



КОРПОРАЦИЯ
РАЗВИТИЕ
Белгородская область



**ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:
«СТРОИТЕЛЬСТВО ЛОГИСТИЧЕСКО-СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА В АЛЕКСЕЕВСКОМ
МУНИЦИПАЛЬНОМ ОКРУГЕ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ»**

2026

Белгородская область

СТРОИТЕЛЬСТВО ЛОГИСТИЧЕСКО-СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА В АЛЕКСЕЕВСКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ ОКРУГЕ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.

Описание инвестиционного проекта: Проект предусматривает строительство логистическо-складского комплекса в Алексеевском муниципальном округе 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. палетто-мест.

Объем инвестиций **368 млн. руб.**

Прогнозные финансовые показатели: (опционально)	NPV	IRR	PI
	54,6 млн руб.	20,6 %	1,17 раз
Срок окупаемости (DPBP)	Строительная фаза	Период планирования проекта	
8,1 лет	18 мес.	10 лет	
EBITDA	Рентабельность по EBITDA	Ставка дисконтирования	
990 млн. руб.	73,7 %	16,1 %	
Рабочие места	План	14	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.



**КОРПОРАЦИЯ
РАЗВИТИЕ**
Белгородская область



Белгородская область,
м.о. Алексеевский, г. Алексеевка
ул. Производственная, з/у 4



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



Текущая стадия реализации:
прединвестиционная

СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ:

- ▲ Кадастровый номер земельного участка 31:23:0704001:151
- ▲ Площадь участка 1,34 Га
- ▲ Категория земель: земли населенных пунктов
- ▲ Вид разрешенного использования: «Склады».

СВЕДЕНИЯ ОБ ИНФРАСТРУКТУРЕ ПРОЕКТА:

- ▲ Газоснабжение: ~150 м3/час через сети АО «Газпром газораспределение Белгород» находящихся в 0,1 км границ земельного участка.
- ▲ Водоотведение: 5 м3/сут. – предусмотрено от сетей ГУП «Белоблводоканал» вблизи границ земельного участка.
- ▲ Энергоснабжение: 1,25 МВт – предусмотрено от сетей ПАО «Россети Центр» - «Белгородэнерго», точка подключения сетей находится на расстоянии 0,9 км.

РАЗДЕЛ 01 · ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА



Планируемый срок ввода в эксплуатацию – 1 кв. 2029 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

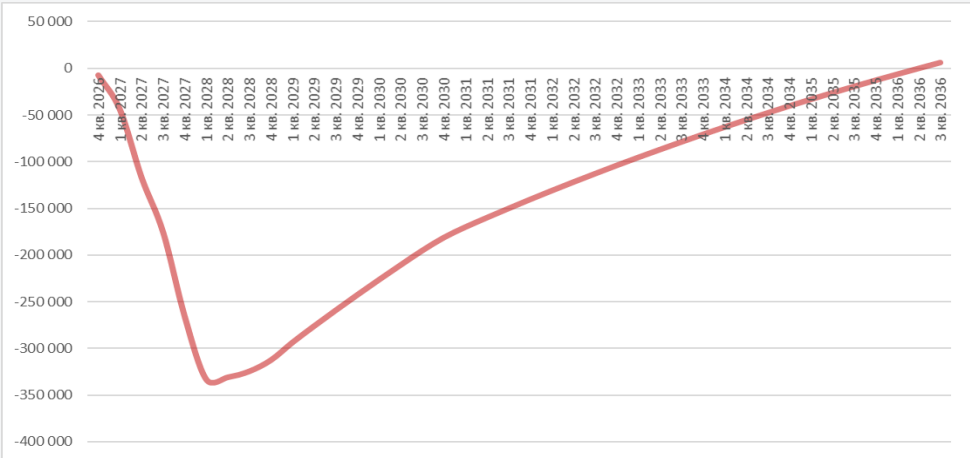
- В непосредственной близости находятся АЗС (45 м) и СТО (130 м) — это позволяет оперативно заправиться и при необходимости провести срочный ремонт или ТО без длительных простоев.
- Удалённость от магистрали Старый Оскол — Валуйки (2,5 км)

График реализации проекта:

Структура инвестиций, тыс. руб.



График окупаемости 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	1 кв 2029
Проектирование	Подведение коммуникаций	Строительство зданий и сооружений	Поставка оборудования	Благоустройство	Ввод в эксплуатацию

РАЗДЕЛ 02 · ОБЗОР ОТРАСЛИ

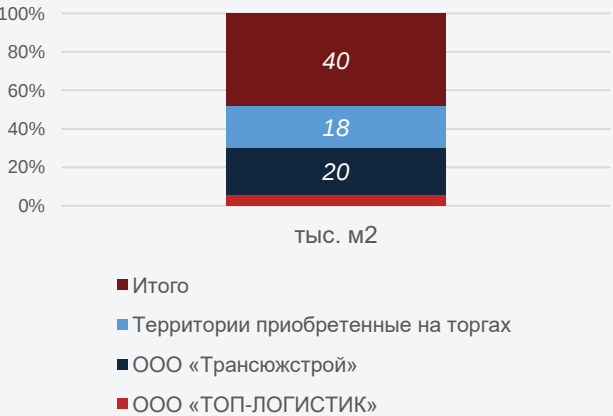
Основные показатели рынка складской недвижимости РФ



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.

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



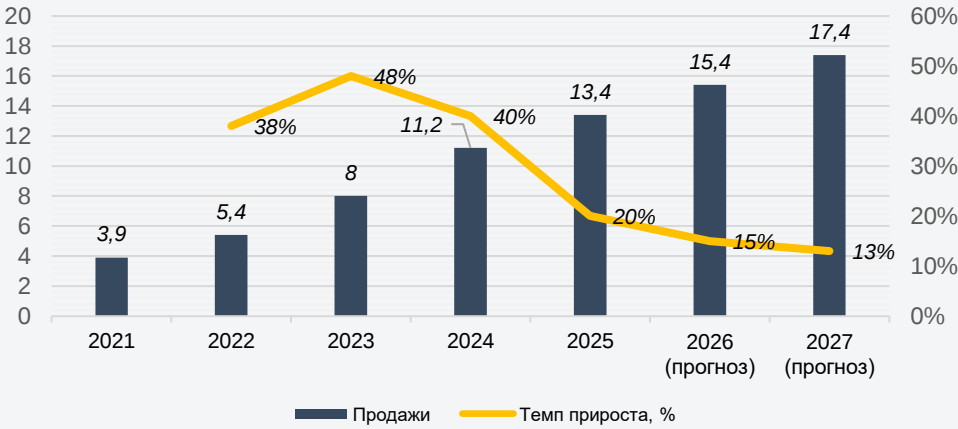
Предложения по аренде складов в г. Белгороде, всего 82 712 м2



Структура спроса на складские помещения в РФ (2025 год)



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



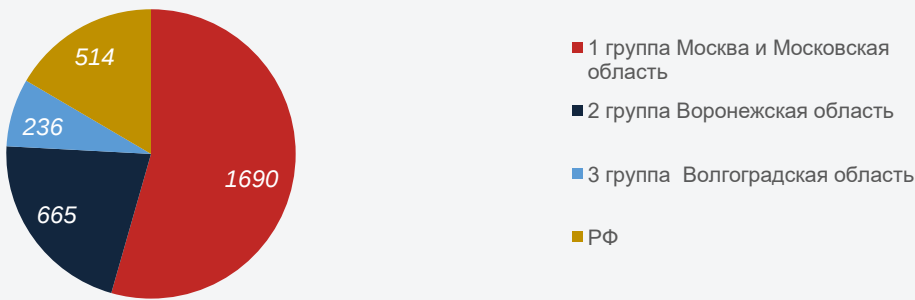
Источник: ООО «Дейта Инсайт», 2026

РАЗДЕЛ 02 · ОБЗОР ОТРАСЛИ

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 «Трансюзстрой» 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. /паллета 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

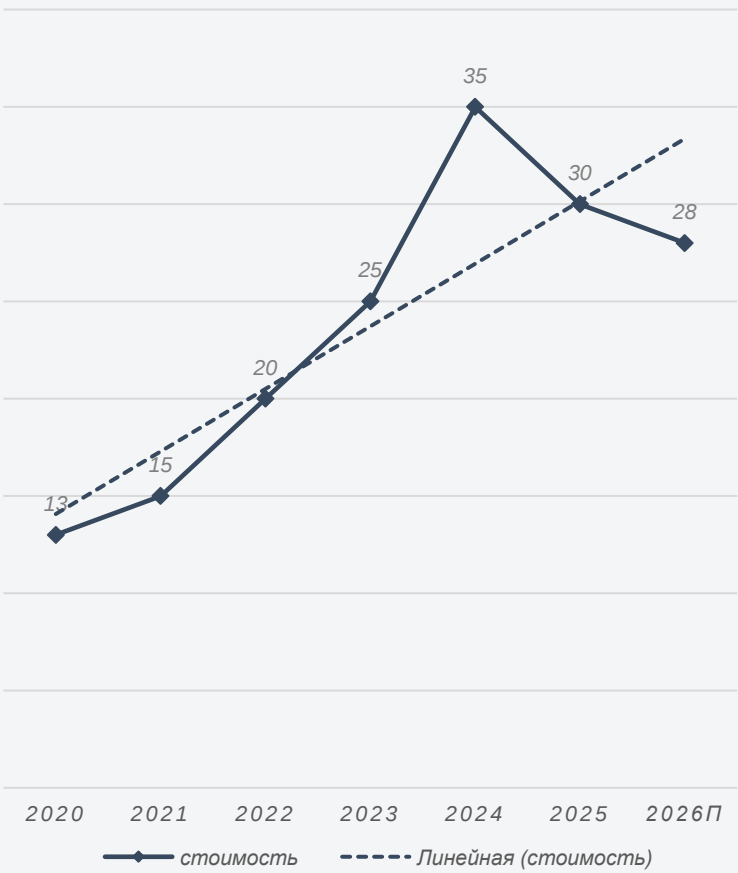
Потребители

- ✓ 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

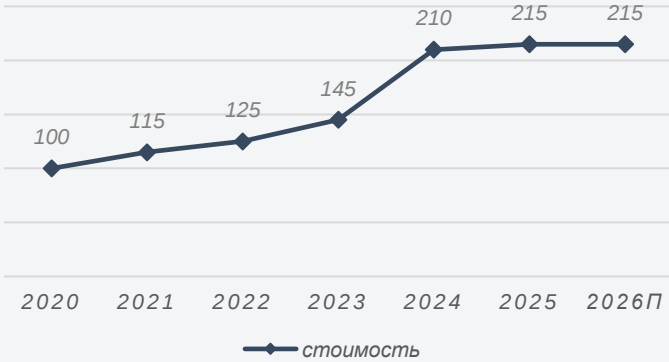
РАЗДЕЛ 02 · ОБЗОР ОТРАСЛИ

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

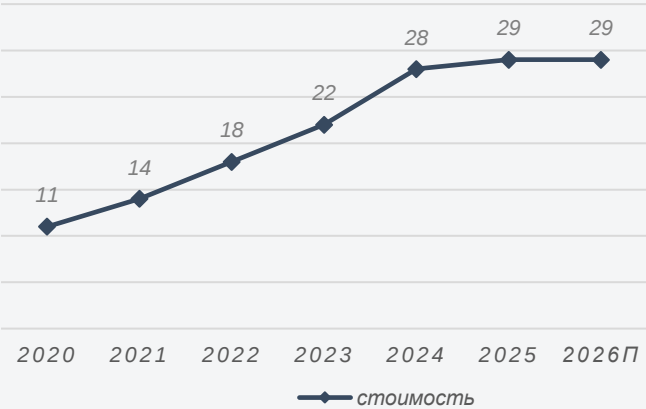
Хранение европаллет руб. за п.м. сутки



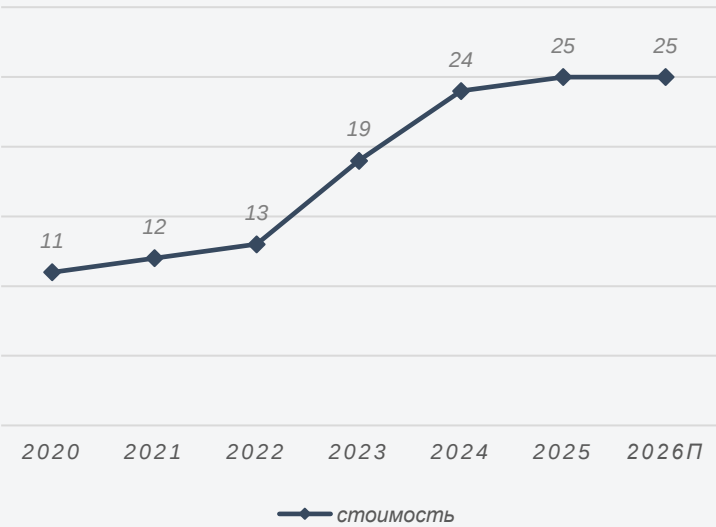
Механизированные ПРР
руб./п.м.



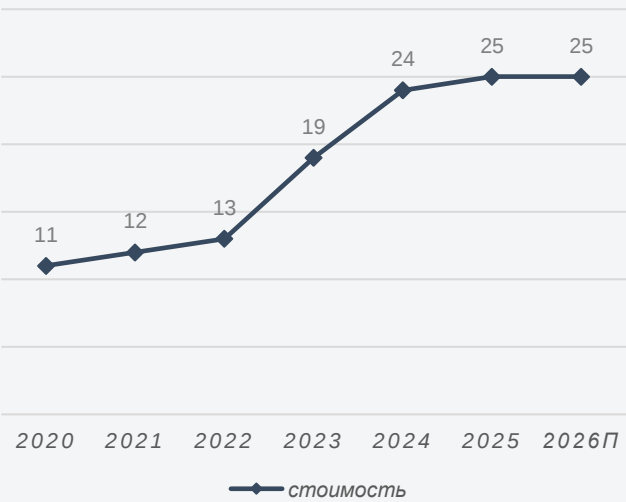
Ручные ПРР руб./короб



Подборка руб./короб



Стикеровка руб./стикер



РАЗДЕЛ 03 · МЕСТО ПОЛОЖЕНИЕ ПРОЕКТА

←

🔍

↺

🔒

nspd.gov.ru

НСПД | Геоинф

Геоинформационный портал

Назад к найденным объектам

Земельный участок: 31:23:0704001:151

☆

Информация

Сервисы

Объекты

Части ЗУ

Состав

Вид объекта недвижимости

Земельный участок

Вид земельного участка

Землепользование

Дата присвоения

25.08.2025

Кадастровый номер

31:23:0704001:151

Кадастровый квартал

31:23:0704001

Адрес

Почтовый адрес ориентира:
Российская Федерация, Белгородская область, м.о. Алексеевский, г. Алексеевка, ул. Производственная, з/у 4
[Свернуть](#)

Площадь уточненная

13 356 кв. м

Статус

Учтенный

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

Склады

Форма собственности

-

Кадастровая стоимость

16 877 977,2 руб.

Удельный показатель кадастровой стоимости

1 263,7 руб./кв. м

Земельный участок №4 по ул. Производственная, г. Алексеевка (Алексеевский муниципальный округ, Белгородская область), расположен в сформированной производственной зоне. Вытянутая вдоль улицы конфигурация участка обеспечивает прямой подъезд и беспрепятственную организацию погрузо-разгрузочных работ для грузового транспорта, в том числе крупнотоннажного.

Локация интегрирована в локальный промышленный кластер: в непосредственной близости размещены производственные и складские площадки. Это создаёт предпосылки для кооперации с соседними предприятиями и привлечения сервисных подрядчиков, включая операторов по обслуживанию спецтехники.

В непосредственной близости от границ участка расположены: АЗС (45 м.), СТО — (130 м.). Такая близость позволяет минимизировать простои транспорта за счёт оперативного проведения заправки и срочного ремонта. Удалённость от автодороги «Старый Оскол — Валуйки» составляет 2,5 км, что обеспечивает удобный подъезд при одновременном снижении шумового и пылевого воздействия транзитного трафика на территорию объекта.

Транспортная доступность участка обусловлена положением г. Алексеевка на пересечении ключевых транспортных коридоров: железнодорожной линии Валуйки — Лиски и автомобильных трасс 14К-1 («Белгород — Павловск») и 14К-10 («Валуйки — Алексеевка — Красное»). Это гарантирует оперативную связь с крупными транспортными узлами и расширяет возможности дистрибуции грузов.

РАЗДЕЛ 04 · ПРОДАЖИ, тыс. руб.

Показатель	2027 (2 п/г)	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037 (1п/г)	Итого
Выручка	0	0	88 668	146 880	152 755	158 866	165 220	171 829	178 702	185 850	95 695	1 344 465
Себестоимость	0	0	42 307	43 687	44 937	46 236	47 588	48 993	50 455	51 975	26 747	402 926
Валовая прибыль (убыток)	0	0	46 360	103 193	107 818	112 629	117 632	122 836	128 247	133 875	68 948	941 539
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	127	352	704	704	704	824	824	824	824	964	482	7 331
Прибыль (убыток) от продаж	-127	-352	45 656	102 489	107 114	111 806	116 809	122 012	127 423	132 911	68 466	934 208
Прибыль от продаж / Выручка, %			51,5%	69,8%	70,1%	70,4%	70,7%	71,0%	71,3%	71,5%	71,5%	69,5%
Прибыль (убыток) до налогообложения	-253	-704	39 761	96 071	100 933	105 740	110 980	116 419	122 066	127 650	65 924	884 587
Текущий налог на прибыль	0	0	9 701	24 018	25 233	26 435	27 745	29 105	30 517	31 913	16 481	221 147
Чистая прибыль (убыток)	-253	-704	30 060	72 053	75 700	79 305	83 235	87 314	91 550	95 738	49 443	663 440
Чистая прибыль / Выручка, %			33,9%	49,1%	49,6%	49,9%	50,4%	50,8%	51,2%	51,5%	51,7%	4
Амортизация	0	0	12 450	12 450	12 450	12 450	12 450	12 450	12 450	12 450	6 225	105 829
EBITDA	-253	-704	52 211	108 521	113 383	118 191	123 430	128 869	134 517	140 101	72 149	990 416
EBITDA / Выручка, %			58,9%	73,9%	74,2%	74,4%	74,7%	75,0%	75,3%	75,4%	75,4%	73,7%

РАЗДЕЛ 05 · РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НАЛОГОВ 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	2 481	7 654	21 179	42 106	43 870	45 705	47 612	49 575	25 545	285 727
Региональный бюджет	0	0	11 733	23 826	24 487	25 145	25 873	26 641	27 447	28 250	14 446	207 849
Местный бюджет	63	327	1369	1488	1519	1641	1705	1740	1777	1920	997	14 548
Внебюджетные фонды	0	0	5 525	6 248	6 498	6 758	7 028	7 310	7 602	7 906	4 098	58 974
Итого	63	327	21 108	39 216	53 683	75 651	78 476	81 395	84 439	87 651	45 087	567 097

Контактные данные



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