КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЕ
Белгородская область

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:
«СТРОИТЕЛЬСТВО ЛОГИСТИЧЕСКО-СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА В Г. СТАРЫЙ ОСКОЛ»

2026
Белгородская область

КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЕ
Белгородская область

СТРОИТЕЛЬСТВО ЛОГИСТИЧЕСКО-СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА В Г. СТАРЫЙ ОСКОЛ.

Описание инвестиционного проекта: Проект предусматривает строительство логистическо-складского комплекса в г. Старый Оскол Белгородской области — универсальной площадки для хранения и дистрибуции смешанных товаров.
Цель проекта — создать современную инфраструктуру, обеспечивающую эффективное управление товарными потоками и повышение скорости доставки до конечных получателей.
Производственные мощности комплекса рассчитаны на 7 800 мест для хранения, годовой объём оказываемых услуг составит 2135 тыс. паллет-мест.

Объем инвестиций	**371 млн. руб.**

Прогнозные финансовые показатели: (опционально)	NPV	IRR	PI
	12,7 млн руб.	**17,6 %**	**1,04 раз**

Срок окупаемости (DPBP)	Строительная фаза	Период планирования проекта
9,5 лет	**18 мес.**	**10 лет**
EBITDA	Рентабельность по EBITDA	Ставка дисконтирования
891 млн. руб.	**70,5 %**	**16,5 %**

Рабочие места	План	**13**	Факт	**0**

Потребность инвестициях – 100 % за счет средств инвестора или с привлечением банковского кредитования

ВОЗМОЖНАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА

- Предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации проекта.
- Аренда в размере 0,01% от кадастровой стоимости земельного участка.
- Освобождение от налога на имущество на срок 5 лет.
- Льготное подключение к инженерным сетям.



Белгородская область,
г. Старый Оскол, ст. Котел
Промузел, пл-ка Столярная
проезд Ш-3, № 9а

Срок реализации:
3 кв. 2027 – 2 кв. 2037

Текущая стадия реализации:
прединвестиционная

СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ:

- Кадастровый номер земельного участка 31:06:0401002:248
- Площадь участка 15,7 Га
- Категория земель: земли населенных пунктов
- Вид разрешенного использования: Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса санитарной классификации

СВЕДЕНИЯ ОБ ИНФРАСТРУКТУРЕ ПРОЕКТА:

- Газоснабжение: ~150 м3/час через сети ООО «Газпром межрегионгаз Белгород»
- Водоотведение: 5 м3/сут. – предусмотрено от сетей ГУП «Белоблводоканал» .
- Энергоснабжение: 1250 кВт– предусмотрено от сетей АО «Белгородэнерго»
- Водоснабжение – 5 м3/сут. -планируется от сетей ЗАО «Спецэнерго»

РАЗДЕЛ 01 · ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Планируемый срок ввода в эксплуатацию – 4 кв. 2028 год.

Обоснование выбора направления деятельности.
Выбор деятельности по складированию и хранению в качестве основного вида деятельности обусловлен растущим спросом на современные складские мощности, спросом на услуги ответственного хранения.

Оснащение логистическо-складского комплекса:

- **Универсальная стоянка**: одновременное обслуживание крупнотоннажного и малотоннажного транспорта.
- **Погрузо-разгрузочный фронт**: докшелтеры и доклевеллеры для всесезонной и безопасной работы.
- **Гибкое хранение**: зона для негабаритных грузов с консольными стеллажами и спецпаллетами.
- **Высокий складской объём**: потолки 12 м позволяют организовать многоуровневое хранение и увеличить полезную ёмкость.
- **Цифровой контроль**: система учёта ТМЦ для точного отслеживания товарных остатков и движения грузов.

Конкурентные преимущества проекта

- Комплекс будет размещен на территории промышленного парка, что даст возможность дополнительно привлечь потенциальных клиентов.
- Расстояние до ближайшей железнодорожной станции «Котел» на линии участка Старый Оскол — Валуйки Юго-Восточной железной дороги – 1,2 км.
- Выезд на дорогу федерального значения — трасса Р-189 «Короча — Губкин — Старый Оскол — Горшечное», расстояние 17,4 км. Выезд на дорогу регионального значения – проспект Алексея Угарова, 800 метров.



График окупаемости проекта

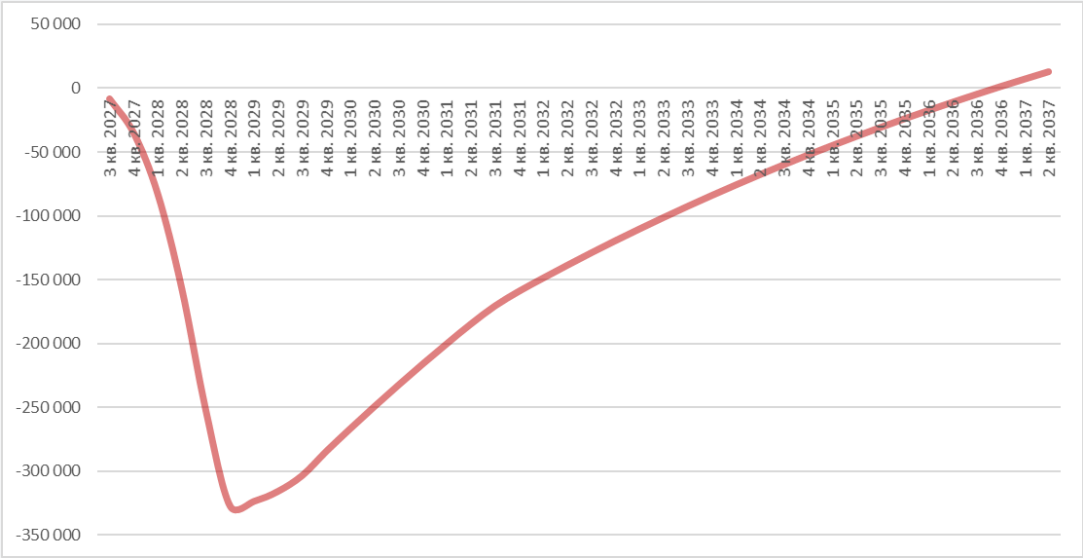
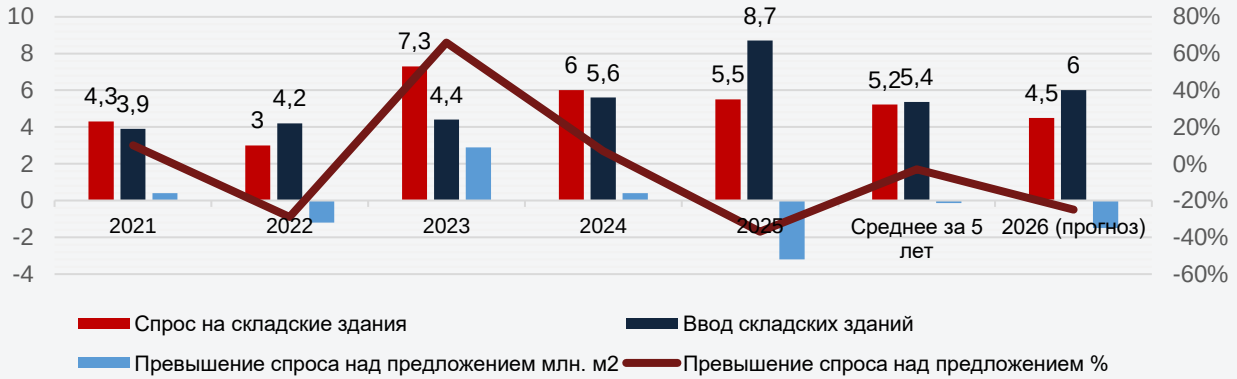


График реализации проекта:

3 кв 2027 – 4 кв 2027	4 кв 2027 – 1 кв 2028	4 кв 2027 – 4 кв 2028	3 – 4 кв 2028	3 – 4 кв 2028	4 кв 2028
Проектирование	Подведение коммуникаций	Строительство зданий и сооружений	Поставка оборудования	Благоустройство	Ввод в эксплуатацию

Основные показатели рынка складской недвижимости РФ



Источник: «IBC Real Estate», 2026, расчеты.

В целом за 5 лет спрос на склады обеспечивается предложением. В 2026 г ожидается, что спрос на склады будет на 25% меньше предложения. Это связано со снижением темпов роста экономики и большой площади ранее начатых проектов складов – 13 млн. м2.

Общие площади ввода складских комплексов в г. Белгород в период 2026-2030гг, тыс.м2 (план)



Предложения по аренде складов в г. Белгороде, всего 82 712 м2

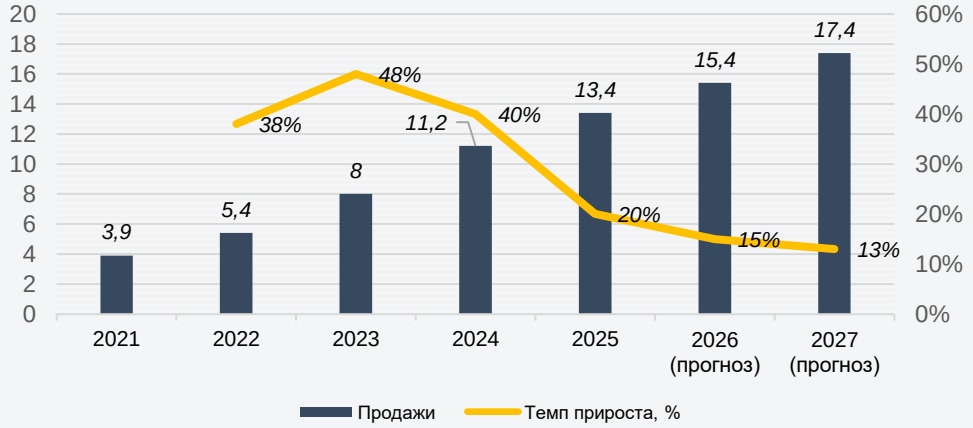


В Белгородской области основное предложение аренды складов в областном центре – 83 тыс. м2, Предложение по аренде складов в Старом Осколе значительно меньше – 7 тыс. м2

Структура спроса на складские помещения в РФ (2025 год)



Объемы интернет-торговли в РФ по годам, трлн. руб.

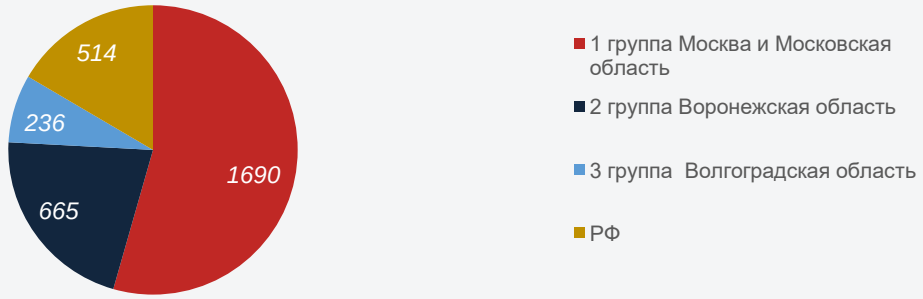


Источник: ООО «Дейта Инсайт», 2026

Площадь складов по группам, млн. м2



Обеспеченность складами, м2/тыс. чел



Источник: Источник: «IBC Real Estate», 2026, расчеты

Белгородская область относится к третьей категории с обеспеченностью складами сопоставимой с Волгоградской областью. ***Для достижения среднероссийского уровня по обеспеченности на 1 тыс. чел населения в Белгородской области потребуется построить более 400 тыс. м2 складов*** *((514м2-236м2) *1,5 млн. чел.).*

С учетом рыночной доли «Озон» в 2025 г. – 31% и планов аренды склада у ООО «Трансюжстрой» площадью 20 тыс. м2, ***общая потребность в складах для интернет-магазинов на территории Белгородской области составит 65 тыс. м2****. (20/0,31). С учетом прогнозов Минпромторга РФ об увеличении доли интернет-торговли к 2030 г. в 1,5 раза к уровню 2025 г. потребность в складах на территории Белгородской области может составить 98 тыс. м2. (65*1,5).*

Основные конкуренты

Объект	Площадь, м2	Цена за 1 кв. м., без НДС и затрат на коммунальные платежи.	Описание
Логистический комплекс «Логус» г. Воронеж,	до 32 000	От 30 руб. /паллето место в сутки	Отапливаемый склад (температура хранения от +15С до +25С), высота потолков 12 метров, все коммуникации, удобный заезд, охраняемая территория. Дополнительно могут оказываться услуги по погрузке-разгрузке груза
Логистический центр «Доклэнд» Тульская область	до 17 000	870 руб./кв.м. без НДС	Отапливаемый склад (температура хранения от +15С до +25С), высота потолков 12 метров, все коммуникации, удобный заезд, охраняемая территория. Дополнительно могут оказываться услуги по погрузке-разгрузке груза

Потребители

✓ Интернет-магазины «Вайлдбериз», «Озон», «Яндекс маркет» и другие

В 2026 г. два распределительных центра «Вайлдбериз» в Белгороде и Старом Осколе были закрыты. Доставка товаров в ПВЗ производится со складов в Курске и Воронеже, что ведет к увеличению затрат. По этой причине спрос со стороны «Вайлдбериз» на аренду склада площадью до 10 тыс. м2 в г. Белгороде сохраняется.

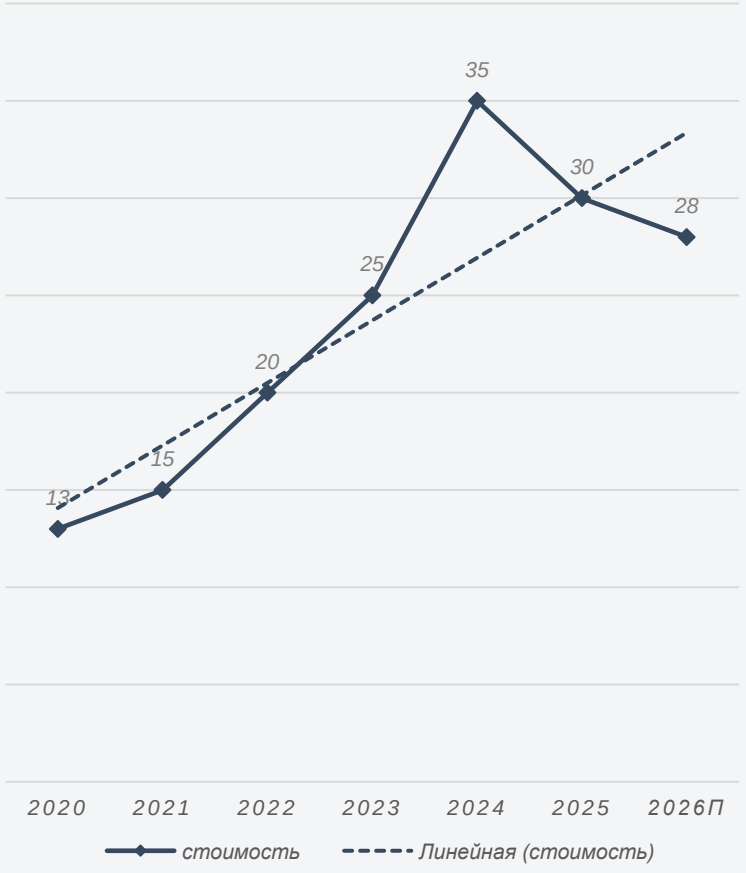
✓ Многоканальные торговые сети

Крупные торговые сети «Пятерочка», «Магнит» ведут строительство складов в связи с увеличением объемов. На начало 2026 г. площадь складов двух торговых сетей составляла 4,3 млн. м2. При их доле на рынке в 2025 г. 32,3% и доле население области от населения РФ – 1% ***спрос на складские площади для многоканальных торговых сетей на территории области составит 133 тыс. м2*** *(4,3/0,323/100). На сегодня доставка товаров в торговые сети области ведется со складов соседних регионов, например со склада «Магнит» площадью 48 тыс. м2 в Новоусманском районе. Таким образом потребность в складах для обеспечения объектов торговли в Белгородской области составляет около 200 тыс. м2.*

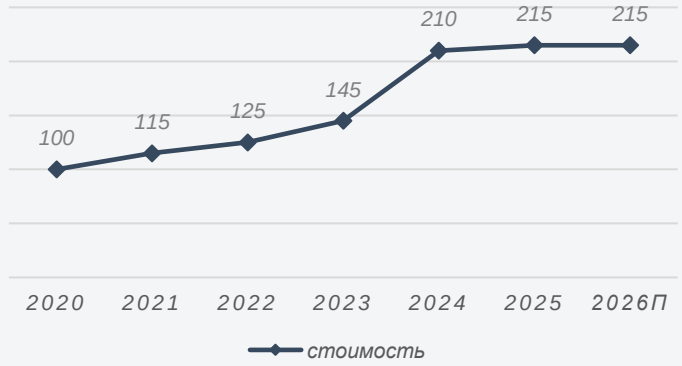
✓ Производители, находящиеся на территории Белгородской и другие

Стоимость хранения европаллет 4 кв. 2025 - 30 руб. за п.м. сутки

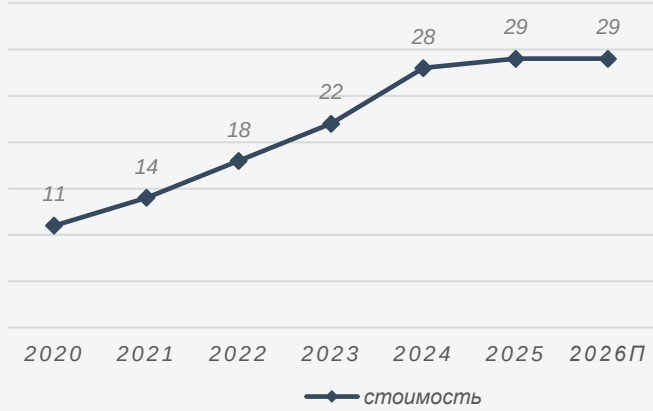
Хранение европаллет руб. за п.м. сутки



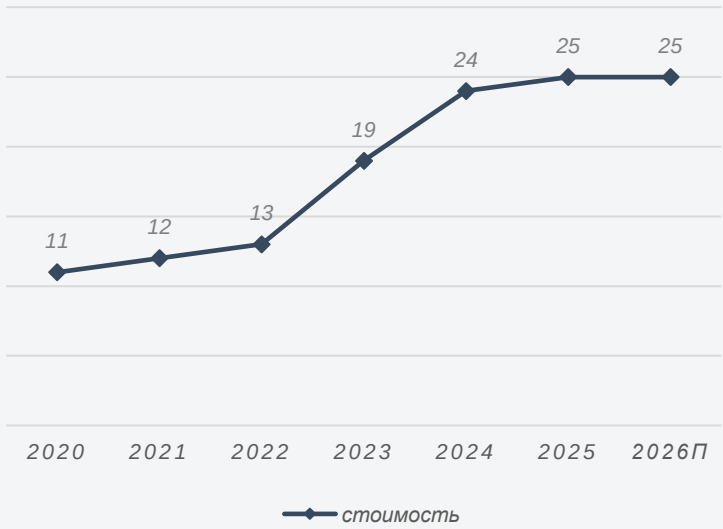
Механизированные ПРР руб./п.м.



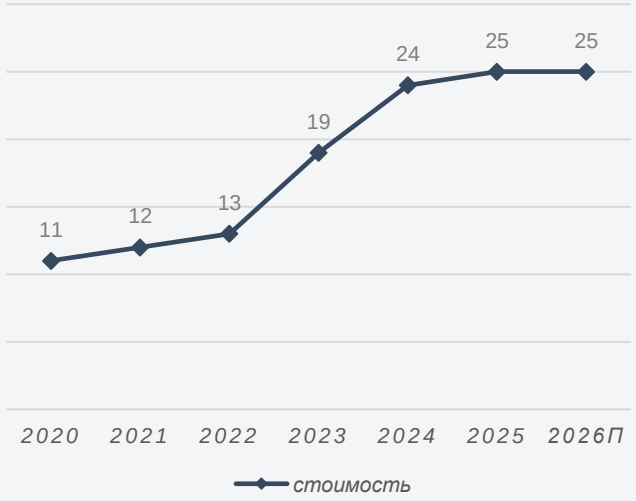
Ручные ПРР руб./короб



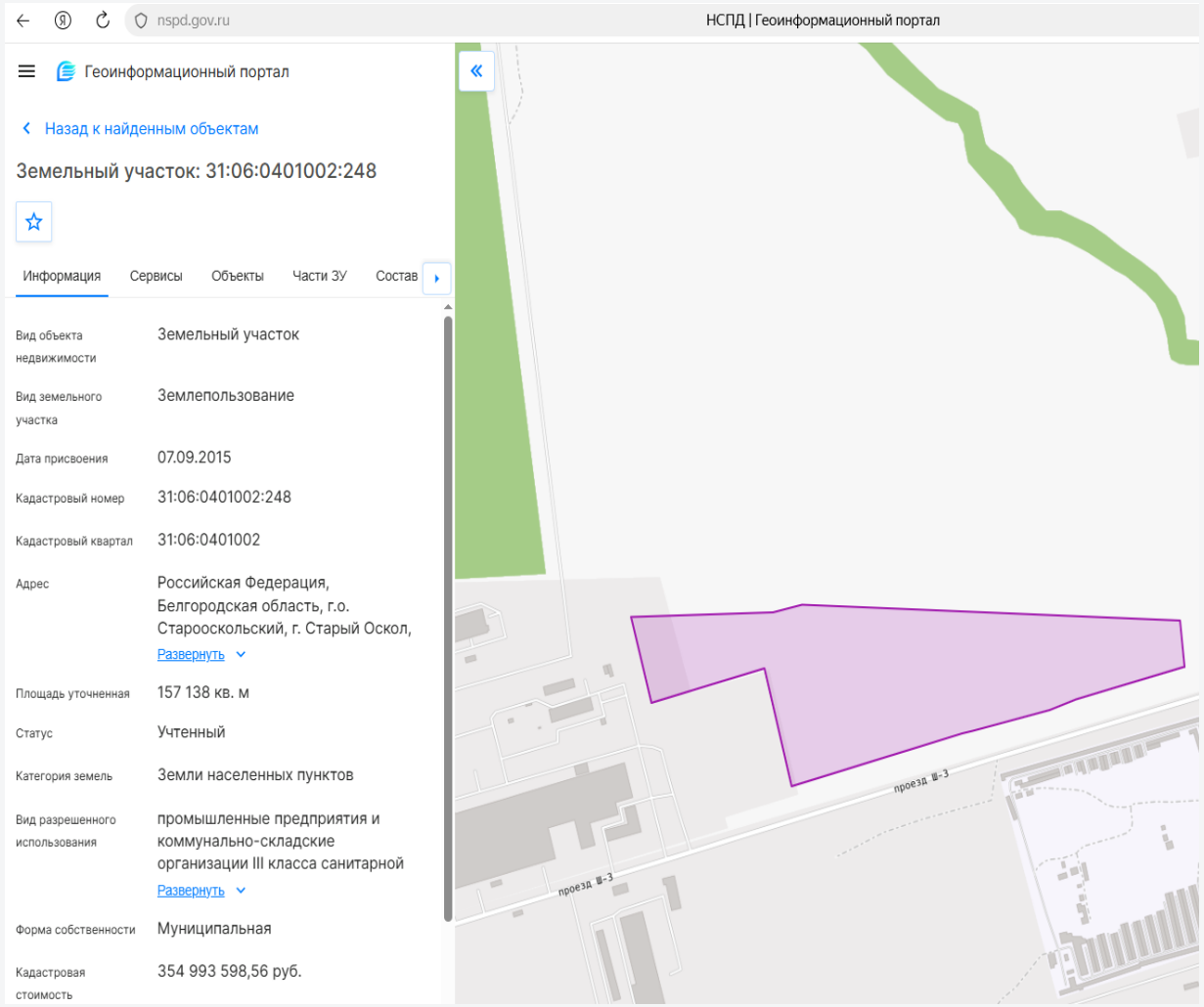
Подборка руб./короб



Стикеровка руб./стикер



РАЗДЕЛ 03 · МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ПРОЕКТА



Земельный участок по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, ст. Котел, промузел, пл-ка Столярная, проезд Ш-3, № 9а, общей площадью 15,7 га, примыкает к сложившейся территории промышленных предприятий ст. Котел Старооскольского городского округа. Вытянутая вдоль улицы конфигурация участка обеспечивает прямой подъезд и беспрепятственную организацию погрузочно-разгрузочных работ для грузового транспорта, в том числе крупнотоннажного.

Локация интегрирована в промышленный кластер: в непосредственной близости размещены производственные площадки. Это создаёт предпосылки для кооперации с соседними предприятиями и привлечения сервисных подрядчиков, включая операторов по обслуживанию спецтехники. Также транспортная доступность участка гарантирует оперативную связь с крупными транспортными узлами и расширяет возможности дистрибуции грузов.

Логистические преимущества предлагаемого места реализации инвестиционного проекта (транспортные коридоры и узлы): удалённость от федеральной автомобильной дороги — трассы М-2 «Крым» — 16,9 км.

Планируемое расположение логистическо-складского комплекса обеспечивает удобный подъезд при одновременном снижении шумового и пылевого воздействия транзитного трафика на территорию объекта, а также даст возможность дополнительно привлечь потенциальных клиентов.

РАЗДЕЛ 04 · ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА, тыс. руб.

Показатель	2027 (2 п/г)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037 (1п/г)	Итого
Выручка	0	0	83 360	138 088	143 612	149 356	155 331	161 544	168 006	174 726	89 967	1 263 990
Себестоимость	0	0	43 568	44 996	46 296	47 647	49 052	50 513	52 033	53 614	27 597	415 316
Валовая прибыль (убыток)	0	0	39 792	93 092	97 316	101 710	106 279	111 031	115 972	121 112	62 369	848 674
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	178	494	988	988	1 156	1 156	1 156	1 156	1 352	1 352	676	10 649
Прибыль (убыток) от продаж	-178	-494	38 804	92 104	96 161	100 554	105 123	109 875	114 621	119 760	61 693	838 025
Прибыль от продаж / Выручка, %			46,6%	66,7%	67,0%	67,3%	67,7%	68,0%	68,2%	68,5%	68,6%	66,3%
Прибыль (убыток) до налогообложения	-355	-988	32 574	85 346	89 472	94 103	98 909	103 899	108 685	114 063	58 934	784 642
Текущий налог на прибыль	0	0	7 808	21 336	22 368	23 526	24 727	25 975	27 171	28 516	14 733	196 161
Чистая прибыль (убыток)	-355	-988	24 767	64 009	67 104	70 577	74 182	77 924	81 514	85 547	44 200	588 482
Чистая прибыль / Выручка, %			29,7%	46,4%	46,7%	47,3%	47,8%	48,2%	48,5%	49,0%	49,1%	4
Амортизация	0	0	12 516	12 516	12 516	12 516	12 516	12 516	12 516	12 516	6 258	106 385
EBITDA	-355	-988	45 090	97 862	101 988	106 619	111 425	116 415	121 201	126 578	65 192	891 028
EBITDA / Выручка, %			54,1%	70,9%	71,0%	71,4%	71,7%	72,1%	72,1%	72,4%	72,5%	70,5%

РАЗДЕЛ 05 · РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДОХОДОВ МЕЖДУ БЮДЖЕТАМИ, тыс. руб.

Наименование налогов, уплачиваемых предприятием	2027 (2 п/г)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037 (1п/г)	Всего
Федеральный бюджет	0	0	1 945	6 799	14 724	39 088	40 735	42 447	44 199	46 046	23 730	259 714
Региональный бюджет	0	0	10 722	22 151	22 694	23 316	23 976	24 670	25 339	26 100	13 342	192 309
Местный бюджет	89	459	1 653	1 808	1 967	2 043	2 078	2 115	2 301	2 390	1 216	18 117
Внебюджетные фонды	0	0	5 783	6 540	6 802	7 074	7 357	7 651	7 957	8 275	4 289	61 728
Итого	89	459	20 103	37 297	46 186	71 521	74 146	76 883	79 795	82 811	42 577	531 868

Контактные данные



АО «Корпорация «Развитие»
Тел.: (4722) 400511
e-mail: info@belgorodinvest.com;