



КОРПОРАЦИЯ
РАЗВИТИЕ

Белгородская область



СТРОИТЕЛЬСТВО СОВРЕМЕННОГО ЛОГИСТИЧЕСКО- СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ДЛЯ ХРАНЕНИЯ И ДИСТРИБУЦИИ ПРОДУКТОВ ПИТАНИЯ НА ТЕРИТОРИИ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

2026

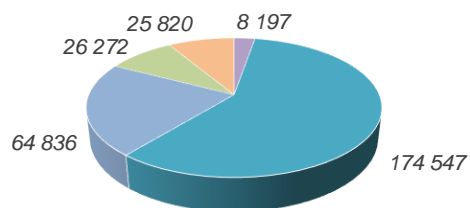
Белгородская область

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- В результате реализации проекта планируется организация оказания услуг ответственного хранения продукции продовольственного назначения на территории Белгородской области с годовым оборотом до 2 млн. палетто-мест.

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

Структура инвестиций, тыс. руб.



■ Проектирование
 ■ Строительство здания
 ■ Коммуникации
■ Благоустройство
 ■ Оборудование

ПОТРЕБНОСТЬ В ИНВЕСТИЦИЯХ

- 299 672 тыс. руб. – потребность в инвестициях.
- Собственные средства -100%.

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Ежегодная выручка	1 254 834 тыс. руб.
ЕБИТДА	799 305 тыс. руб.
Рентабельность ЕБИТДА, %	64,8%
NPV	8 146 тыс. руб.
IRR	15,1%
PI	1,02
Ставка дисконтирования	14,4%
Срок окупаемости (DPBP)	9,7 лет
Период планирования проекта	10 лет
Срок инвестиционного периода	1,5 года



**Белгородская область,
город Белгород**

Местонахождение

**Складское
хозяйство**

Отрасль

Новое производство

Тип проекта

- ▶ Создание современного логистическо-складского комплекса для хранения и дистрибуции продуктов питания на территории Белгородской области.
- ▶ Планируемый срок ввода в эксплуатацию – декабрь 2027 года.
- ▶ Создание 18 рабочих мест со средней заработной платой – 99 тыс. руб./месяц
- ▶ Выбор деятельности по складированию и хранению в качестве основного вида деятельности обусловлен растущим спросом на современные складские мощности, спросом на услуги ответственного хранения. Планируемый объем оказываемых услуг – 1 993 тыс. шт. в год.
- ▶ Логистическо-складской комплекс оснащен:
 - специализированной стоянкой для автотранспорта;
 - современной инфраструктурой и погрузо-разгрузочной техникой (докшелтеры, доклевеллеры);
 - зона напольного хранения для негабаритных товаров с консольными системами и специализированными паллетами.
 - высокими потолками (12 м.), обеспечивающими возможность многоуровневого размещения грузов;
 - системой учета товарно-материальных ценностей (ТМЦ);

Комплекс рассчитан на одновременное обслуживание большого количество транспортных средств - как крупных грузовиков, так и с малотоннажного транспорта.
- ▶ Конкурентными преимуществами проекта являются:
 - близлежащие альтернативные складские комплексы, находятся в Воронежской и Тульской области;
 - удобное место расположение для логистики с новыми регионами РФ (ЛНР, ДНР);

07.26-12.26

Проектно-
изыскательские
работы

10.26-03.27

Подведение
коммуникаций

10.26-12.27

Строительство
здания

07.27-12.27

Затраты на
технологическое
оборудование

07.27-12.27

Благоустройство
территории

12.27

Ввод объекта
в эксплуатацию

nspsd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 31:16:0214011:231

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	26.12.2025
Кадастровый номер	31:16:0214011:231
Кадастровый квартал	31:16:0214011
Адрес	Российская Федерация, Белгородская область, город Белгород, улица Константина Заслонова
Площадь уточненная	30 000 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Склады
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	111 648 000 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	3 721,6 руб./кв. м

Адрес производственной площадки:
Белгородская область, г. Белгород, ул. Константина Заслонова

➤ Кадастровый номер земельного участка 31:16:0214011:231

➤ Форма собственности – Государственная неразграниченная; Категория земель – Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования – Склады.

➤ Площадь участка 30 000 кв. м

➤ Имеется возможность круглогодичного проезда к площадке проекта посредством существующей автодороги с твердым покрытием

➤ Мощность инженерной инфраструктуры, имеющейся на земельном участке:

✓ электроэнергия 1,5 МВт

✓ водоотведение 5 м³/сут.

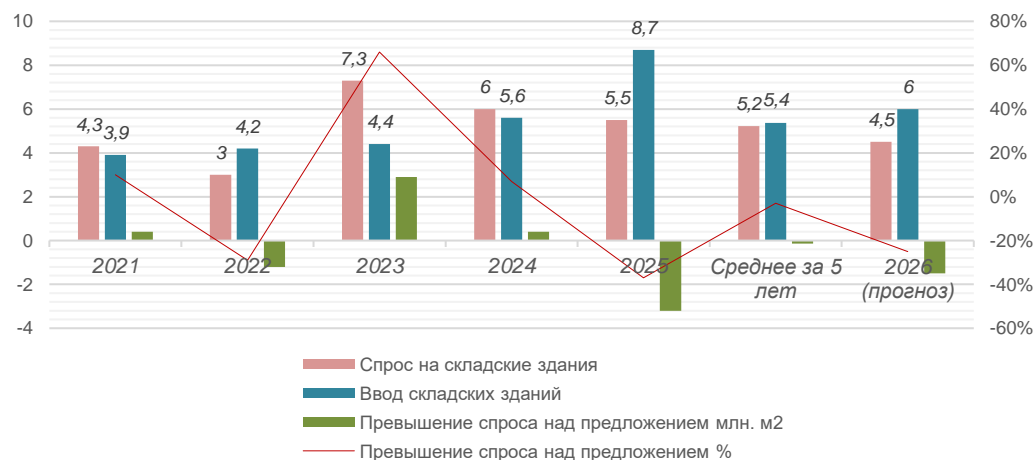
✓ ж/д ветка на расстоянии 0,6 км.

✓ ближайшая федеральная трасса М-2 «Крым» 17 км.

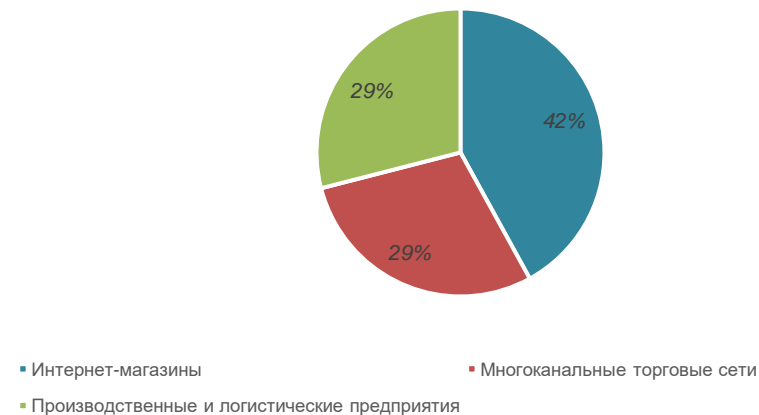
Возможность подключения к инженерной инфраструктуре:

- ✓ подачу газа возможно осуществить через ГРС г. Белгород от газовых сетей ОАО «Белгородоблгаз», находящихся на расстоянии 800 м, потребность в газе 300 м³/час;
- ✓ обеспечение электроэнергией предусмотрено от ПС-110/6 кВ "Донец" на расстоянии 2 км, присоединяемая мощность – 900 кВт;
- ✓ водоотведение предусмотрено на ГКНС на расстоянии 1 км, подключаемая нагрузка – 150 м³/сутки.

Основные показатели рынка складской недвижимости РФ



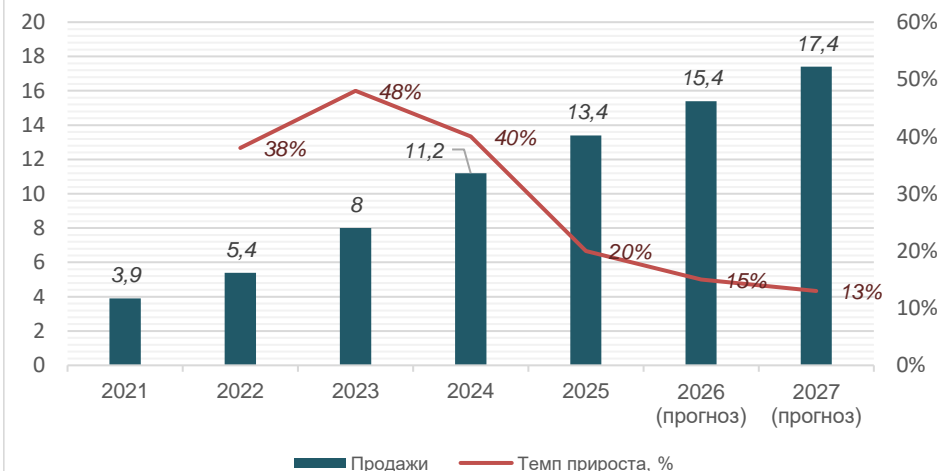
Структура спроса на складские помещения в РФ (2025 год)



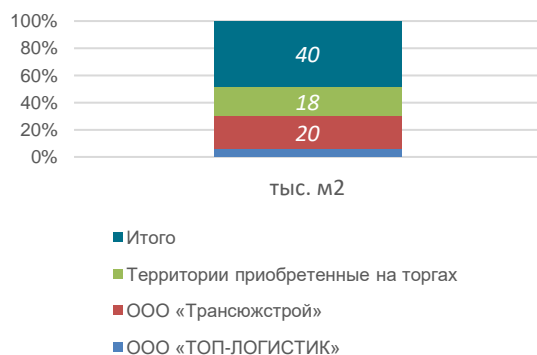
Источник: «IBC Real Estate», 2026, расчеты

В целом за 5 лет спрос на складские здания 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 строительства складов – 13 млн. м2.

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



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



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

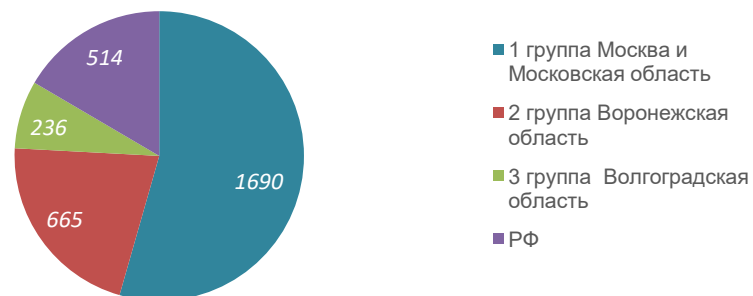


Источник: ООО «Дейта Инсайт», 2026

Площадь складов по группам, млн. м2



Обеспеченность складами, м2/тыс. чел



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 «Трансжстрой» 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.

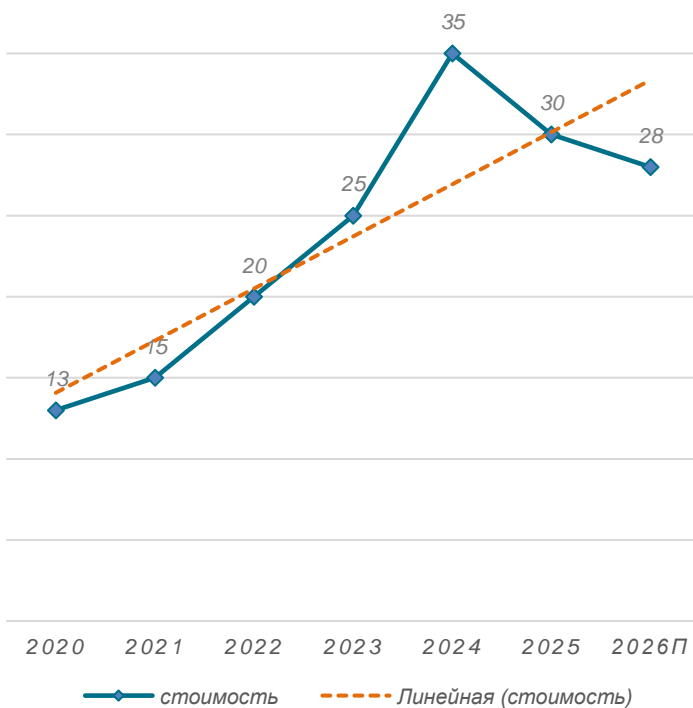
- ✓ Многоканальные торговые сети

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.

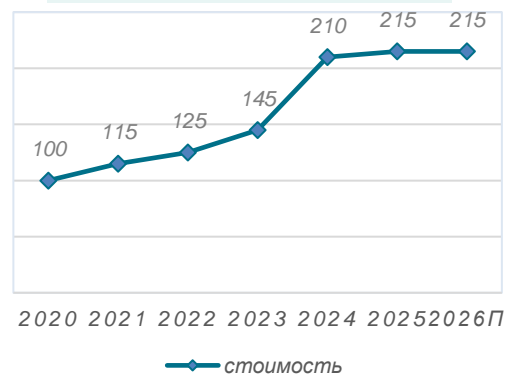
- ✓ Производители, находящиеся на территории Белгородской и другие

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

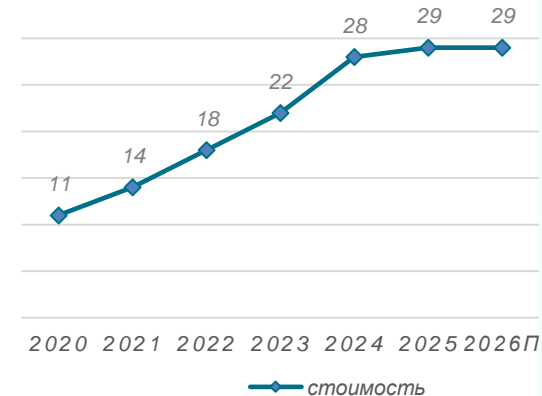
**Хранение европаллет руб. за
п.м. сутки**



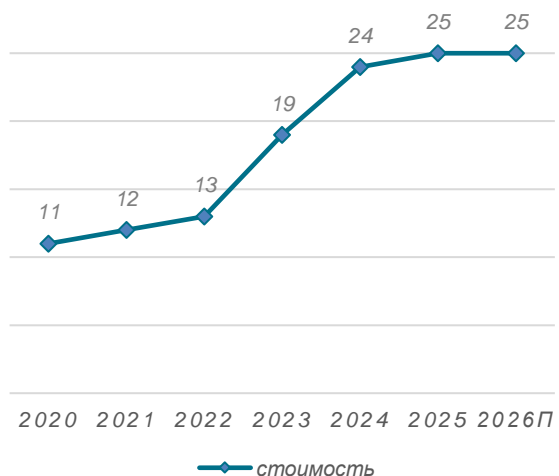
**Механизированные ПРР
руб./п.м.**



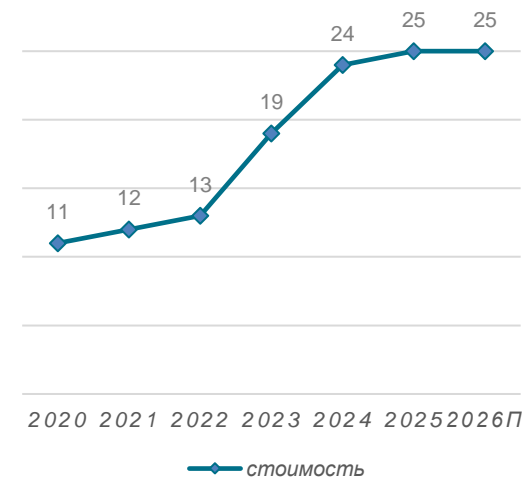
Ручные ПРР руб./короб



Подборка руб./короб



Стикеровка руб./стикер



Наименование	год									Всего
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	1-6.2036	
Выручка, тыс. руб.	82 756	137 088	142 572	148 275	154 206	160 374	166 789	173 460	89 315	1 254 834
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	19 940	57 618	60 903	63 126	66 665	70 339	74 153	76 725	39 757	522 893
Чистая прибыль/Выручка, %	24%	42%	43%	43%	43%	44%	44%	44%	45%	42%
Амортизация, тыс. руб.	12 013	12 013	12 013	12 013	12 013	12 013	12 013	12 013	6 007	102 114
ЕБИТДА, тыс. руб.	36 490	88 837	93 217	96 181	100 900	105 799	110 884	114 313	59 016	799 305
ЕБИТДА / Выручка, %	44%	65%	65%	65%	65%	66%	66%	66%	66%	64%

Поступление налогов в бюджет	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	1-6.2036	Всего
<i>Общая бюджетная эффективность</i>										
Налог на доходы физических лиц	2 703	2 811	2 924	3 041	3 162	3 289	3 420	3 557	1 850	26 758
Налог на добавленную стоимость	0	0	8 061	31 357	32 612	33 916	35 273	36 684	18 888	196 791
Налог на прибыль	3 267	18 832	20 208	20 979	22 122	23 342	24 610	25 501	13 210	172 071
Налог на имущество	4 673	5 704	5 478	5 251	5 025	4 798	4 572	4 345	2 088	41 934
Социальные взносы	5 947	6 726	6 995	7 274	7 565	7 868	8 183	8 510	4 411	63 479
Прочие налоги и неналоговые доходы	4 075	4 658	4 658	5 251	5 449	5 449	5 449	6 143	3 187	46 901
Суммарные налоговые и социальные выплаты	20 666	38 730	48 323	73 153	75 934	78 662	81 506	84 741	43 634	547 933



Контактные данные

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

