются с ДЭП (дорожными эксплуатационными предприятиями) в целях удобства работы объектов сервиса.

ПРИНЦИП №3 Единые стандарты

Для всех МФЗ применяется типовой подход.

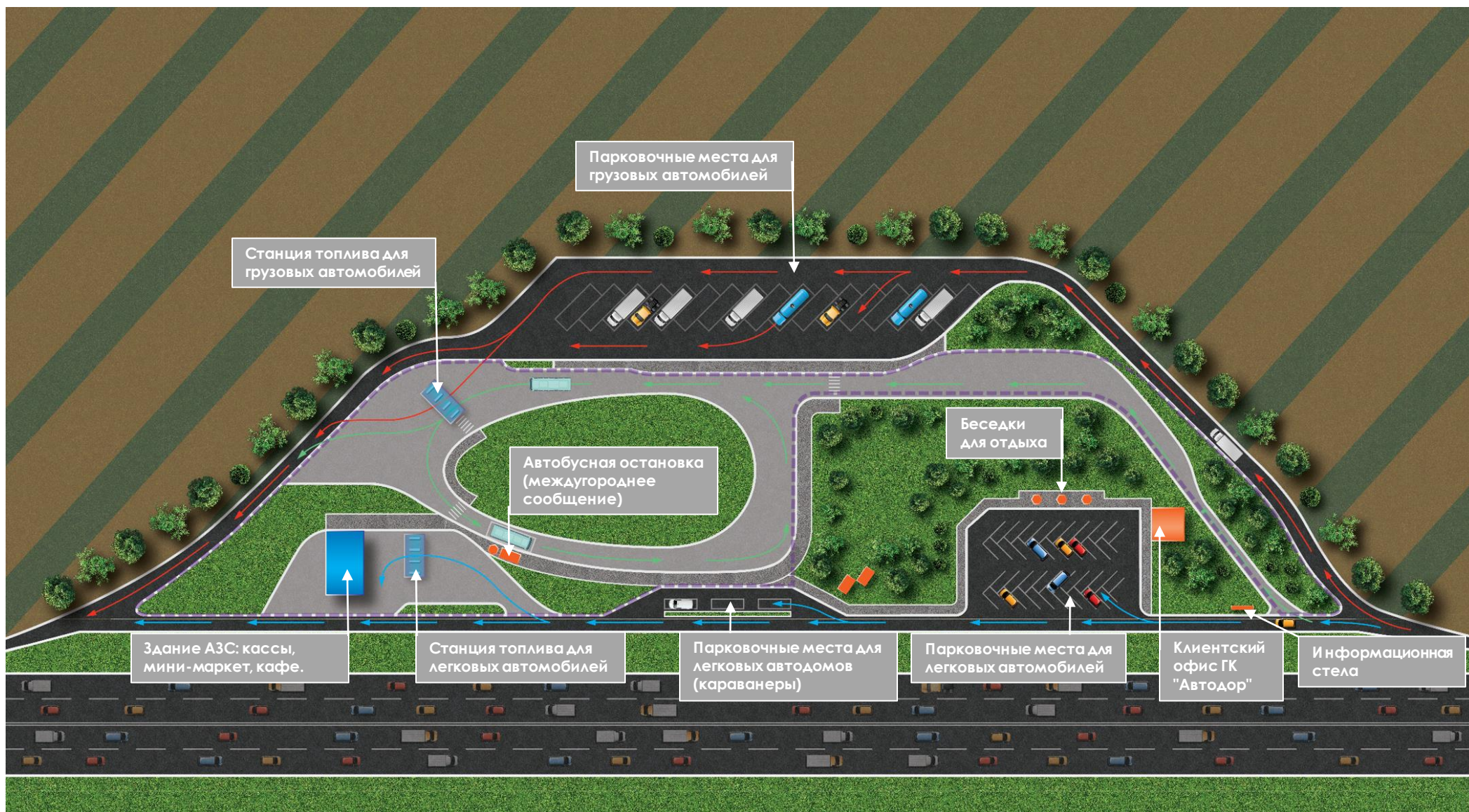
Создание всей инфраструктуры объектов в рамках единой концепции - «Сначала отдохни – потом заправься»: на въезде размещается Единое Сервисное Здание и парковки для всех видов транспорта, на выезде – топливные станции.

ПРИНЦИП №4 Органичность развития объектов

Развитие каждой МФЗ проводится в несколько этапов в зависимости от запроса дорожного трафика:

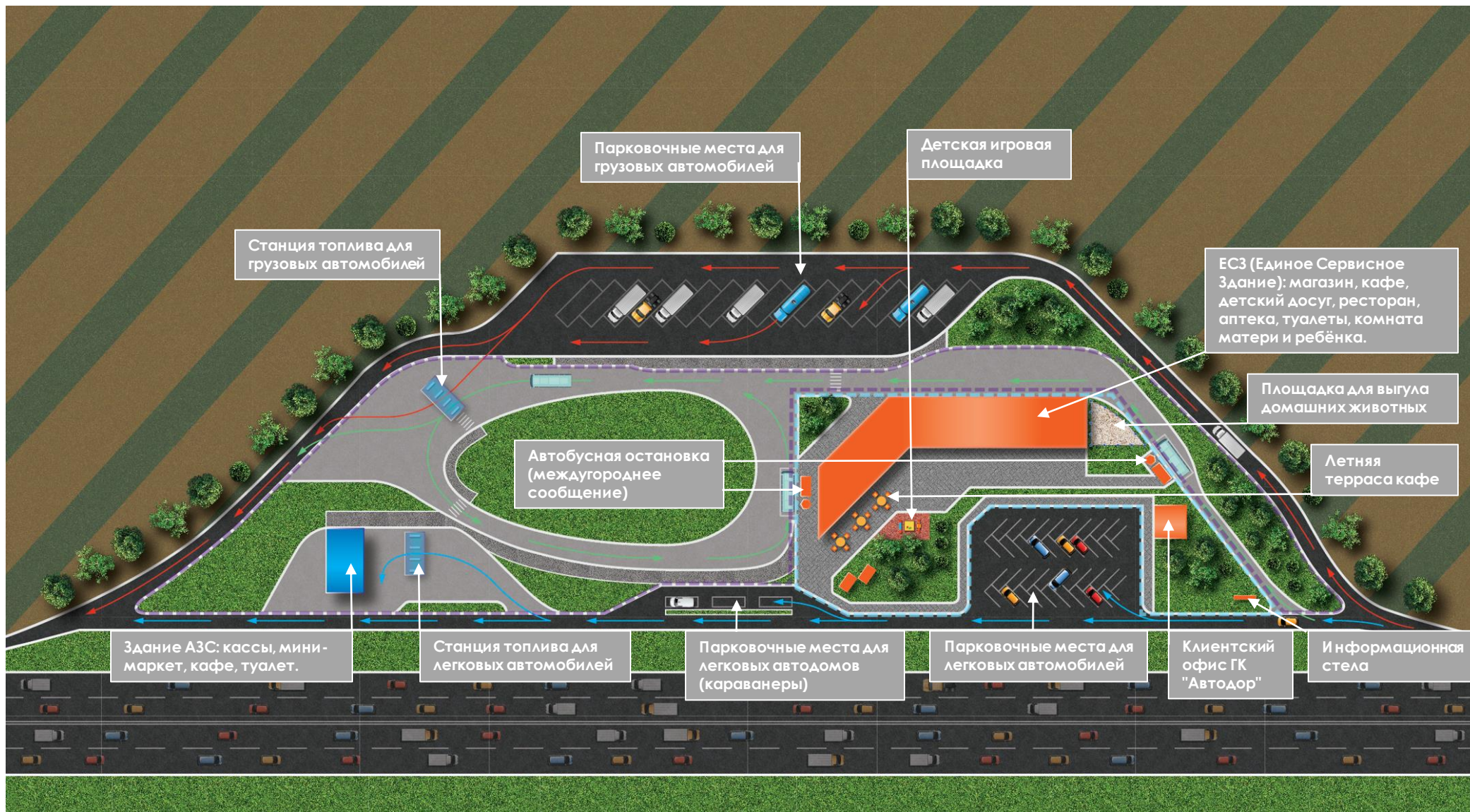
- 1 очередь – АЗС, стоянка грузовых и легковых автомобилей, рекреация;
- 2 очередь – Единое сервисное здание (ЕСЗ), рекреационная зона, парковка легковых автомобилей;
- 3 очередь – специализированные объекты сервиса (СТО, мотели, кросс-доки, кэмп-стоянки и проч.).

ЭТАПЫ РАЗВИТИЯ МФЗ*: Первый этап - АЗС



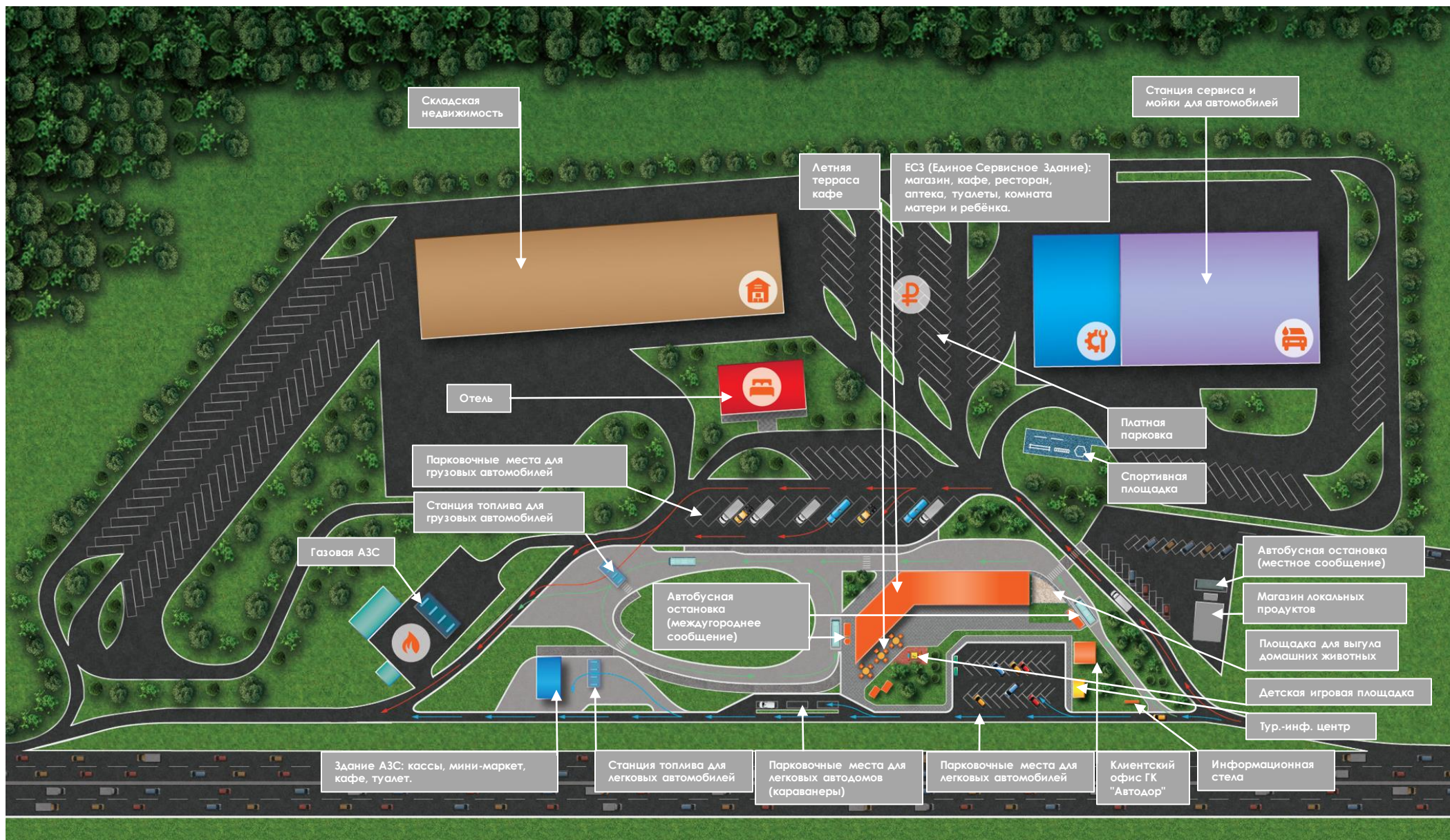
*Указанная схема развития территории и благоустройства входит только в рамках трассы М12 (Москва-Казань)

ЭТАПЫ РАЗВИТИЯ МФЗ*: Второй этап - ЕСЗ



*Указанная схема развития территории и благоустройства входит только в рамках трассы М12 (Москва-Казань)

ЭТАПЫ РАЗВИТИЯ МФЗ*: Полное развитие



*Указанная схема развития территории и благоустройства входит только в рамках трассы М12 (Москва-Казань)

НЕРВЫ УСТАЛОСТЬ МАРАФОН

Долгое время существует стереотип, что главной и основной причиной для остановки водителя - это всегда АЗС.

А значит водителям нужно в первую очередь встать в очередь на колонку и ждать... а потом, может быть, встать на отдельную парковку, не долго отдохнуть, воспользоваться санузлом (если успеет)...а пассажиры тем временем либо сидят в машине либо стоят в очереди в туалет либо стараются купить что-то для себя и детей.

ПОЧЕМУ ЭТОТ СТЕРЕОТИП НУЖНО МЕНЯТЬ?

- ✓ Водитель не успевает отдохнуть
- ✓ Пассажиры не успевают отдохнуть
- ✓ И поездка превращается не в удовольствие, а в марафон из точки А в точку Б...

**СНАЧАЛА
ОТДОХНИ,
ПОТОМ
ЗАПРАВЬСЯ!**

Создание комплексов МФЗ в совершенно новом формате полностью меняет модель поведения водителя и пассажиров.

Новая концепция движения на территории МФЗ гарантирует возможность водителям всех видов транспорта комфортное проведение времени, отдых, заправку; пассажирам - возможность не спеша заняться своими делами, дети смогут поиграть на уличной детской площадке или детском клубе, собаку можно отпустить погулять на специально оборудованной площадке.

Что получается:

1. Водитель отдохнул.
2. Пассажиры с удовольствием провели время вместе с водителем.
3. Счастливы дети и домашние питомцы :-)

Отдохнувшей и довольный водитель - залог безопасного движения автомобиля на дороге!

МФЗ

НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА

Создание МФЗ на скоростных федеральных магистралях России - это новая возможность для локального и федерального бизнеса получить доступ к огромной целевой аудитории.

Комплексные МФЗ на дорогах ГК "Автодор" - абсолютная новация для российской дорожной инфраструктуры, созданная по лучшим и совершенно новым стандартам.

Каждое МФЗ - гарантированный поток платёжеспособных потребителей услуг для самых разных категорий бизнеса:

- ✓ **Общественное питание** (от формата "фаст-фуд"/кулинария до полноценного ресторана категории средний+)
- ✓ **Ритейл** (продуктовый, хозяйственный, сувенирный)
- ✓ **Сервисные услуги** (АЗС, отель, медицина, гигиена, ремонт и обслуживание автомобилей)
- ✓ **Цепочки для развития e-commerce** (точки получения товаров, dark kitchen, dark store)
- ✓ **Туристическая (развлекательная) инфраструктура** (туристические центры, филиалы музейных комплексов, самостоятельные парковые зоны)

от 17 010
до 50 340

средний траффик авто
для одного МФЗ в сутки*

от 30 минут
до 2 часов

время стоянки авто на МФЗ

1 748

Среднее кол-во чеков
на одно МФЗ днём
(без топлива)

от 3 до 20
гектаров

площадь территории МФЗ
на трассах ГК "Автодор"

57%

доля водителей с детьми



69%



31%

73%

женаты/замужем

72%

доля водителей
путешествующих
минимум с одним
пассажиром



61%



39%

~ 1 000 руб.

минимальная сумма
чека на товары
(без топлива)

возраст водителей

37%

36-45 лет

31%

26-35 лет

17%

46-55 лет

8%

18-25 лет

7%

56+ лет

ЕДИННЫЕ СЕРВИСНЫЕ ЗДАНИЯ (ЕСЗ)

Новые точки социально-экономической активности
в рамках МФЗ

ЕСЗ

**НОВЫЙ
ФОРМАТ
РАЗВИТИЯ
ВАШЕГО БИЗНЕСА**

ЕДИНОЕ СЕРВИСНОЕ ЗДАНИЕ (ЕСЗ) -

новый комплексный подход в инфраструктуре в рамках МФЗ. Мультиформатность здания ЕСЗ позволяет создавать в рамках МФЗ новый уровень комфорта и сервиса для водителей и пассажиров всех категорий. Здание может иметь различные форматы и набор услуг

Единое сервисное здание открывает гарантированный доступ к высокому трафику посетителей МФЗ и на ряде локаций - жителям населённых пунктов в радиусе доступа МФЗ.

Развития бизнеса в ЕСЗ возможна для самых разных сфер услуг: от общественного питания и ритейла до точки e-commerce и бытовых услуг (прачечные, парикмахерские и тд.).



Территория ~ 1 га.
Здание до 2 100 кв.м.

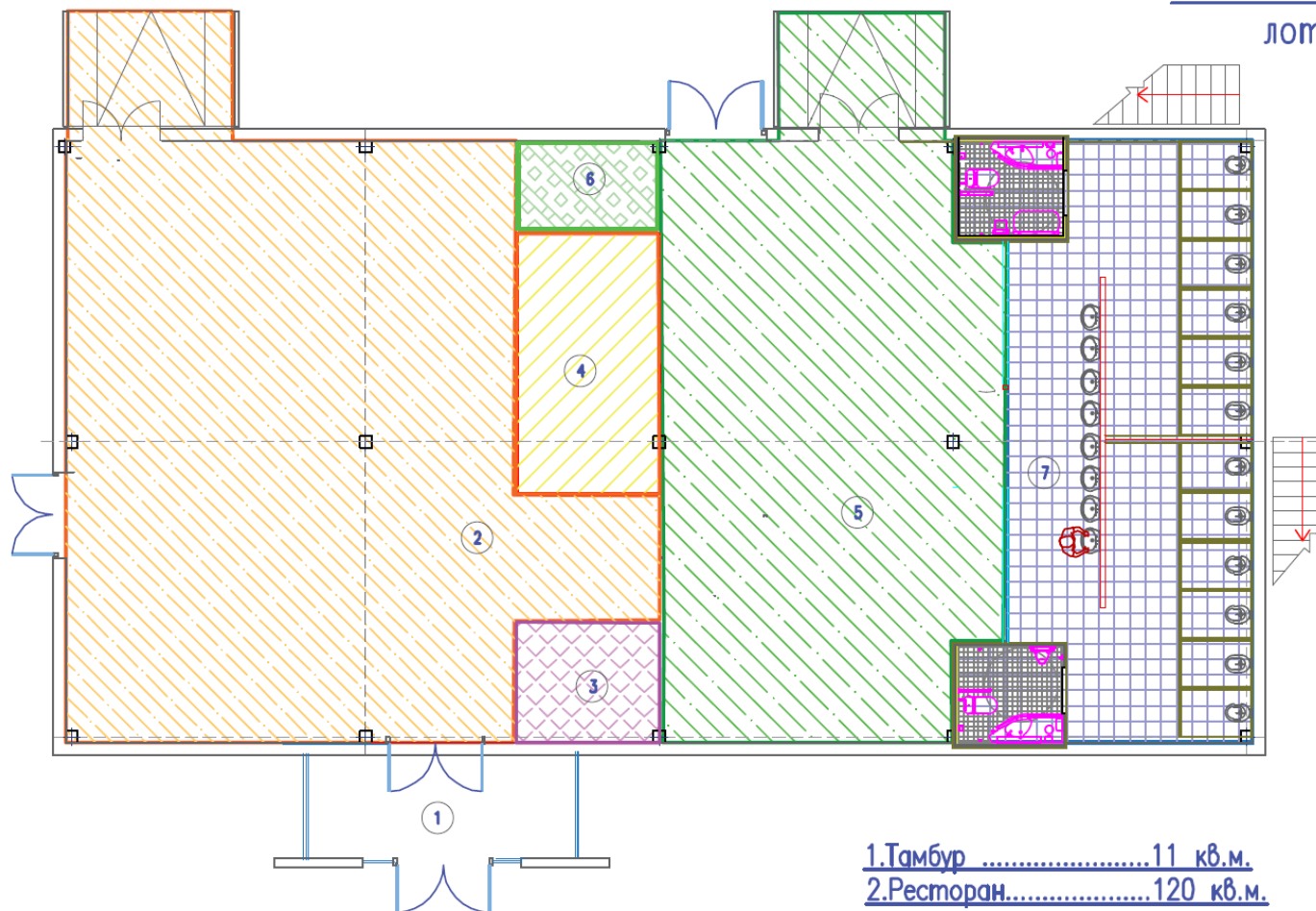
Обязательная инфраструктура территории ЕСЗ (создает оператор здания):

Детская игровая площадка,
Летние террасы,
Паркинг,
Площадка для выгула домашних животных.

Спектр обязательных услуг в рамках ЕСЗ (создает оператор здания):

Питание,
Торговля,
Аптека,
Детский игровой клуб,
Туалеты,
Комната матери и ребенка.

ФОРМАТ ЗДАНИЯ S лотирование

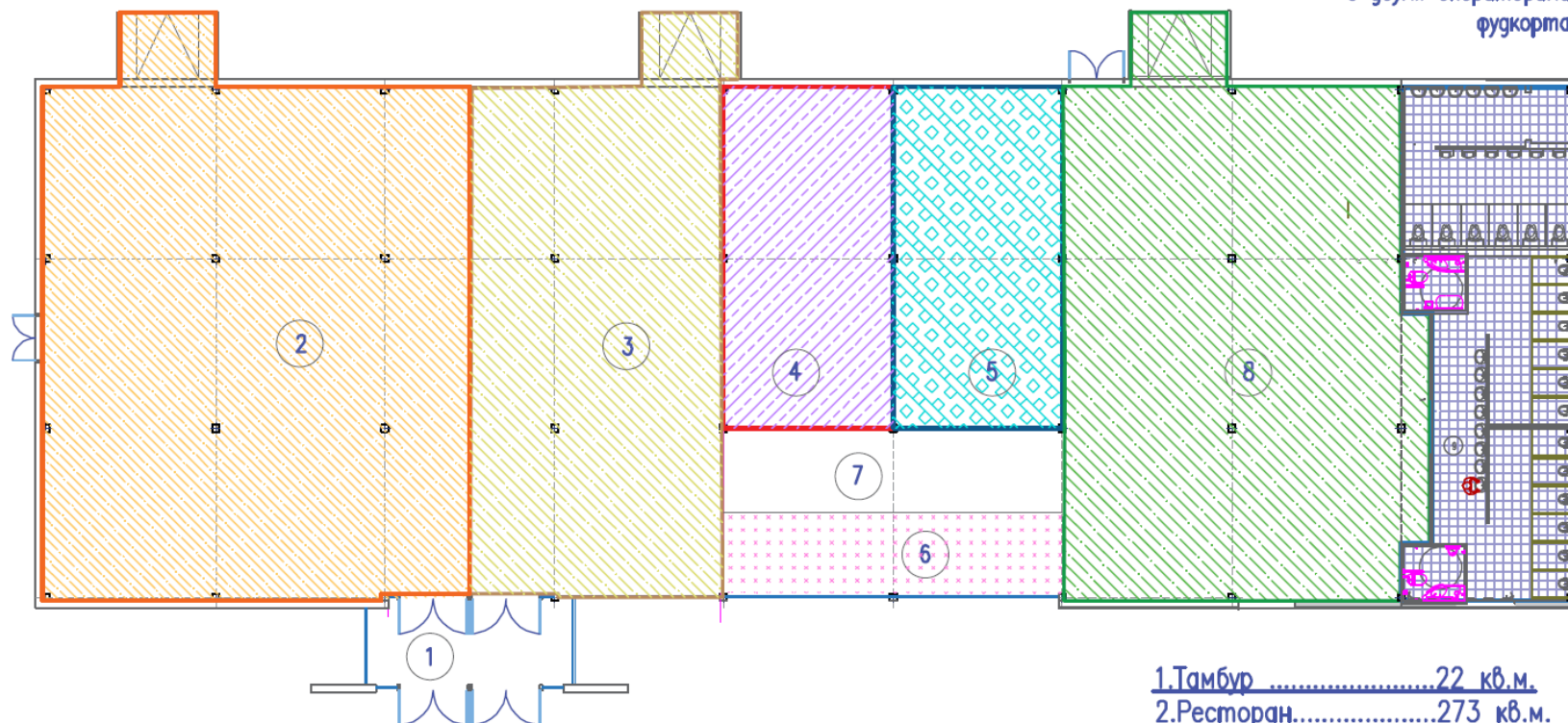


Общая площадь здания 296 кв.м.

1.Тамбур	11 кв.м.
2.Ресторан.....	120 кв.м.
3.Островная торговля...	8 кв.м.
4.Детский клуб.....	15 кв.м.
5.Минимаркет.....	80 кв.м.
6.Аптечный киоск.....	5,5 кв.м.
7.Санузлы.....	56 кв.м...

ФОРМАТ ЗДАНИЯ М

лотирование
с двумя операторами
фудкорта

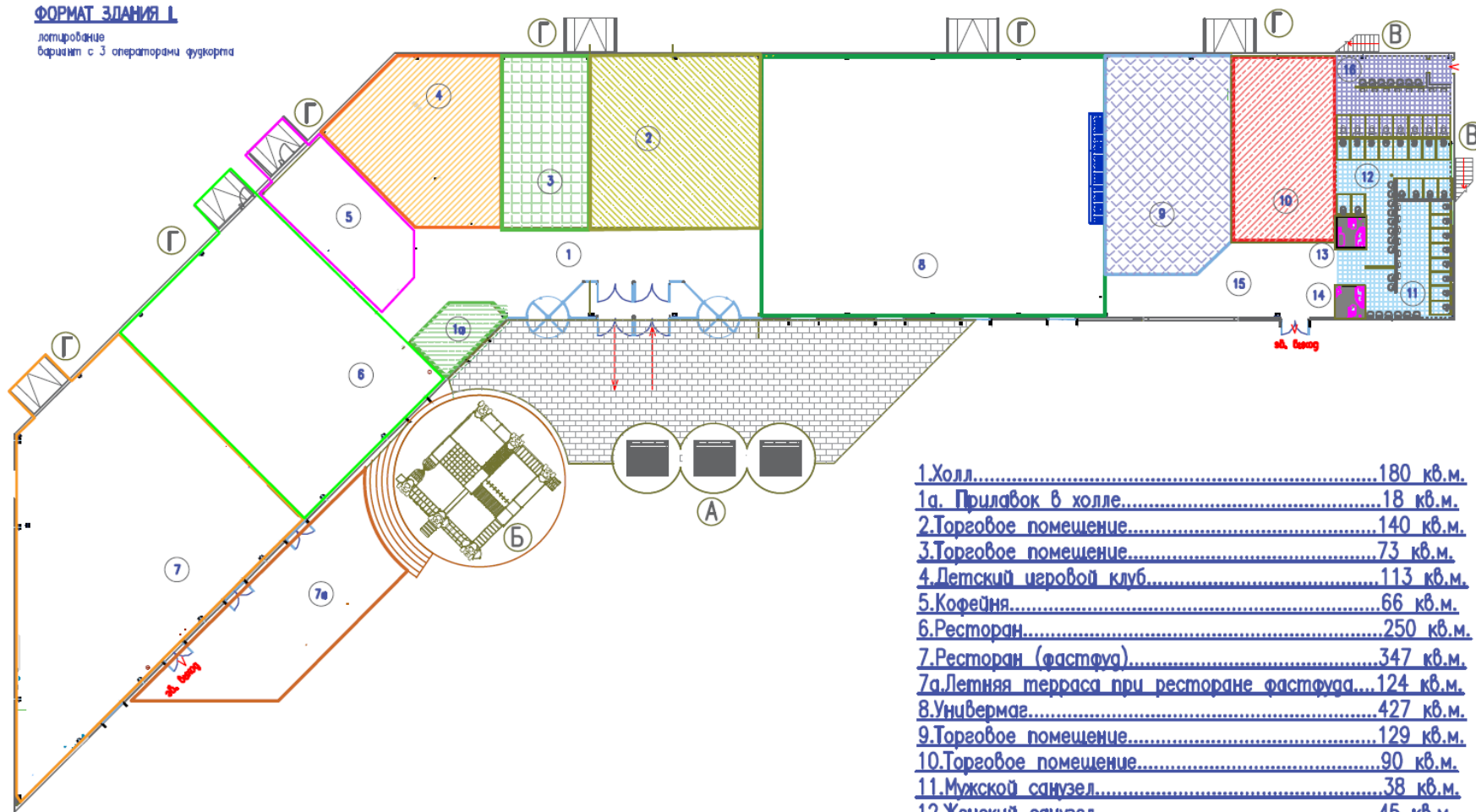


Общая площадь здания 1000 кв.м.

1.Тамбур	22 кв.м.
2.Ресторан.....	273 кв.м.
3.Ресторан.....	157 кв.м.
4.Детский клуб.....	71 кв.м.
5.Торговая точка.....	71 кв.м.
6.Зона островной торговли (4 лота по 6 кв.м.)...	36 кв.м.
7.Коридор.....	36 кв.м.
8.Супермаркет.....	226 кв.м.
9.Зона санузлов.....	100 кв.м.

ФОРМАТ ЗДАНИЯ I

лотирование
вариант с 3 операторами фудкорта



1.Холл.....	180 кв.м.
1а. Прилавок в холле.....	18 кв.м.
2.Торговое помещение.....	140 кв.м.
3.Торговое помещение.....	73 кв.м.
4.Детский игровой клуб.....	113 кв.м.
5.Кофейня.....	66 кв.м.
6.Ресторан.....	250 кв.м.
7.Ресторан (фастфуд).....	347 кв.м.
7а.Летняя терраса при ресторане фастфуда.....	124 кв.м.
8.Универсам.....	427 кв.м.
9.Торговое помещение.....	129 кв.м.
10.Торговое помещение.....	90 кв.м.
11.Мужской санузел.....	38 кв.м.
12.Женский санузел.....	45 кв.м.
13.Комната матери и ребенка.....	4.1 кв.м.
14.Санузел для МПН и инвалидов.....	4.1 кв.м.
15.Коридор.....	64 кв.м.
16.Санузел для водителей грузовиков.....	45 кв.м.

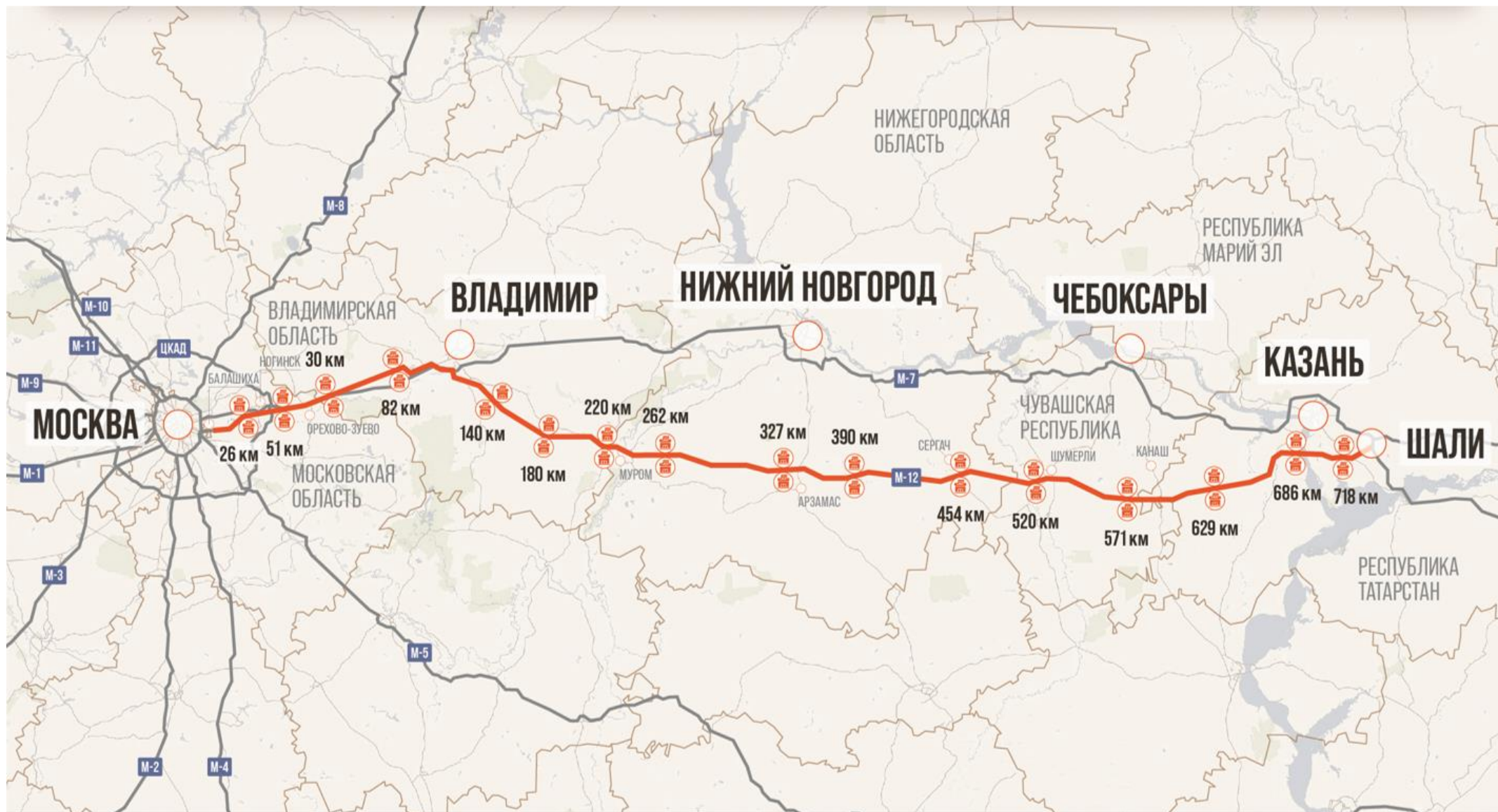
- А. Рекламная конструкция из трех 40-футовых контейнеров
- Б. Детская игровая площадка
- В. Лестница к техническим помещениям
- Г. Перегрузочный тамбур с доквеллером

Общая площадь здания 2052 кв.м.
Площадь застройки 2100 кв.м.

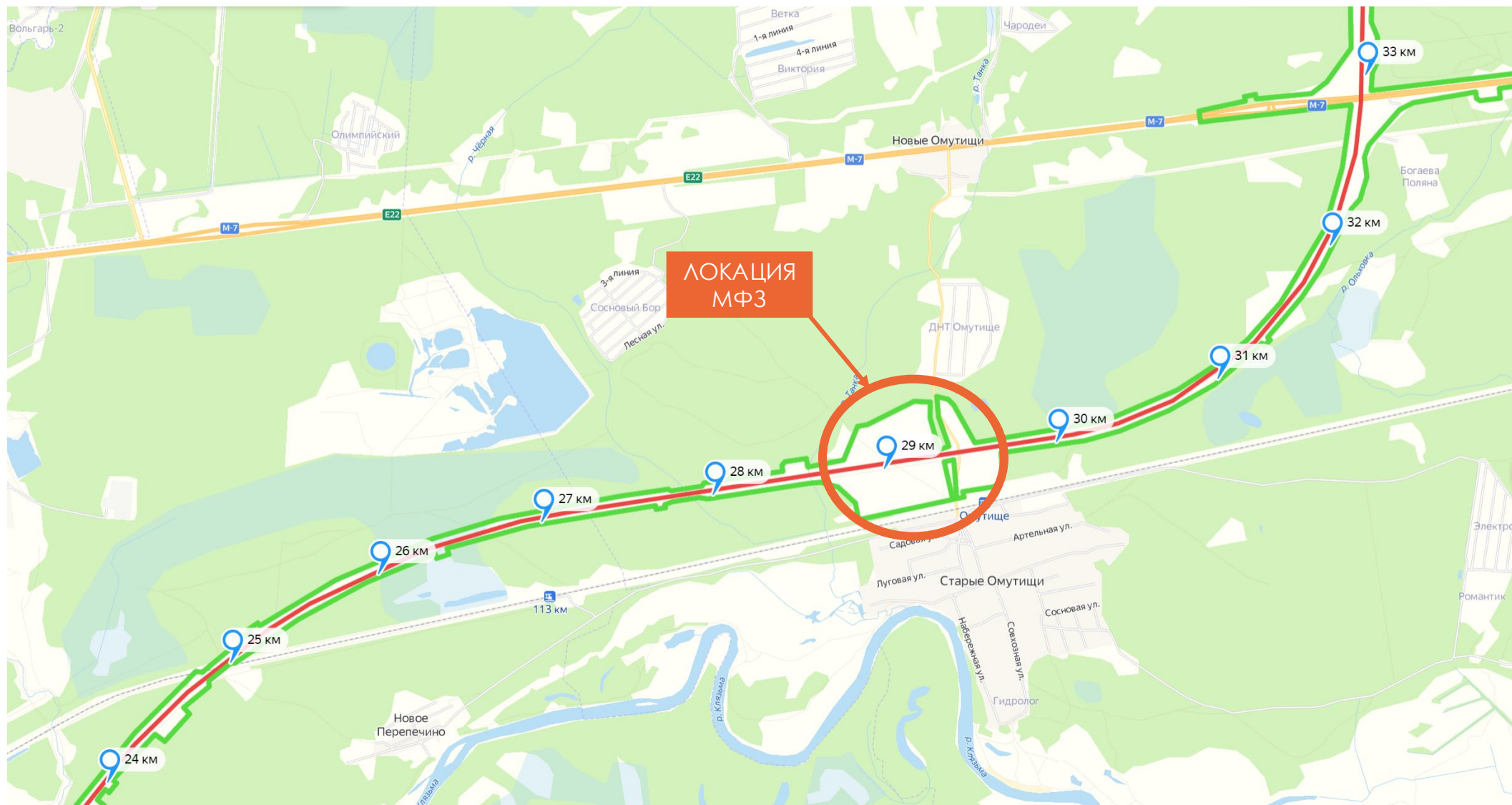
ЛОКАЦИИ МФЗ ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Перечень локаций МФЗ на М-12, размещенных на территории Владимирской области

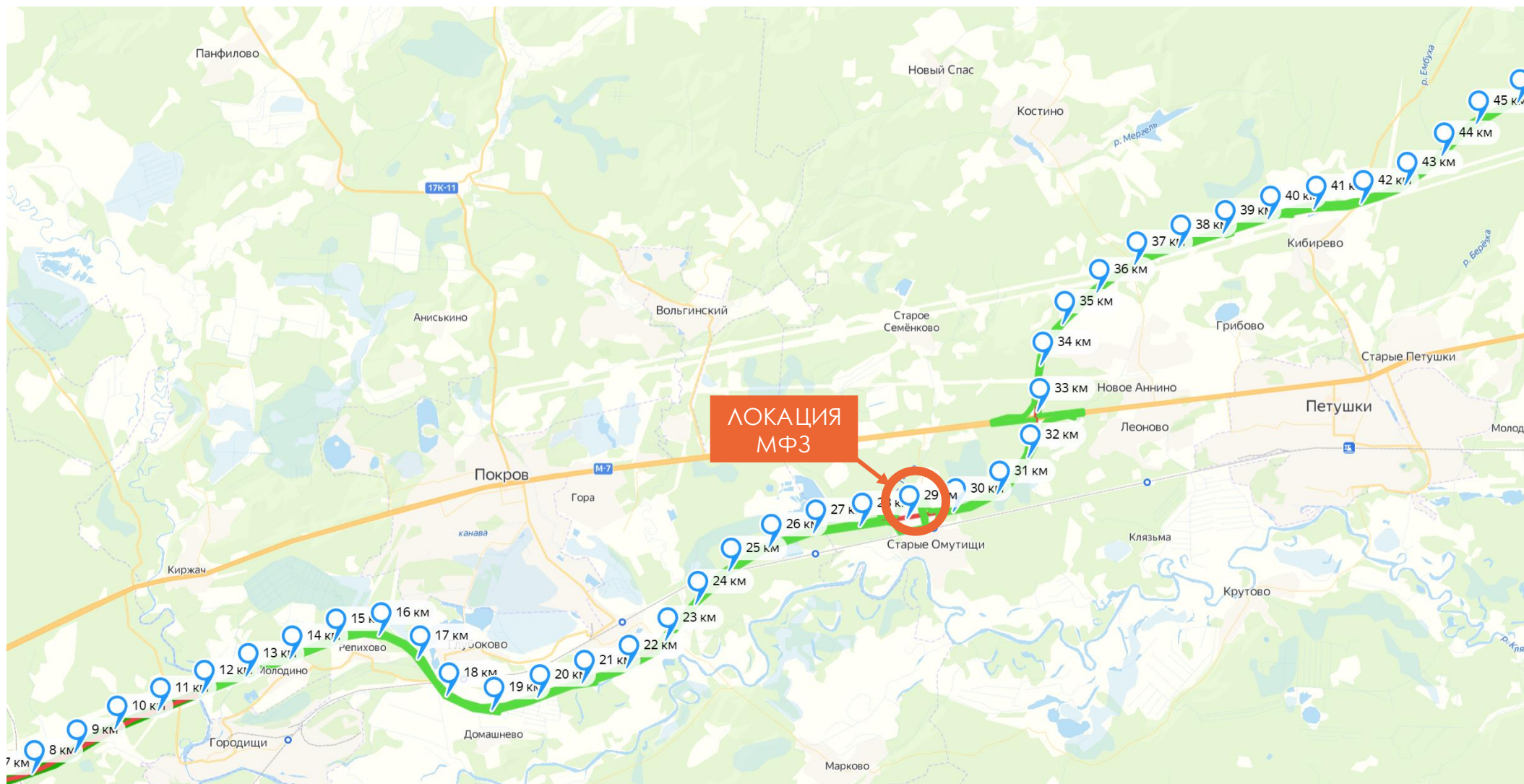
ЛОКАЦИИ МФЗ НА ДОРОГЕ М-12



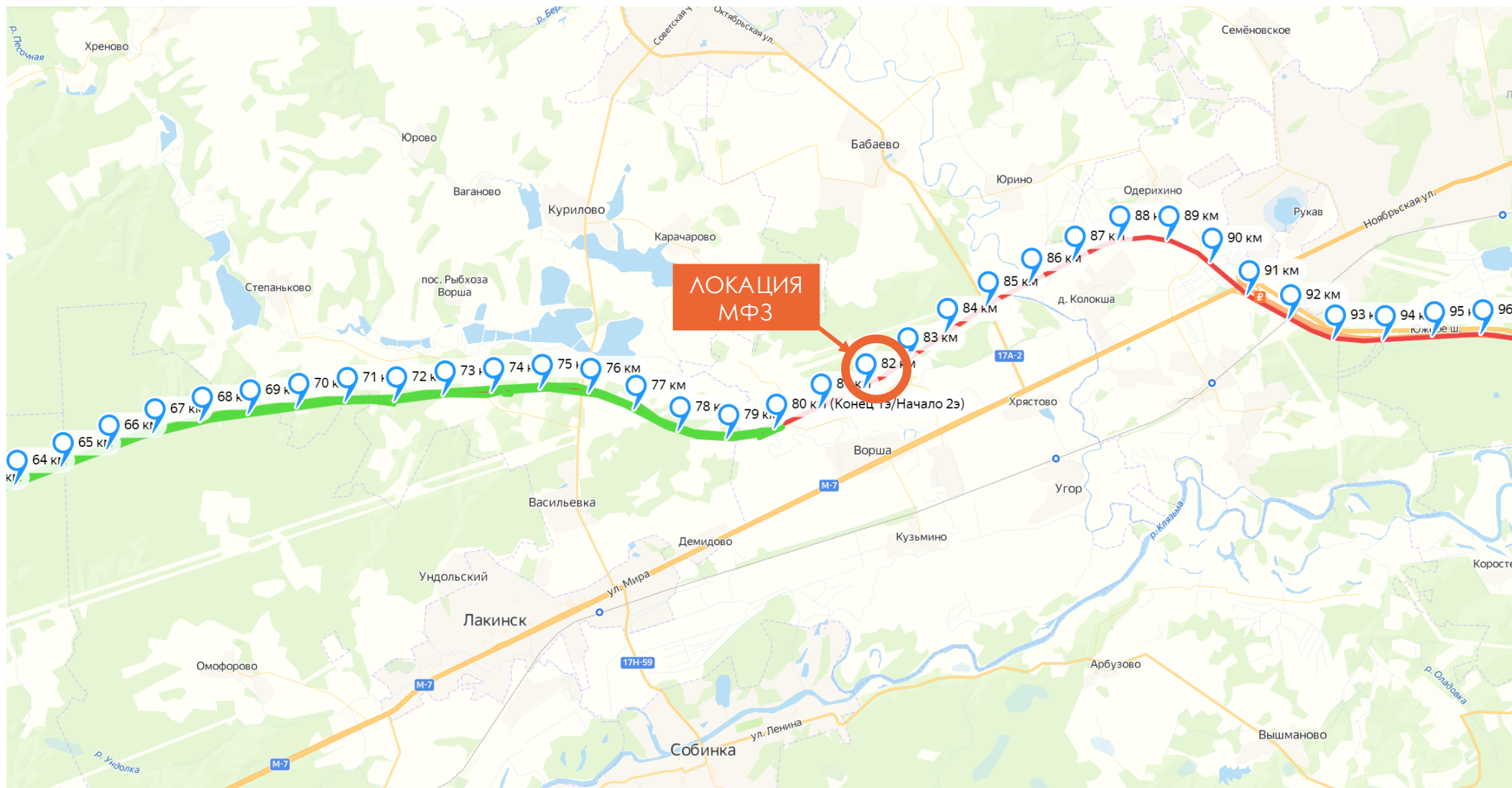
ЛОКАЦИЯ МФЗ 29-30 КМ. М-12



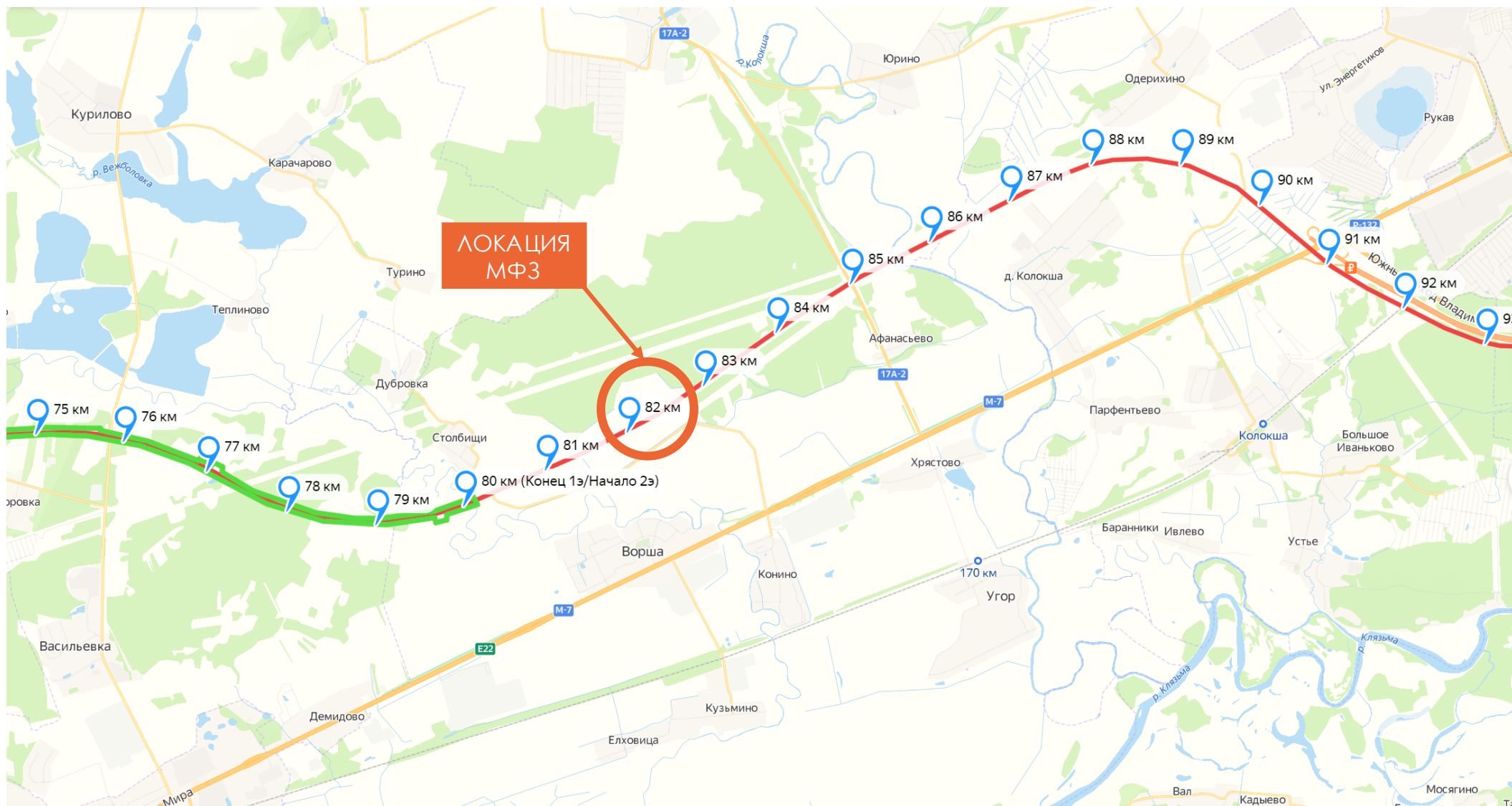
ЛОКАЦИЯ МФЗ 29-30 КМ. М-12



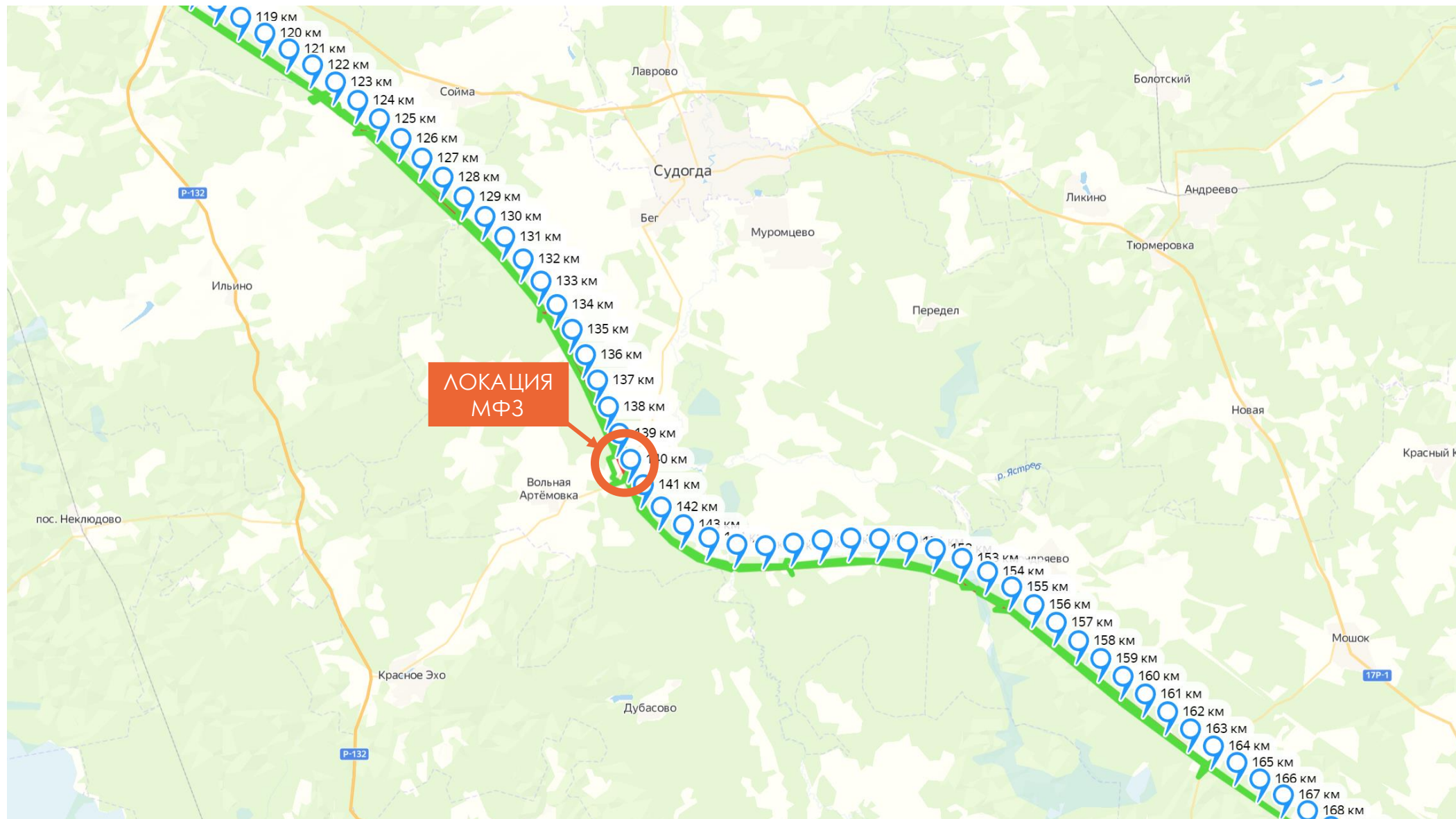
ЛОКАЦИЯ МФЗ 82 КМ. М-12



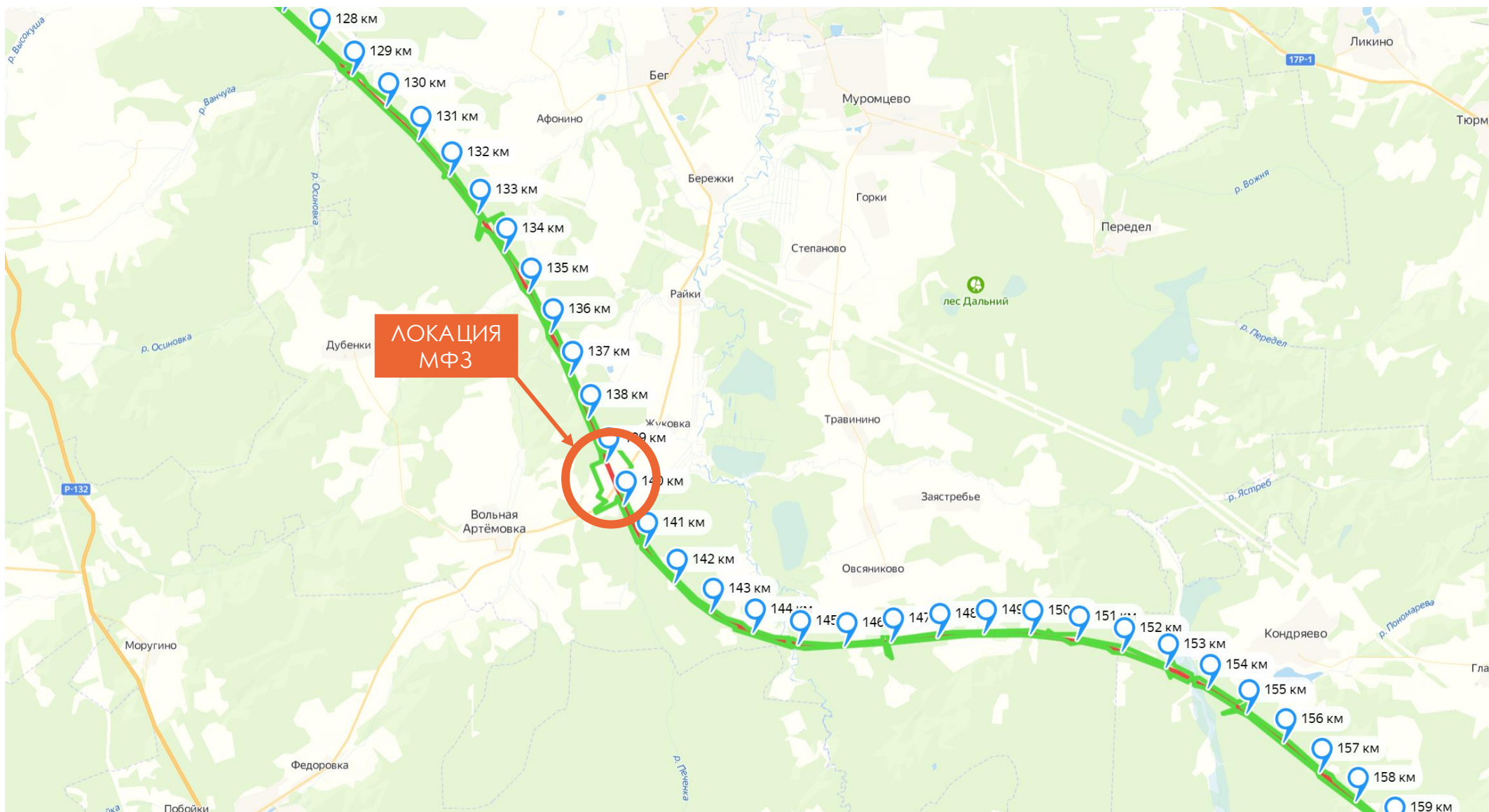
ЛОКАЦИЯ МФЗ 82 КМ. М-12



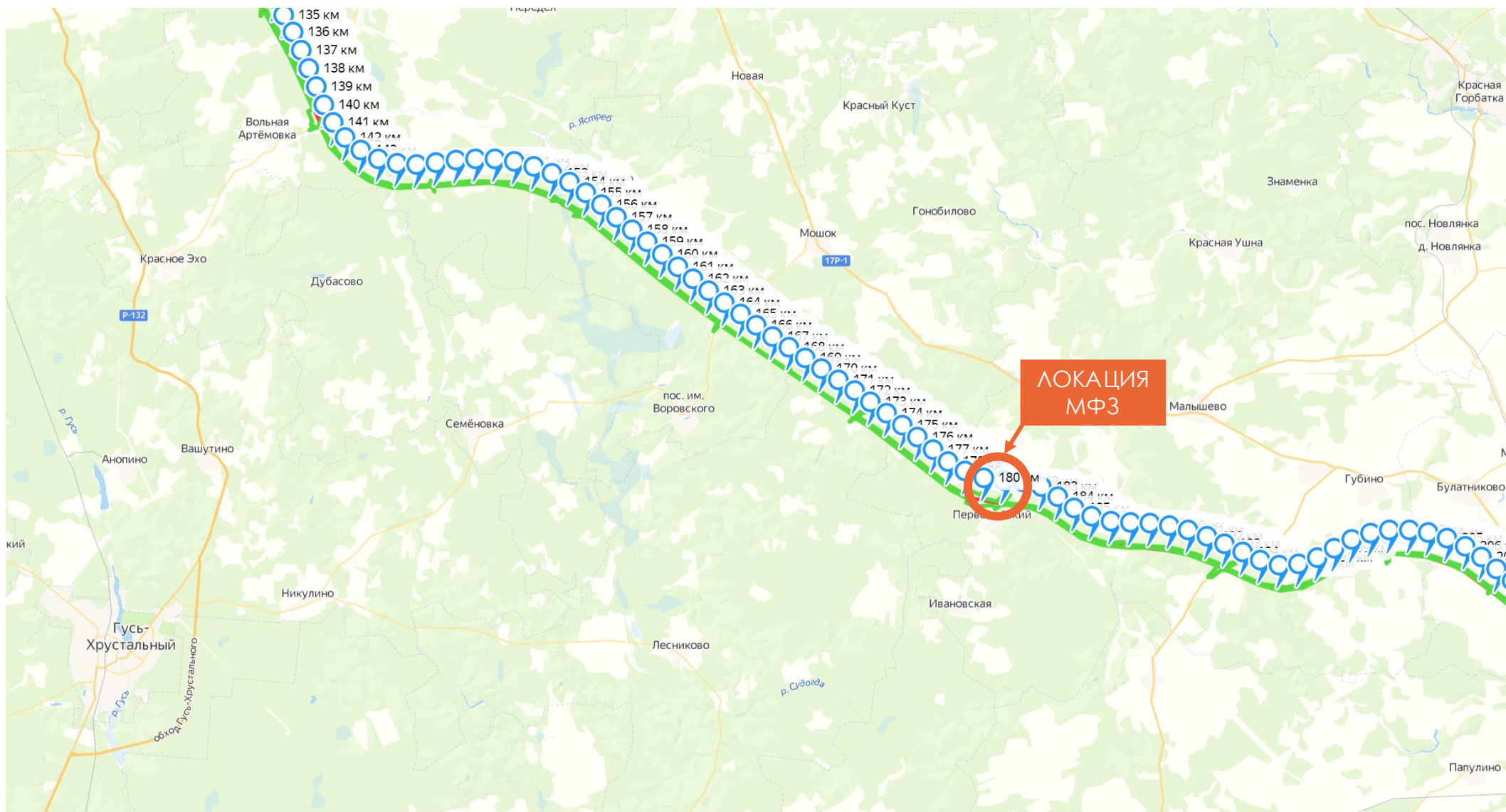
ЛОКАЦИЯ МФЗ 140 КМ. М-12



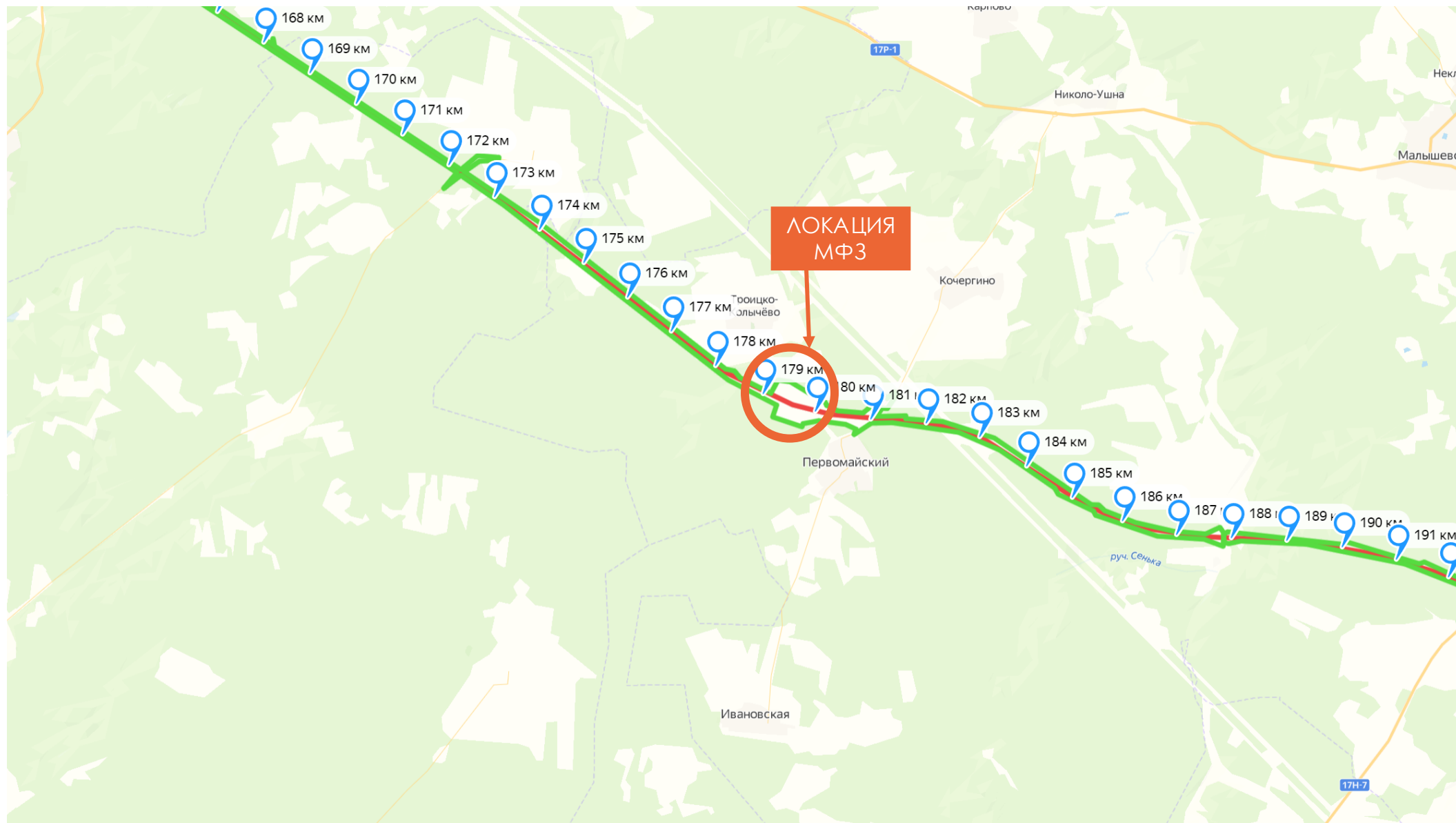
ЛОКАЦИЯ МФЗ 140 КМ. М-12



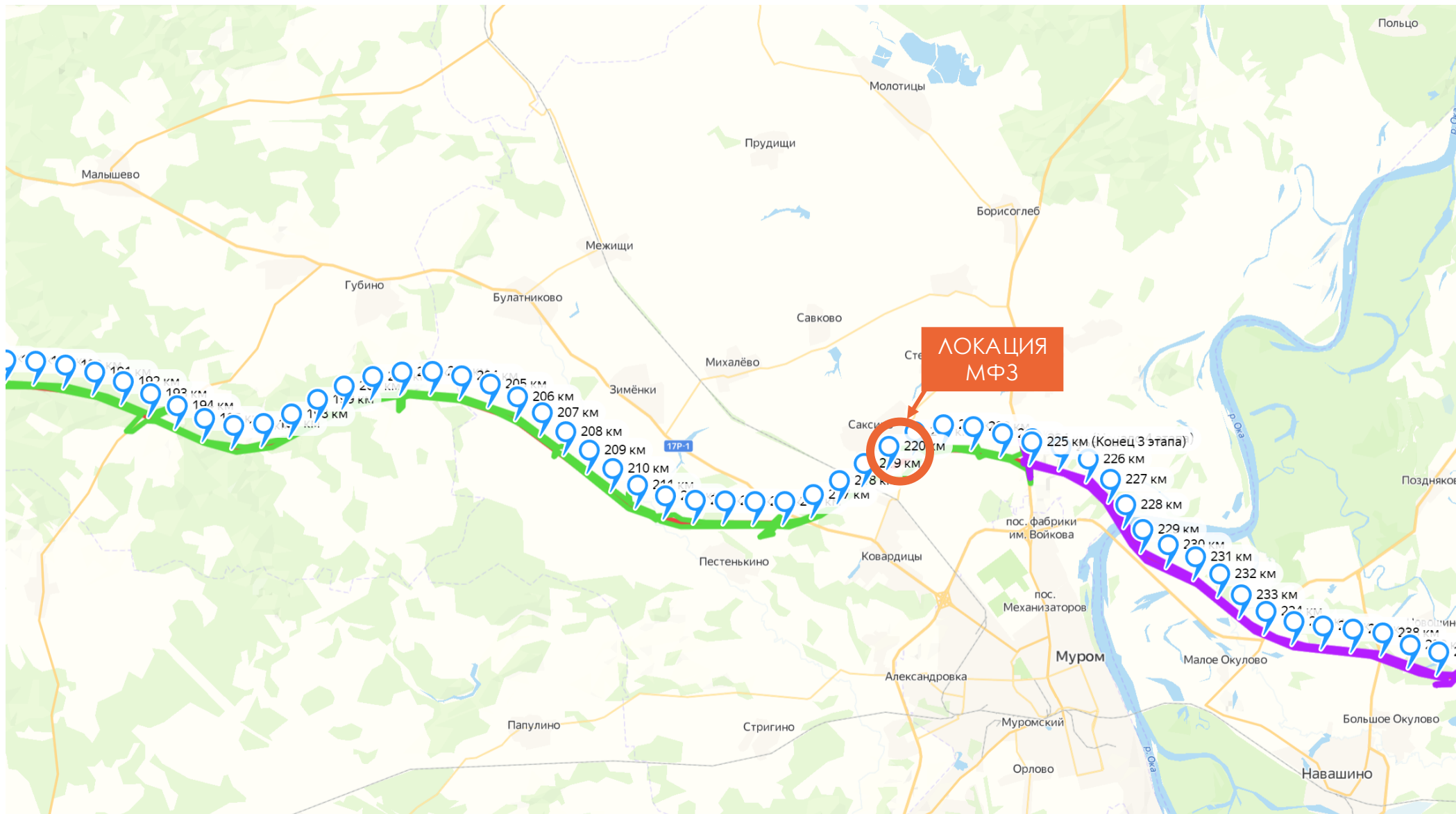
ЛОКАЦИЯ МФЗ 180 КМ. М-12



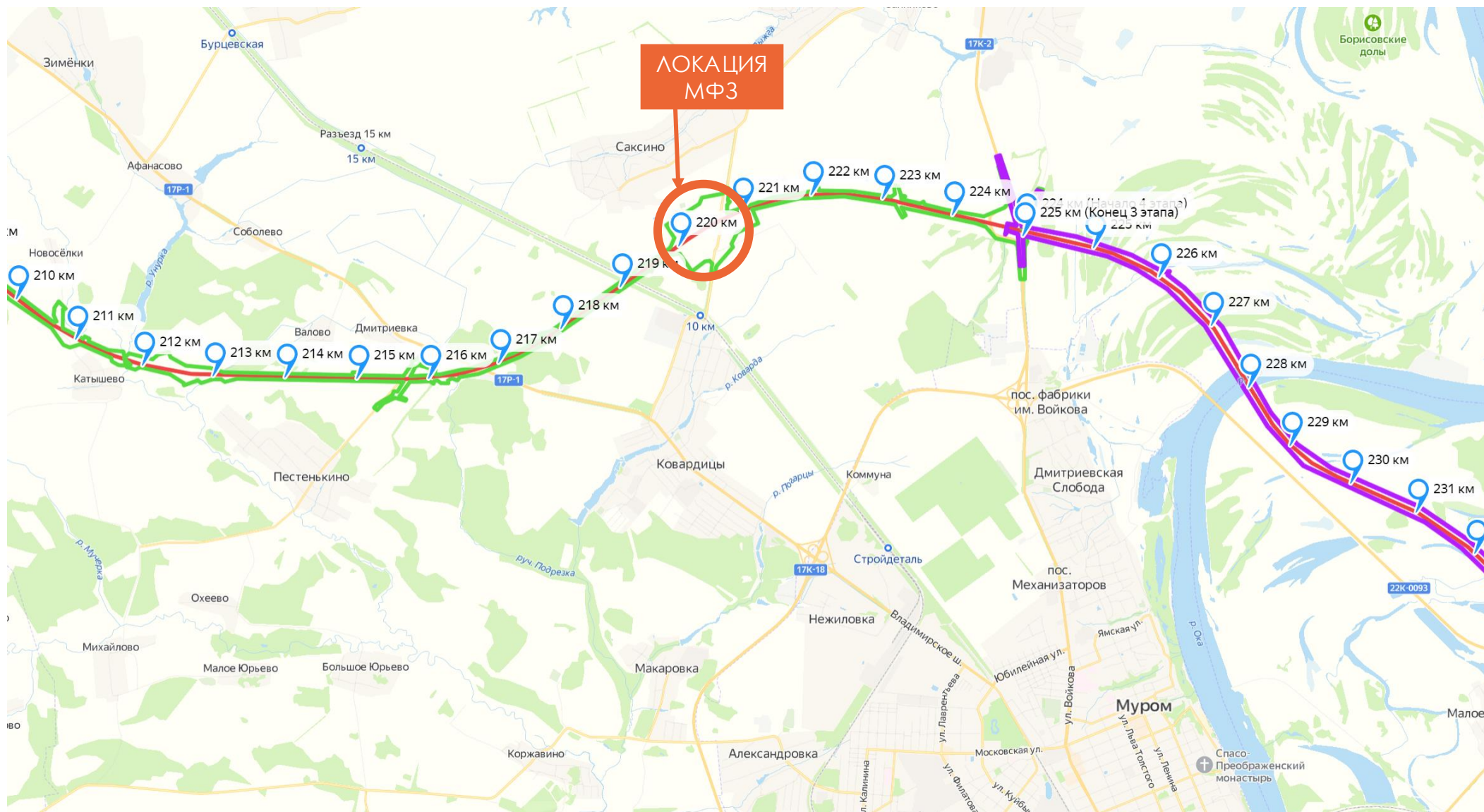
ЛОКАЦИЯ МФЗ 180 КМ. М-12



ЛОКАЦИЯ МФЗ 220 КМ. М-12



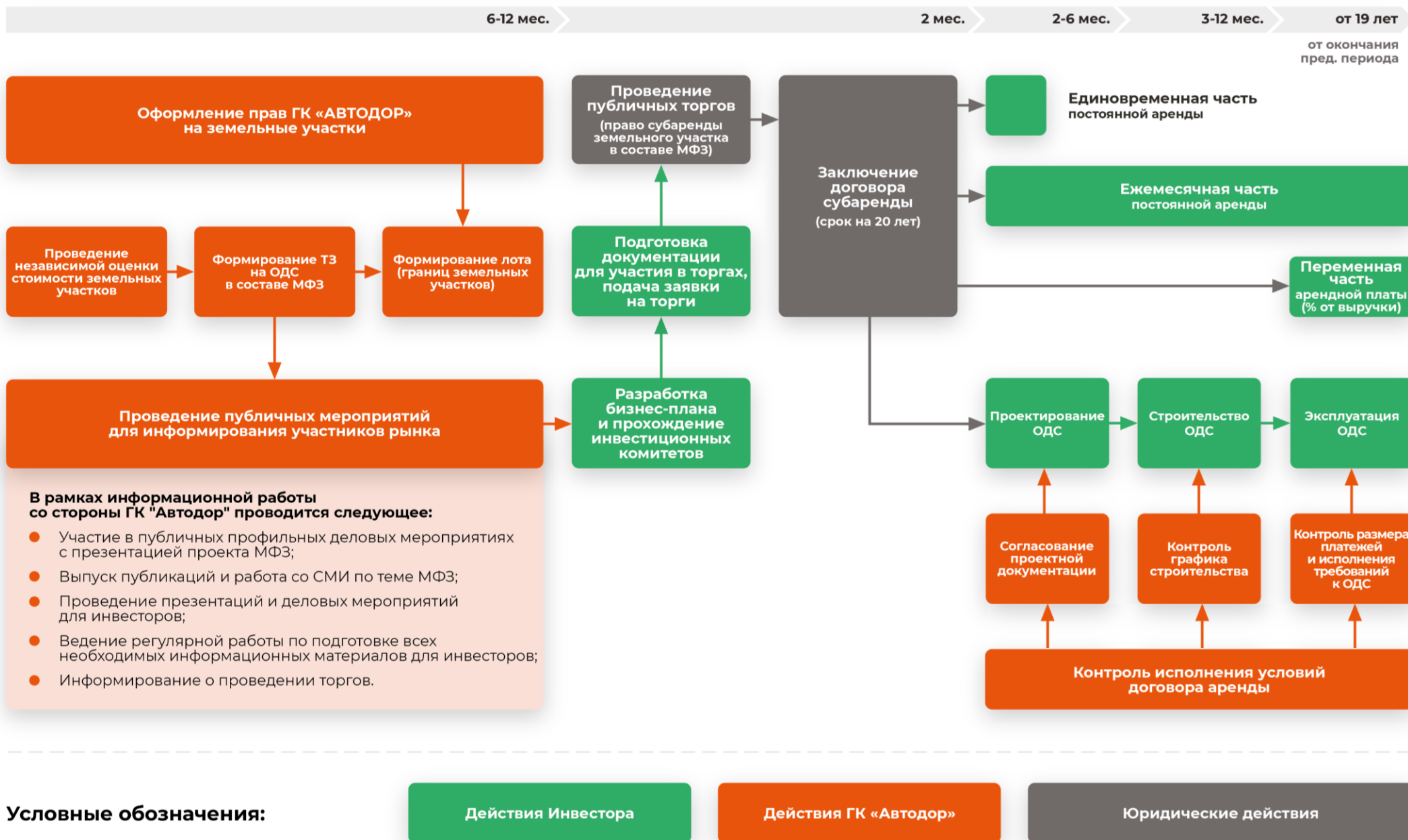
ЛОКАЦИЯ МФЗ 220 КМ. М-12



ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С ИНВЕСТОРОМ

Порядок взаимодействия ГК "Автодор" и инвестора.
Финансовая структура платежей

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ГК "АВТОДОР" И ИНВЕСТОРА



СТРУКТУРА ПЛАТЕЖЕЙ ПО ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ

ФИКСИРОВАННАЯ
арендная плата

ПЕРЕМЕННАЯ
арендная плата

ЕДИНОВРЕМЕННАЯ
часть постоянной
субарендной платы



ЕДИНОВРЕМЕННАЯ
часть постоянной
субарендной платы



ПЕРЕМЕННАЯ
субарендная плата
(% от товарооборота)

**Единоразово после
заключения договора**

Ежемесячно

Ежемесячно

ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ

МФЗ

ЭТО
НАСТОЯЩАЯ
МОДЕЛЬ
WIN-WIN
ДЛЯ ВСЕХ
УЧАСТНИКОВ



Всегда открыты
к обсуждению
развития
вашего бизнеса
на МФЗ ГК «Автодор»

Козлова Анастасия
Генеральный директор
"Автодор-Девелопмент"
a.kozlova@avtodor-tr.ru
+7 911 215 10 87