



**СТРОИТЕЛЬСТВО
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН
ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА
в Омской области**



ОМСКАЯ ОБЛАСТЬ

СОДЕРЖАНИЕ:

▶ Раздел 1. Основные характеристики инвестиционного проекта	
1.1. Информация о проекте	3
1.2. Этапы реализации проекта	4
1.3. Описание и виды услуг	5
1.4. Актуальность проекта	6
▶ Раздел 2. Анализ экономической отрасли инвестиционного проекта и маркетинг	
2.1. Транспортно-логистический потенциал Омской области	7
2.2. Анализ придорожного сервиса Омской области	8
2.3. Целесообразность размещения МФЗ	9
▶ Раздел 3. Локализация инвестиционного проекта	
3.1. Возможные территории для размещения	10
▶ Раздел 4. Иное ресурсное обеспечение инвестиционного проекта	
4.1. Примеры оформления территории	15
4.2. Визуальные примеры объектов	16
4.3. Интерьерные решения	17
4.4. Кадровое обеспечение инвестиционного проекта	18
4.5. Возможные меры поддержки	19
4.6. Административная поддержка бизнеса	20





ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ

- ▶ **Наименование инвестиционного проекта:**
Строительство современного многофункционального придорожного комплекса в Омской области
- ▶ **Тип инвестиционного проекта:**
Развитие инфраструктуры (Greenfield)
- ▶ **Стадия проекта:**
предынвестиционная (инвестиционное предложение)
- ▶ **Краткое описание проекта**
Проект предусматривает создание современного, придорожного сервиса на дорогах федерального, регионального и местного значения
- ▶ **Цель инвестиционного проекта:**
создание объектов современного придорожного сервиса для комфортного путешествия
- ▶ **ОКВЭД 45** – «Торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт»
ОКВЭД 55 – «Деятельность по предоставлению мест для временного проживания»
ОКВЭД 56 – «Деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков»
- ▶ **Отрасль экономики:**
сфера услуг транспортной инфраструктуры
- ▶ **Территория реализации:** Омская область



ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА*:



Срок реализации: до **2**-х лет

**новое строительство*

ОПИСАНИЕ И ВИДЫ УСЛУГ



Гостиница

Предназначена для круглогодичного приёма и обслуживания владельцев и пользователей транспортных средств с длительным сроком пребывания, водителей грузового транзитного транспорта с кратковременным сроком пребывания.



Пункт общественного питания

Предназначен для предоставления возможности покупки продуктов питания и (или) приёма пищи на территории пункта общественного питания.



Автозаправочная станция

Предназначена для заправки транспортных средств топливно-смазочными материалами



Предприятие торговли

Обеспечивает работу торгового павильона, осуществляющего продажу продуктов питания, технических жидкостей и автомобильных принадлежностей.



Станция технического обслуживания

Имущественный комплекс, предназначенный для круглогодичного производства ремонта и технического обслуживания транспортных средств.



Автомойка

Объект придорожной инфраструктуры на котором автомобилисты могут привести машину в порядок самостоятельно (мойки самообслуживания) или с привлечением профессионалов.



Пункт медицинской помощи

Один из объектов придорожного сервиса, который предназначен для обслуживания участников дорожного движения в пути следования.



Санитарно-бытовой блок

Модульные сооружения, которые включают туалеты, душевые, умывальные и другие санитарные удобства.



АКТУАЛЬНОСТЬ ПРОЕКТА

- 1 Малое количество объектов придорожного сервиса на федеральных и региональных трассах Российской Федерации
- 2 Устаревший фонд объектов придорожного сервиса
- 3 Ориентир на внутренний туризм и его развитие
- 4 Отсутствие multifunctional придорожных комплексов необходимых для комфортного путешествия



Примерная стоимость капитальных затрат

 **Объект общественного питания**
150 кв.м = **10** млн руб.

 **Автомойка**
50 кв.м = **2,5** млн руб.

 **Детская площадка**
0,3 млн руб.

 **Станция технического обслуживания**
100 кв.м = **8** млн руб.

 **Пункт мед.помощи**
50 кв.м = **2,5** млн руб.

 **Санитарно бытовой блок**
50 кв.м. = **2,5** млн руб.

 **Зона отдыха водителей**
0,5 млн руб.

 **Стоянка**
8 млн руб.

 **Мотель**
10 номеров – **20** млн руб.

 **Электростанция зарядная**
3 млн руб.



ТРАНСПОРТНО-ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ПОТЕНЦИАЛ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Регион расположен на пересечении крупных транспортных путей:



Автомобильные дороги Омской области:

- Общая протяженность **729,9** км
- Крупные федеральные автомобильные автомагистрали:
 - Р-402** Тюмень – Ялуторовск – Ишим – Омск
 - Р-254** Челябинск – Курган – Омск – Новосибирск (часть европейского маршрута E30 и азиатского маршрута АН6)
 - А-320** Омск – Черлак – граница с республикой Казахстан (часть европейского маршрута E127 и азиатского маршрута АН60)
- Объем перевозимых грузов автомобильным транспортом организаций **>18** млн тонн, из них междугородные перевозки **>4** млн тонн, международные перевозки более **>9** тыс. тонн
- **Заключено концессионное соглашение о строительстве автомобильной дороги «Северный обход города Омска»**, которая может стать частью продолжения трассы **М-12** (Москва-Казань-Монголия)



Транссибирская железнодорожная магистраль:

- Общая протяженность по территории Омской области **1209** км
- **7** грузовых дворов с площадками для хранения и складами, **25** ж/д станций
- **Международное сообщение:** на востоке магистраль обеспечивает выход на сеть железных дорог Северной Кореи, Китая и Монголии, на западе - через российские порты и пограничные переходы – в европейские страны



Международный аэропорт им. Дмитрия Карбышева:

- **Входит в тридцатку лучших российских аэропортов** по перевозкам пассажиров, грузов и почты
- **1** грузовой терминал со складами и открытыми эстакадами
- Ежегодный пассажиропоток **>1,7** млн чел, объем грузоперевозок – **>3** тыс. тонн
- **Подписано концессионное соглашение о строительстве аэропорта «Омск-Федоровка»** в период 2026-2028 гг.



Водный транспорт:

- **Обь-Иртышский бассейн имеет связь с Казахстаном и Китаем**
- **Обеспечивается выход Омской области на Северный морской путь и на Азиатско-Тихоокеанский регион**
- **Развитая имущественная база речного порта** - свыше 100 единиц флота, механизированные грузовые причалы, складские площадки и помещения

Уникальное приграничное расположение региона, способствующее прохождению мощных грузопотоков по всем направлениям



- ▶ Граничит с Уральским федеральным округом (**38%** границы области), с Казахстаном (**34%** границы области)
- ▶ Развитые экономические связи с Уральским федеральным округом
- ▶ Через территорию региона проходит большинство грузов в направлении Европа-Казахстан-Средняя Азия
- ▶ Наличие автомобильного и железнодорожного сообщения с Нур-Султаном способствует эффективному взаимодействию омского и казахстанского транспортных узлов
- ▶ Наличие многосторонних и двусторонних приграничных автомобильных пунктов пропуска



Возможности

- ▶ Создание сети объектов придорожного сервиса
- ▶ Создание мультимодального хаба Омск-Федоровка
- ▶ Создание логистических терминалов в приграничных зонах
- ▶ Развитие системы речных перевозок



АНАЛИЗ ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА ОМСКОЙ ОБЛАСТИ



1
На рынке доминирует **Газпромнефть** (далее «ГПН»)

Сеть ГПН стратегически оптимизирована и перекрывает все ключевые потоки.

Большинство АЗС ГПН – старого формата. Все объекты предлагают комплексный набор услуг, но ни одна АЗС не является полноценной трассовой МФЗ



2
В большинстве привлекательных расположений представлен **крупнейший местный АЗС-оператор «Топлайн»**.

«Топлайн» делает упор на качество сопутствующих услуг: в отличие от ГПН, на этих АЗС предлагается свежая еда, которую готовят при клиенте (блины), а также кофе из рожковых машин.

Объекты имеют полное нетопливное предложение, но ни один не является полноценной трассовой МФЗ



3
Третья **крупнейшая сеть «Юнигаз»**

Развивается медленно, имеет сравнительно низкую узнаваемость и опирается на классический городской формат Лукойла.

Эта сеть имеет лояльных клиентов, но не представляет какой-либо конкурентной угрозы ни позиционированием, ни сетевым покрытием. Объекты имеют полное нетопливное предложение, но АЗС, претендующих на трассовые МФЗ, среди них нет





ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ РАЗМЕЩЕНИЯ МФЗ

- 1 Улучшение условий для автомобилистов**

Водители могут остановиться, отдохнуть, поесть, заправиться и обеспечить себя всем необходимым в одном месте. Это уменьшает необходимость отвлекаться на поиск различных сервисных объектов в городах и посёлках, что значительно сокращает время путешествия.
- 2 Снижение количества аварий на дорогах**

Автомобилисты получают возможность отдохнуть и расслабиться в специально оборудованных местах, что снижает уровень стресса и утомлённости за рулём. Это, в свою очередь, уменьшает вероятность допущения ошибок и повышает внимательность во время вождения.
- 3 Развитие общей транспортной инфраструктуры страны**

МФЗ — важный элемент развития автомобильного и внутреннего туризма.
- 4 Влияние на локальную экономику**

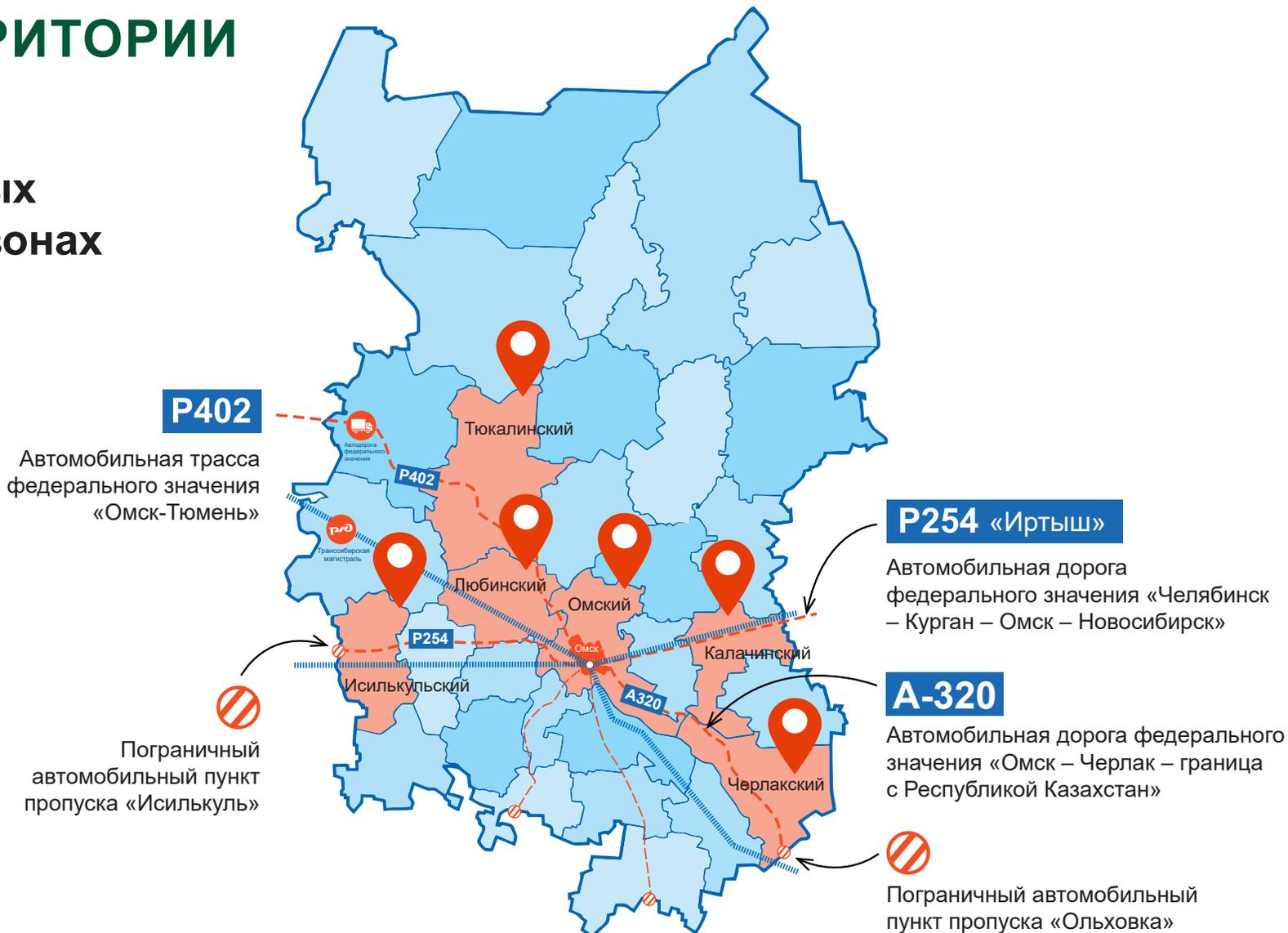
Местные жители приезжают на МФЗ за услугами и на работу. МФЗ могут стать основой автобусного движения между крупными городами и небольшими населёнными пунктами



ВОЗМОЖНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ

МФЗ вдоль федеральных
трасс и в пограничных зонах

Исилькульский,
Калачинский,
Любинский,
Омский,
Тюкалинский,
Черлакский
муниципальные
районы





ВОЗМОЖНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ

МФЗ вдоль федеральных трасс и в пограничных зонах

► Омский район

1. **Земельный участок 55:20:110601:511**, расположен в п. Магистральный. Ул. Строителей.д.9. ВРИ - коммунальное обслуживание. Площадь – 56941,0 кв.м.
2. **Земельный участок 55:20:110601:10612**, расположен в п. Магистральный, ул. Молодежная, д. 1. ВРИ - Хранение автотранспорта, площадь – 10009,0 кв.м.
3. **Земельный участок 55:20:110601:10939**, расположен в п. Магистральный ул. Строителей.д.9. ВРИ - коммунальное обслуживание. Площадь – 62241,0 кв.м.
4. **Земельный участок 55:20:032001:949**, расположен примерно в 2130м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Омская область, Омский район, п. Ростовка, ул. Новая 1-я, д. 27. ВРИ – для ведения сельскохозяйственного производства. Площадь – 963771,0 кв. м.
5. **Земельный участок 55:20:032001:327**, расположен Омская область, р-н Омский, Богословское сельское поселение, рабочие участки полей № 28,29. ВРИ – для ведения сельскохозяйственного производства. Площадь – 2730909,0 кв. м.
6. **Земельный участок 55:20:032002:1378**, расположен Омская область, р-н Омский, Богословское сельское поселение. ВРИ – для ведения сельскохозяйственного производства. Площадь – 2199425,0 кв. м.
7. **Земельный участок 55:20:032002:1465**, расположен Омская область, р-н Омский, Богословское сельское поселение. ВРИ – для ведения сельскохозяйственного производства. Площадь – 4674447,0 кв. м.

► Любинский район

1. **Земельный участок 55:11:092902:264**, расположен в границах Камышловского сельского поселения. ВРИ - Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог, объекты придорожного сервиса. Площадь – 5189,0 кв. м.
2. **Земельный участок 55:11:150901:172**, расположен Омская область, р-н Любинский, рп Красный Яр, ул Дорожная, д 19. ВРИ - для сельскохозяйственного использования. Площадь – 195093,0 кв. м.
3. **Земельный участок 55:00:000000:148** (часть ЗУ по направлению на аэропорт Омск-Федоровка), расположен в границах Камышловского сельского поселения. ВРИ - для сельскохозяйственного использования. Площадь – 26 690 701,0 (Общая) кв. м.

*для строительства

► Тюкалинский район:

1. **Земельный участок 55:38:013701:68**, расположен в границах Тюкалинского городского поселения. ВРИ - для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. Площадь - 124144.00 кв.м.

► Калачинский район:

1. **Земельный участок 55:07:121402:161**, расположен на территории Кабаньевского сельского поселения. ВРИ - для строительства комплекса придорожного сервиса. Площадь – 60311,0 кв.м.
2. **Земельный участок 55:07:031904:305**, расположен на территории Калачинского городского поселения. ВРИ – земли сельскохозяйственного назначения. Площадь – 149269,0 кв.м.

► Исилькульский район:

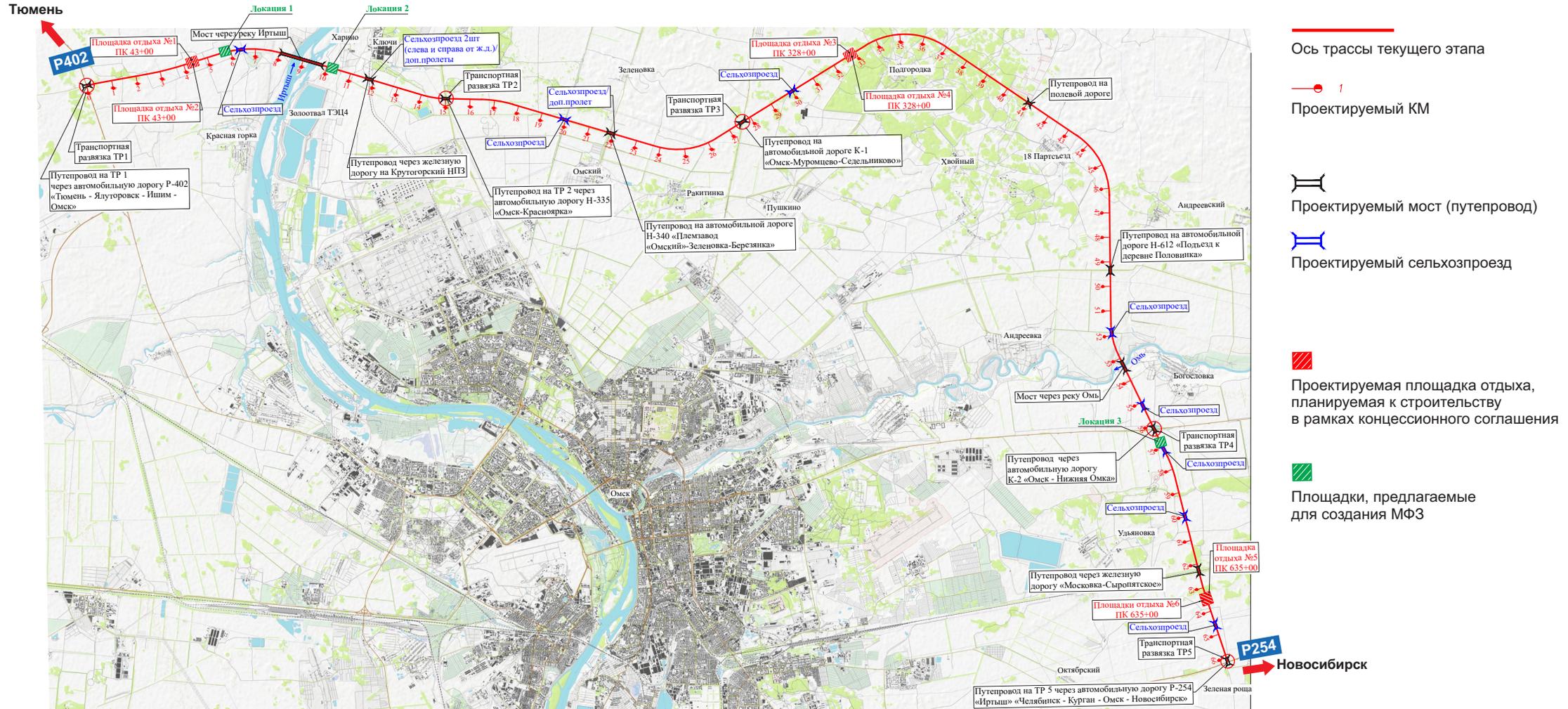
1. **Земельный участок 55:06:030701:146**, расположен на территории Кухаревского сельского поселения. ВРИ - для размещения объекта дорожного сервиса (придорожное кафе).Площадь – 2500,0 кв.м.

► Черлакский район:

1. **Земельный участок не разграничен**, расположен в границах Татарского сельского поселения в кадастровом квартале 55:31:091101. ВРИ - Объекты дорожного сервиса. Площадь – 7000,0 кв.м.
2. **Земельный участок не разграничен**, расположен в границах Татарского сельского поселения в кадастровом квартале 55:31:030201. ВРИ - общественное питание, бытовое обслуживание, магазины. Площадь – 25000,0 кв.м

ВОЗМОЖНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ

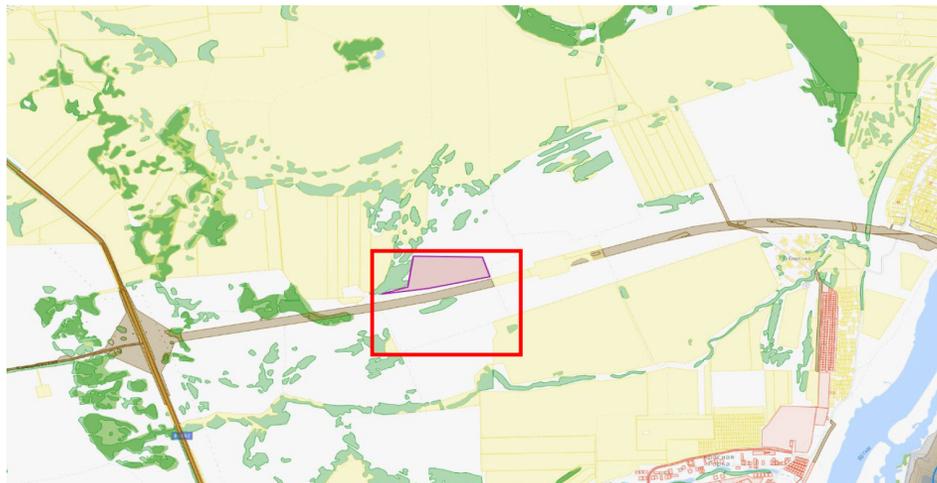
МФЗ на участке автомобильной дороги «Северный обход»





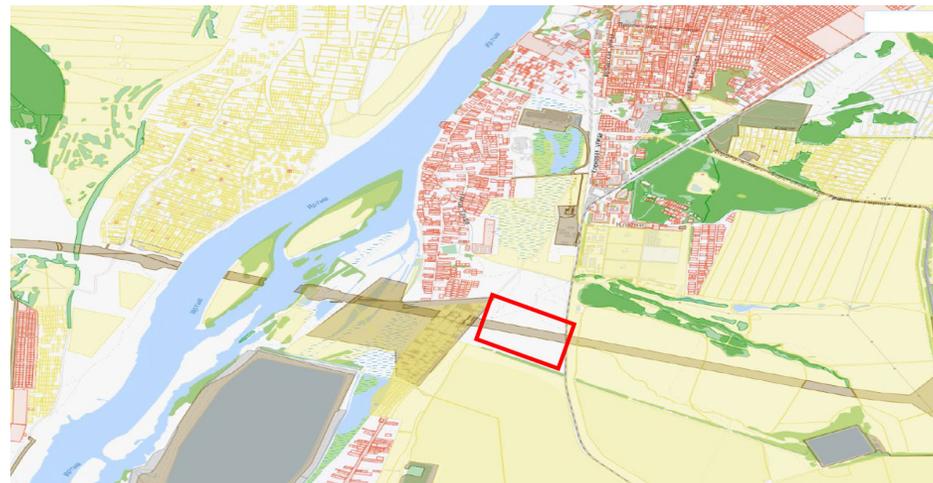
ВОЗМОЖНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ

МФЗ на участке автомобильной дороги «Северный обход»



1 ЛОКАЦИЯ

- 1. Земельный участок 55:11:000000:2500,**
расположен в границах Камышловского сельского поселения, Любинского района, Омской области.
ВРИ - для сельскохозяйственного производства.
Площадь – 281410,0 кв.м.
- 2. Земельный участок не разграничен,**
смежный с земельным участком 55:11:000000:2500,
расположен в границах Камышловского сельского поселения, Любинского района, Омской области.
ВРИ - для сельскохозяйственного производства.
Площадь – 350000,0 кв.м.



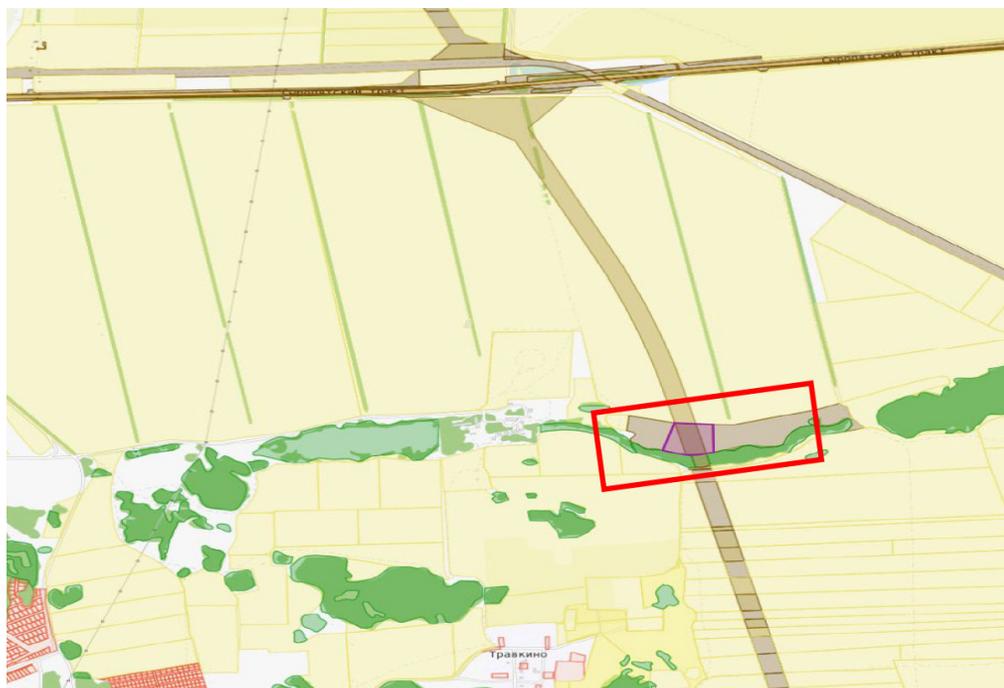
2 ЛОКАЦИЯ

- 1. Земельный участок не разграничен,**
расположен в границах Ключевского с.п. Омского района, Омской области, в кадастровом квартале 55:20:072101.
ВРИ – Зона сельскохозяйственного использования.
Площадь ориентировочная 170000- 231300 кв.м.



ВОЗМОЖНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ

МФЗ на участке автомобильной дороги «Северный обход»



3 ЛОКАЦИЯ

МФЗ предусмотрена вблизи зоны стоянки и отдыха, территория которой учтена в границах Северного обхода

Предполагаемые земельные участки для использования под МФЗ:

- 1. Земельный участок 55:20:032002:1485,**
Омская область, Омский р-н, д Травкино, общая площадь 3,9 га,
Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения,
ВРИ: Недропользование
- 2. Земельный участок 55:20:032002:1420,** Российская Федерация, Омская область, Омский район, д. Травкино, общая площадь 4,7 га,
Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения,
ВРИ: Недропользование
- 3. Земельный участок 55:20:032002:238,** Российская Федерация, Омская область, р-н Омский, с Ульяновка, ул. Школьная, д 19, Богословское сельское поселение, рабочие участки полей № 32с, общая площадь 10,8 га, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения,
ВРИ: Автомобильный транспорт

ПРИМЕРЫ ОФОРМЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ



ВИЗУАЛЬНЫЕ ПРИМЕРЫ ОБЪЕКТОВ



ИНТЕРЬЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ



кафе



магазин



аптека



гостиница





КАДРОВЫЙ ПОТЕНЦИАЛ



Общая численность населения Омской области

1805,8 тыс. человек

53,9 %
женщины



46,1 %
мужчины



Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за 2024 г.

Омская область

64 428 руб.

СФО

76 941 руб.

РФ

87 952 руб.



Численность рабочей силы, 2024 г.

925,4 тыс. человек.



Образование:

- ▶ **19** образовательных организаций высшего образования
- ▶ **59** СУЗов
- ▶ **120** тыс. студентов (высшее и среднеспец. образование)

Основные направления подготовки:



машиностроение:

5

тыс. студентов



химические технологии:

2,6

тыс. студентов



с/х и ветеринария:

7,5

тыс. студентов

и **1** тыс. аспирантов



ВОЗМОЖНЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ

Меры поддержки	Эффект от применения
Присвоение инвестиционному проекту статуса масштабного инвестиционного проекта	Предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов для строительства
Субсидии СМСП (до 1,5 млн руб.)	Возмещение затрат на приобретение оборудования, относящегося ко второй и выше амортизационным группам
Субсидии СМСП (до 1,5 млн руб. на один номер)	Предоставление субсидий юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на создание модульных некапитальных средств размещения при реализации инвестиционных проектов
Микрозаймы СМСП (до 5 млн руб. на срок не более 3 лет по ставке от 4 % до 12 %)	Приобретение основных средств, внедрение новых технологий, развитие научно-технической и инновационной деятельности
Гарантийная поддержка СМСП Региональным гарантийным центром (поручительство не более 25 млн руб. при ставке вознаграждения 0,25-1,25%)	Поручительство в обеспечение обязательств СМСП перед финансовыми организациями
Инвестзаймы СМСП (от 5 млн руб. до 10 млн руб. по ставке 10 %)	Программа «Региональная экономика». ОКВЭД – 55.1. Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания.
Инвестиционный налоговый кредит (ИНК)	Отсрочка уплаты налога за 0,01 годовых на срок окупаемости инвестиционного проекта, реализация которого является основанием для предоставления ИНК, но не более 10 лет со дня вступления в действие договора о его предоставлении.



АГЕНТСТВО
РАЗВИТИЯ И ИНВЕСТИЦИЙ
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

- ▶ Сопровождение инвестиционных проектов в режиме «одного окна»
- ▶ Содействие реализации проектов и представление интересов в органах власти Омской области и органах местного самоуправления
- ▶ Подбор площадок для реализации инвестиционных проектов
- ▶ Разработка, доработка, экспертиза бизнес-планов, технико-экономических обоснований и финансовых моделей инвестиционных проектов
- ▶ Информационно-консультационная, юридическая, консалтинговая помощь по вопросам получения мер государственной поддержки и реализации инвестиционного проекта на территории региона



investomsk.ru
Телефон: +7 (3812) **40-80-49**
info@investomsk.ru, arvd@mail.ru



Омск, ул. 70 лет Октября,
25/2, каб. 4-3



Агентство развития и инвестиций
Омской области



Инвестиционный интернет-портал
Омской области
investomsk.ru

