

Промышленно-энергетический комплекс

Готовая площадка под ЦОД, газовую генерацию и энергоёмкое производство

Юг России · Ростовская область · 10 км до М-4 «Дон»

30 МВт электричество ВН, 4 фидера	500 тыс. м³/сут газ со скидкой 15–20%	20,5 Га земля промназначения
17 360 м² недвижимость	340 м ЖД-ветка в цех	10 км до М-4 «Дон»

Главные преимущества

Электроэнергия 30 МВт. Схема ВН, 6/30 кВ, 4 фидера (№ 601, 602, 618, 619) от Каменской ТЭЦ. Самый дешёвый тариф в сети. Мощность выдана на основе ТУ. Эквивалент новой стройки «с нуля»: 150–300 млн ₽ и 2–3 года согласований.

Газ высокого давления. Внеплощадочный газопровод 3 710 м, пропускная способность 102 тыс. м³/час (до 2,5 млн м³/сут). Поставка подтверждена на объём до 500 тыс. м³/сут по цене на 18% ниже рынка. При полной загрузке экономия только на газе — около 500 млн ₽/год. Объём доступного газа позволяет увеличить электрическую мощность путём генерации до 110 МВт при текущих поставках и до 400 МВт при полной загрузке газопровода.

Земля и недвижимость. 20,5 Га (3 участка в собственности + 1 в аренде на 49 лет под газопроводом) — категория «промышленные земли», все КН оформлены. Капитальные строения 17 360 м²: турбинный цех (11,4 тыс. м²), 5-этажный АБК, химцех, мехмастерские, склады, ГРП, кислородная, столовая, ФОК. Часть зданий — после демонтажа оборудования, требуют ремонта; ключевая инженерия — действующая.

Логистика и коммуникации. Железнодорожная ветка 340 м заходит в турбинный цех. Автодороги 1,4 км с выездом на М-4 (10 км). Вода — централизованная + возможен забор из реки, противопожарный/циркуляционный/фекальный/ливневый контуры. Ограждение 2,2 км.



ОРУ и турбинный цех (30 МВт ВН)



Территория 20,5 Га (аэрофото, граница участка)

Сценарии использования

ЦОД / AI-инфраструктура. На 30 МВт размещается 3 000–5 000 серверных стоек. Газ позволяет построить собственную газопоршневую генерацию ~110 МВт при текущих поставках и до 400 МВт при полной загрузке газопровода — резерв, автономия, тригенерация (электро + холод + тепло). Для AI-нагрузки кластер NVIDIA H100/аналог даёт 20–40 EFLOPS — обучение моделей уровня GPT-3.

Энергоёмкое и газоёмкое производство. Металлообработка и литьё, стекольное производство, керамика, химия и нефтехимия, пищевая и аграрная переработка. Сочетание ЖД-ветки в цех и дешёвого газа — редкое для региона предложение.

Технологический кампус / технопарк. Под кластер резидентов: дата-центр + R&D-лаборатории + офисы + ФОК + столовая. Возможна работа в связке с региональной инвест-программой Ростовской области.

Структура сделки

- Предмет: продажа 100 % долей ООО — собственника комплекса (SPV-«держатель актива», операционной деятельности не ведёт). Покупатель получает чистую компанию с одним активом, без операционных рисков и обременений по прошлой деятельности.
- Альтернатива: продажа имущественного комплекса либо совместный проект с участием собственника в капитале.
- Цена — по запросу, после подписания NDA. Торг возможен в предметном диалоге.
- Документы готовы для data room: ЕГРН, кадастровые планы, договоры техприсоединения, письмо поставщика газа, имущественный состав, фото- и видеоматериалы.

Экономика для покупателя (укрупнённо)

- CAPEX-экономика на техприсоединении электричества: 150–300 млн ₽ vs новая стройка.
- OPEX-экономика на газе: ≈ 500 млн ₽/год при загрузке 500 тыс. м³/сут (18 % к рыночной цене).
- Сроки запуска: 0–6 месяцев против 24–36 месяцев у площадки «с нуля».
- Капвложения в расконсервацию ГРП — 5–6 млн ₽ (ревизия и дооснащение).

Следующий шаг

Подписание NDA → передача расширенного пакета документов, кадастровых документов, фото → организация выезда на площадку.

Контакт

Андрей – представитель собственника

Телефон: +7 965-407-39-54

E-mail: sale@rostov-energy.ru

Тизер носит общий характер; точные характеристики, юридические данные и финансовые параметры передаются после подписания соглашения о конфиденциальности.