

ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА

Производственная площадка во Владимирской области

Кольчугинский район, деревня Большое Забелино. Прокатный цех длиной 410 метров с крановым оборудованием, трубоэлектросварочный стан, собственная энергетика и подъездные пути. Реализуется единым комплексом.

Подходит для ЦОД

88,1 МВт

резерв мощности питающей подстанции
220 кВ

2,83 ₽/кВт·ч

фактический тариф по счетам, 10 кВ от ПС
«Цветмет»

58,0 тыс. м²

Завершённые здания

38,9 га

Земельный участок

2 394 кВт

Мощность, 10 кВ

68,2 тыс. м²

Всего площадь объектов

План площадки

Аэроснимок площадки. Расположение производственного корпуса, открытой площадки, складского ряда и подъездных путей.



Основные характеристики объекта

Имущественный комплекс сформирован на базе производственной площадки с завершёнными зданиями, объектом незавершённого строительства и земельными участками. Объекты находятся в собственности; правовой режим земельных участков — собственность и аренда, состав указывается по сведениям ЕГРН.

Недвижимость		Расположение и логистика	
Завершённые здания и сооружения	58 035,8 м ²	Адрес	Владимирская обл., Кольчугинский р-н, д. Большое Забелино
в том числе прокатный цех 4А	35 060,1 м ²	Подъезд	автодорога Кольчугино — Юрьев-Польский
Незавершённое строительство	10 141,0 м ²	Расстояние до Москвы	до МКАД 115 км по прямой, 134 км по дорогам
Земельные участки	38,9 га	Железная дорога	проект примыкания выполнен, технические условия РЖД требуют продления
Крановое оборудование	в составе цеха	Координаты	56.345361, 39.447879

Энергетика площадки

Резерв мощности питающей подстанции для подключения новых потребителей — **88,1 МВт**, в 37 раз больше присоединённой мощности площадки. Источник — раскрытие информации ПАО «Россети», форма 10, II квартал 2026 года (ПС 220 кВ «Цветмет», филиал МЭС Центра). Объём, сроки и плата за увеличение мощности определяются техническими условиями в порядке технологического присоединения; заявку подаёт приобретатель.

Питание выполнено на напряжении 10 кВ непосредственно от подстанции 220/110/10 кВ «Цветмет» установленной мощностью 125 000 кВА. Схема исключает тарифную составляющую распределительных сетей, что формирует устойчивое преимущество по стоимости электроэнергии.

2 394 кВт Присоединённая мощность, обеспечена четырьмя трансформаторами суммарно 2 520 кВА	2,83 ₽ Полная стоимость кВт·ч без НДС от ПС «Цветмет» (май—июль 2026)	125 000 кВА Установленная мощность питающей подстанции	70—80 млн ₽ Годовая экономия действующей мощности против подключения через распределительную сеть 10 кВ (оценка), трёхсменный режим
--	---	--	---

Присоединённая мощность от ПС «Цветмет»

Присоединено ранее (акт от 29.12.2023)	2 394 кВт
Увеличение мощности: технические условия от 30.09.2024, договор от 11.10.2024, акт о присоединении от 28.10.2025	+ 4 750 кВт
Всего по акту о технологическом присоединении, 10 кВ	7 144 кВт
Передано приобретателю части площадки (июль 2026, перераспределение мощности)	- 4 750 кВт

Остаётся за площадкой 2 394 кВт

Категория надёжности — III. Переоформление документов о технологическом присоединении после перераспределения мощности выполняется сетевой организацией; документы предоставляются по запросу.

Экономия на электроэнергии при увеличении мощности

Действующая мощность 2 394 кВт получает питание от ПС 220/110/10 кВ «Цветмет» на напряжении 10 кВ по фактической цене 2,83 руб/кВт·ч без НДС (счета за май—июль 2026). Потребитель того же напряжения, присоединённый через распределительную сетевую организацию, платит около 6,5—7,0 руб/кВт·ч (оценка: энергия и мощность ≈2,4—2,9 руб плюс тариф на передачу 10 кВ; предельный уровень тарифа на 2026 г. — 4,13 руб/кВт·ч, приказ ФАС России от 09.12.2025 № 1056/25).

Новая мощность 10—88,1 МВт может быть присоединена к той же ПС «Цветмет» на напряжении 110 кВ по договору технологического присоединения (резерв подстанции за площадкой не закреплён). Для круглосуточной нагрузки такого объёма стоимость электроэнергии от магистральной сети оценивается в 4,0—4,6 руб/кВт·ч, при присоединении через распределительную сеть 110 кВ — 5,3—6,7 руб/кВт·ч; разница — 1,0—2,0 руб с каждого кВт·ч. Цена для новой мощности подтверждается гарантирующим поставщиком при заключении договора. Нагрузка ЦОД круглосуточная — 8 760 ч в год; при средней загрузке от 70 % (как в финансовой модели проекта ЦОД) до 100 % это 6 130—8 760 ч использования мощности.

МОЩНОСТЬ · ПОТРЕБЛЕНИЕ В ГОД	ЭКОНОМИЯ В ГОД
2,4 МВт — действующая, 10 кВ · 19,2 млн кВт·ч	70—80 млн руб
10 МВт, 110 кВ · 61—88 млн кВт·ч	60—175 млн руб
30 МВт, 110 кВ · 184—263 млн кВт·ч	185—525 млн руб

88,1 МВт — весь резерв подстанции, 110 кВ · 540—772 млн кВт·ч 0,5—1,5 млрд руб

Оценка показывает порядок величины, а не гарантированный результат. Оплата содержания магистральной сети (322 592,31 руб/МВт·мес, приказ ФАС России № 1052/25) зависит от мощности, поэтому удельная цена зависит от графика нагрузки. Плата за технологическое присоединение и строительство собственных сетей приобретателя в расчёт не включены. Величины без НДС.

Площадка наиболее подходит для центра обработки данных (ЦОД). Электроэнергия — основная статья операционных расходов ЦОД. Сейчас площадка получает её от ПС «Цветмет» по 2,83 ₽/кВт·ч без НДС; для новой мощности на 110 кВ стоимость оценивается в 4,0—4,6 ₽/кВт·ч — на 1—2 ₽ ниже, чем при присоединении через распределительную сеть. Резерв питающей подстанции 220 кВ — 88,1 МВт, что с запасом покрывает ЦОД мощностью 30–50 МВт. Земельный участок 38,9 га позволяет разместить здание ЦОД, инженерные системы и резервные источники питания. Резервирование электроснабжения (дизель-генераторные установки, ИБП, второй ввод) определяется проектом и техническими условиями.

Трансформаторные подстанции

Питание	ПС 220/110/10 кВ «Цветмет», ЗРУ-10 кВ
Подстанции	ТП-2 и ТП-21
Трансформаторы	4 × ТМЗ-630/10/0,4
Суммарная номинальная мощность	2 520 кВА
Активная мощность при cos φ = 0,95	2 394 кВт
Заводская подстанция	КТП-400 кВА, трансформатор ТМГ-400/35/0,4

Присоединённая мощность 2 394 кВт обеспечена установленным оборудованием: четыре трансформатора по 630 кВА дают 2 520 кВА полной мощности, что при коэффициенте мощности 0,95 соответствует 2 394 кВт активной. Отдельно на площадке расположена заводская подстанция с комплектной трансформаторной подстанцией 400 кВА и трансформатором ТМГ-400/35/0,4 (напряжение 35 кВ); её присоединение и документы уточняются по запросу. Год выпуска, техническое состояние и протоколы испытаний трансформаторов предоставляются по запросу.

Теплоснабжение

Котельная	здание, оборудование отсутствует
Расчётная нагрузка на отопление	8,66 МВт
Отапливаемый объём зданий	544 117 м³ по наружному обмеру

Отопление производственного корпуса в настоящее время не производится. Схема теплоснабжения определяется приобретателем исходя из выбранной технологии: газовые теплогенераторы и излучатели заложены в согласованном расчёте газопотребления.

Сколько стоит киловатт-час сейчас

Площадка получает электроэнергию от ПС 220/110/10 кВ «Цветмет» — той же подстанции, на которой свободно 88,1 МВт: питание 10 кВ напрямую от магистральной сети, без тарифа распределительной сетевой организации.

От ПС «Цветмет», 10 кВ — по счетам за май—июль 2026	2,83 ₽
Потребитель 10 кВ через распределительную сеть (оценка)	6,5—7,0 ₽
Разница	3,7—4,2 ₽ с каждого кВт·ч, в 2,3—2,5 раза

ЭКОНОМИЯ ДЕЙСТВУЮЩЕЙ МОЩНОСТИ, ТРЁХСМЕННЫЙ РЕЖИМ

Календарный фонд времени — 365 суток × 24 ч	8 760 ч
Минус остановки: ремонты, праздники, переналадка	– 760 ч
Число часов использования мощности	8 000 ч
Присоединённая мощность	2 394 кВт
Годовое потребление — 2 394 кВт × 8 000 ч	19 152 000 кВт·ч

Экономия — 19 152 000 кВт·ч × 3,7—4,2 ₽ **70—80 млн ₽ в год**

Капитализация при ставке 18 %	390—445 млн ₽
-------------------------------	---------------

2,83 ₽/кВт·ч — среднее по счетам за май—июль 2026 года по производственной площадке (договор энергоснабжения с гарантирующим поставщиком); цена включает энергию, мощность, услуги по передаче по магистральной сети и сбытовую надбавку. 6,5—7,0 ₽/кВт·ч — оценка для потребителя 10 кВ, присоединённого через распределительную сетевую организацию: энергия и мощность ≈ 2,4—2,9 ₽ плюс тариф на передачу 10 кВ (предельный уровень на 2026 г. — 4,13 ₽/кВт·ч, приказ ФАС России от 09.12.2025 № 1056/25). Оплата содержания магистральной сети — 322 592,31 ₽/МВт·мес (приказ ФАС России от 09.12.2025 № 1052/25). Величины без НДС; первичные документы предоставляются по запросу.

Газоснабжение и водоснабжение

По обоим ресурсам приведено фактическое состояние на сентябрь 2026 года: что выполнено, что подтверждено документами и

что предстоит оформить приобретателю.

Газоснабжение	
Расчёт планируемого максимального часового расхода газа проверен АО «Газпром газораспределение Владимир», производственно-технический отдел, 27.03.2023. Строительство газопровода начато, объект зарегистрирован как незавершённое строительство.	
Объект незавершённого строительства	газопровод высокого давления Р ≤ 0,6 МПа, ГРПБ, газопроводы среднего давления
Протяжённость	383 м
Степень готовности	35 %
Право зарегистрировано	29.05.2026
Выполнено фактически	фундамент ГРП, газопровод проложен до угла цеха 4А
Расчётный годовой расход	15 973 тыс. м³ по трубному цеху, административному корпусу и складу
то же с цехом АГБ	31 748 тыс. м³
Фактическое подключение не выполнено. Действующие технические условия и проект под конкретное производство приобретателя отсутствуют и оформляются в порядке подключения к сетям газораспределения. Согласованный расчёт расхода сокращает срок подготовки исходных данных.	

Водоснабжение и водоотведение	
Собственный источник: две артезианские скважины с зоной санитарной охраны, насосные станции и резервуары. Сети внутриплощадочные, централизованное подключение не требуется.	
Источник	артезианские скважины № 55426 и № 55427
Сооружения	насосные станции, резервуары для артезианской воды, заглублённые резервуары
Ограждение скважин	418 м
Водоотведение	канализационно-насосные станции, внутриплощадочные сети
Противопожарный запас	водоём объёмом 6 000 м³
Ливневая канализация	внутриплощадочные сети
Площадка расположена в третьем поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения, реестровый номер 33:03-6.452 от 17.04.2023. В этом поясе запрещены закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твёрдых отходов, разработка недр, размещение складов горюче-смазочных материалов, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ, складов ядохимикатов и минеральных удобрений. Ограничение подлежит учёту при выборе технологии.	

Корпус в настоящее время не эксплуатируется, поэтому фактическое потребление газа и воды отсутствует. Приведённые величины расхода — расчётные, по проверенному газораспределительной организацией расчёту. Состояние сетей и сооружений подлежит осмотру на площадке.

Трубоэлектросварочный стан Wean Damiron

Линия полного цикла производства прямошовных электросварных труб с высокочастотной сваркой: от рулона стали до отрезанной в размер, испытанной и маркированной трубы. Стан и линия продольной резки ZAPPA установлены на фундаментах в прокатном цехе 4А и входят в стоимость комплекса.

159—406 мм

Наружный диаметр труб

3,0—12,7 мм

Толщина стенки

до 14 м

Длина трубы

8—42 м/мин

Скорость стана;
подтверждённая — 26 м/
мин на трубе 219 мм из
стали Х42М

Технологическая цепочка

1. Подготовка полосы.

Загрузочная платформа, разматыватель, правильная машина, гильотинные ножницы.

2. Стыковка рулонов.

Стыкосварочная машина CERSO NC 575 и накопитель полосы — стан не останавливается при смене рулона.

3. Контроль полосы.

Установка неразрушающего контроля полосы до формовки.

4. Формовка.

Четыре формовочные и три чистовые клетки с вертикальными роликами.

5. Сварка.

Высокочастотная индукционная сварка, снятие наружного и внутреннего грата.

6. Термообработка шва.

Установка отжига (нормализации) шва — восемь станций индукционного нагрева.

7. Охлаждение.

Секции охлаждения воздухом и эмульсией.

8. Калибровка.

Три калибровочные клетки и турголовка с правкой.

9. Порезка.

Летучие ножницы — резка трубы в размер на ходу.

10. Отделка.

Торцефасочный станок, пресс гидравлических испытаний, клеймение, трубоправильная машина.



Клетки секции формовки



Сварочная линия

Сортамент и стандарты

ДИАМЕТР, ММ · СТЕНКА, ММ	СТАНДАРТ
168—219 · 4—8	ГОСТ 31447-2012
245—273 · 4—12	ГОСТ 20295-85
325—356 · 4—12	ГОСТ 33228-2015
377—406 · 5,5—12	API 5L
Марки стали	09Г2С, 13ХФА, 22ГЮ; 3сп, 20сп

Линия продольной резки ZAPPA

Режет рулон на штрипсы заданной ширины для стана — собственный передел рулонного проката вместо покупки готового штрипса.

Ширина рулона	до 1 730 мм
Толщина штрипса	до 12,5 мм
Число резов	7
Скорость: заправка / рабочая	5—8 / до 70 м/мин
Рулон: наружный / внутренний диаметр	до 2 000 / 500—800 мм
Масса рулона	до 30 т

Состав: двухбарабанный разматыватель с пневмотормозами, правильная машина, гильотинные ножницы, дисковые ножницы с двойной режущей головкой, кромкокрошители, моталка с поворотным разгрузочным устройством, гидростанции.



Рольганги линии в пролёте цеха 4А



Оборудование отделки труб

Поставочная спецификация стана — 855 позиций, линии резки — 40 позиций, с описанием и фотографиями узлов. В комплекте сварочная оснастка (импедеры, индукторы, гратосниматели) под диаметры 73; 355,6 и 406,4 мм. Производство не ведётся, оборудование укрыто. Год выпуска, наработка, дата последнего пуска и комплектность подтверждаются документами и осмотром; спецификации, план размещения оборудования и паспорта предоставляются по запросу.

Состав имущественного комплекса

Комплекс реализуется единым объектом: здания, сооружения, земельные участки и технологическое оборудование одной сделкой, одному приобретателю.

Недвижимость и земля	
Здания завершённого строительства	58 035,8 м²
в том числе прокатный цех 4А	35 060,1 м²
Объекты незавершённого строительства	10 141,0 м²
Всего площадь объектов	68 176,8 м²
Земельные участки	38,9 га

Условия сделки	
По запросу	
Цена и условия сообщаются заинтересованным приобретателям	
Предмет сделки	комплекс целиком
Технологическое оборудование	входит в предмет сделки
Форма расчётов	обсуждается

Что входит в комплекс

Прокатный цех 4А общей площадью 35 060,1 м² с крановыми системами; трубоэлектросварочный стан Wean Damiron 159—406 мм и линия продольной резки ZAPPA; административно-бытовые здания цеха 4А; складские здания; здание котельной; промышленно-пожарная часть; мастерская; объекты энергетического цеха № 8; здания компрессорной и насосных станций; резервуары; противопожарный водоём; подъезд к автодороге Кольчугино — Юрьев-Польский; земельные участки общей площадью 38,9 га.

Направления использования

- **Центр обработки данных (ЦОД) — наиболее подходящее направление**
- Производство нефтегазопроводных и обсадных труб
- Производство труб общего назначения и профильных
- Организация собственного передела рулонного проката
- Изготовление металлоконструкций и резервуарного оборудования
- Машиностроение с крупногабаритной сборкой
- Энергоёмкие переделы

Комплекс предлагается к продаже целиком, без разделения на части. Состав объектов и площади указаны по сведениям учётных документов и уточняются по данным ЕГРН.

Технологическое оборудование входит в предмет сделки. Цена и условия сообщаются по запросу.

Преимущество предложения относительно рынка

Три довода, каждый из которых проверяется документами: фактическая стоимость электроэнергии по счетам, цена состоявшейся сделки на этой же площадке и текущие цены предложения по Кольчугино.

ДОВОД 1 · ЭНЕРГЕТИКА

2,83 ₽/кВт·ч

Фактическая полная стоимость электроэнергии без НДС. Среднее за май—июль 2026 года, подтверждено счетами по договору энергоснабжения.

Присоединение
10 кВ напрямую от подстанции 125 000 кВА

Максимальная мощность
2 394 кВт

Трансформаторы
4 × ТМЗ-630/10/0,4, суммарно 2 520 кВА

Почему дешевле
нет тарифной составляющей распределительных сетей

Резерв подстанции
88,1 МВт свободно для подключения (ПАО «Россети», II кв. 2026)

Площадка, от ПС «Цветмет», по счетам 2,83 ₽/кВт·ч

Потребитель 10 кВ через распределительную сеть (оценка) 6,5—7,0 ₽/кВт·ч

ЭКОНОМИЯ ПРИ РАЗНИЦЕ 3,7—4,2 ₽/кВт·ч, МЛН ₽ В ГОД

4 000 ч · двухсменный

35—40

млн ₽ в год

капитализация 195—220 млн ₽

6 000 ч

53—60

млн ₽ в год

капитализация 293—333 млн ₽

8 000 ч · трёхсменный

70—80

млн ₽ в год

капитализация 390—445 млн ₽

Экономия рассчитана как разница между фактической ценой площадки (2,83 ₽/кВт·ч по счетам) и оценкой цены для потребителя 10 кВ через распределительную сеть (6,5—7,0 ₽/кВт·ч), умноженная на годовой отпуск при соответствующем числе часов использования мощности 2 394 кВт. Капитализация по ставке 18 % годовых. Исходные ставки и ссылки на приказы — в разделе «Энергетика площадки».

ДОВОД 2 · СДЕЛКА НА ЭТОЙ ЖЕ ПЛОЩАДКЕ

В июле 2026 года часть площадки продана стороннему приобретателю. Это единственный ориентир, полученный не из объявлений, а из зарегистрированной сделки, и он относится к тому же массиву, тому же энергоснабжению и той же транспортной доступности.

10,08 млн ₹

за гектар — земельный участок 1,018 га

Участки промышленного назначения 6—16 га во Владимирской области предлагаются по 9,4—10,8 млн ₹/га. Сделка прошла внутри рыночного диапазона, а не выше него.

21 361 ₹

за м² без НДС — помещение 565,6 м²

26 060 ₹/м² с НДС. Помещения 185—1 550 м² в Кольчугино предлагаются по 17 100—27 000 ₹/м²: сделка легла в середину этого диапазона.

Договор	02.07.2026
Регистрация права	06.07.2026
Расчёты	аккредитив

Сделка касалась помещения 565,6 м²: она показывает уровень цен в локации, а не удельную цену комплекса.

ДОВОД 3 · ЧТО ВХОДИТ В ЦЕНУ

Готовые производственные корпуса 10 000—12 000 м² в Кольчугино предлагаются по 15 000 ₹/м². Сравнивать имеет смысл не цену метра, а то, что за эти деньги получает приобретатель.

Что получает приобретатель	Готовый корпус на рынке	Наш комплекс
Производственные площади	10 000—12 000 м²	58 035,8 м², прокатный корпус длиной 410 м с крановыми системами
Земельный участок	в предложениях не заявлен	38,9 га
Электрическая мощность	не заявлена — присоединение оформляется приобретателем	2 394 кВт, присоединение к 10 кВ выполнено
Стоимость электроэнергии	по тарифу сетевой организации	2,83 ₹/кВт·ч по счетам за май—июль 2026
Технологическое оборудование	не заявлено	трубоэлектросварочный стан Wean Damiron 159—406 мм, линия продольной резки ZAPPA
Объекты незавершённого строительства	не заявлены	входят в предмет сделки
Цена за м² завершённых зданий	15 000 ₹/м²	по запросу

Графа «Готовый корпус на рынке» отражает то, что заявлено в открытых объявлениях по Кольчугино на сентябрь 2026 года. Цены предложения ценами состоявшихся сделок не являются. Отсутствие позиции в объявлении не означает, что её нет у продавца, — она не заявлена и подлежит отдельной проверке.

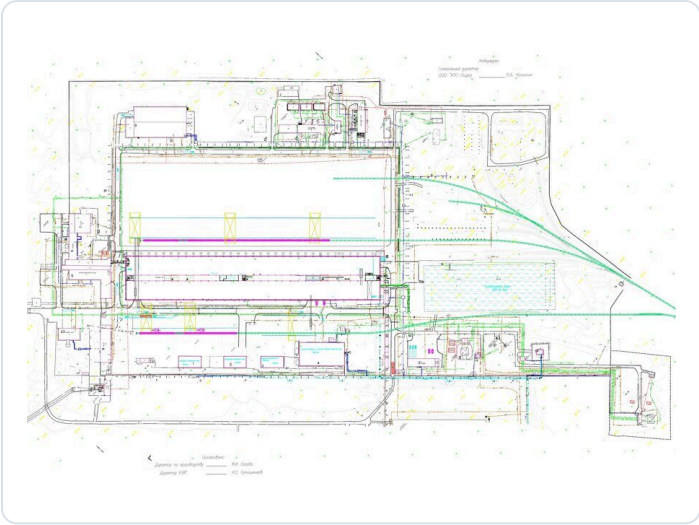
Приобретатель получает кроме зданий также земельные участки 38,9 га, присоединённую мощность 2 394 кВт на 10 кВ и технологическое оборудование (производство сейчас не ведётся), а фактическая стоимость электроэнергии в 2,3—2,5 раза ниже расчётного ориентира для потребителя сопоставимой мощности.

Фотоматериалы

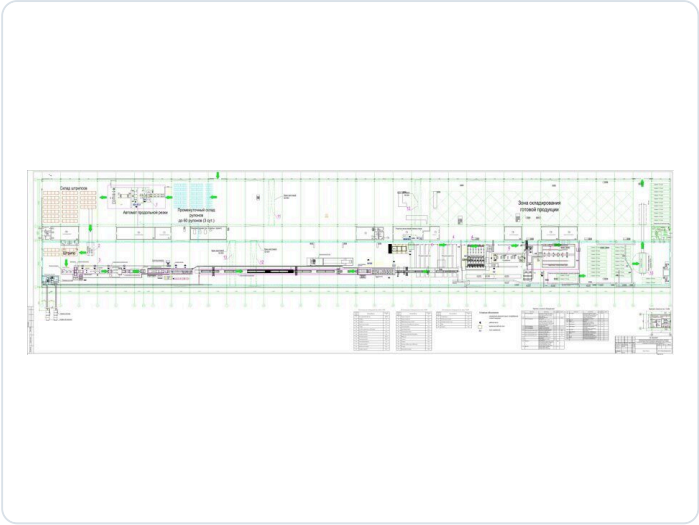
Производственный корпус, крановое оборудование, технологические линии и территория площадки.



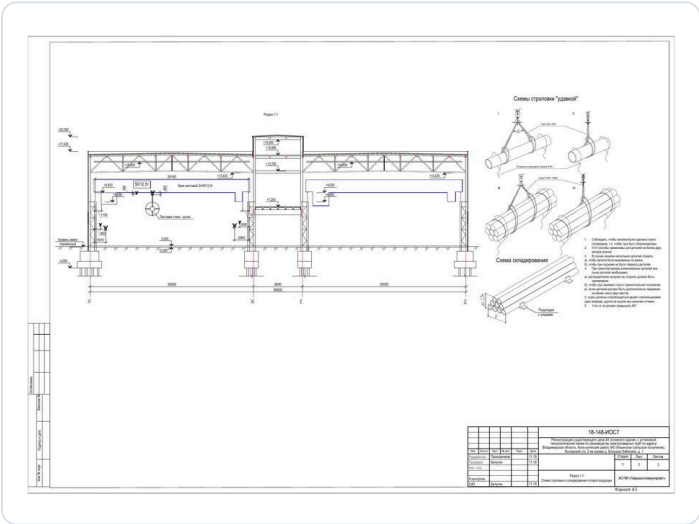
Планировочные материалы



Генеральный план площадки



План размещения оборудования



Разрез производственного корпуса

Расположение

Адрес площадки

Владимирская область, Кольчугинский район, деревня Большое Забелино, 2 км южнее, дом 1.

Координаты	56.345361, 39.447879
Кольчугино	около 7 км
Москва	до МКАД 115 км по прямой, 134 км по дорогам
Владимир	около 85 км

Документы, предоставляемые по запросу

- Выписки из ЕГРН на здания, сооружения и земельные участки
- Перечень объектов недвижимости с площадями и кадастровыми номерами
- Акт об осуществлении технологического присоединения
- Договор энергоснабжения и данные о фактическом потреблении
- Технический паспорт прокатного цеха 4А
- Генеральный план площадки и планы размещения оборудования
- Перечень технологического оборудования
- Проектная документация железнодорожного примыкания
- Сведения о расходах на содержание площадки
- Правоустанавливающие документы и корпоративные решения

Контакты

ООО «НТС-Лидер»

Собственник имущественного комплекса

Владимирская область, Кольчугинский район,
деревня Большое Забелино

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ПРОДАВЦА

Артём Олегович

+7 915 004 12 25 — звонок или сообщение в
WhatsApp, Telegram, MAX

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ПРОДАВЦА

Пётр Владимирович

+7 926 535 30 75 — звонок или сообщение в
WhatsApp, Telegram, Imo

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ПРОДАВЦА

Андрей Владимирович

+7 495 798 82 87

ЭЛЕКТРОННАЯ ПОЧТА

info@nts-leader.ru

info@centretorg.org

Предложение носит информационный характер, не является публичной офертой и не влечёт обязательства заключить договор. Условия сделки подлежат согласованию при подписании договора. Площади и состав объектов указаны по сведениям учётных документов и подлежат уточнению по данным ЕГРН.