

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ОГЛЯД

SUTYSKY ENERGY PARK

Інтегрований енергетичний комплекс: сонячна генерація,
промислове зберігання електроенергії, цифрова
інфраструктура.

ВІННИЦЬКА ОБЛАСТЬ, УКРАЇНА · 2026

ГОТОВА ІНФРАСТРУКТУРА

11,5 га

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА

9 МВт

ВІЛЬНА ПОТУЖНІСТЬ
НА ПІДСТАНЦІЇ

35 кВ

КЛАС ПІДКЛЮЧЕННЯ
(1-Й КЛАС НАПРУГИ)

Мережа

Ділянка розташована у близькості до діючої підстанції з вільною потужністю 9 МВт.

Можливість підключення на рівні 35 кВ (1-й клас напруги). ТУ в процесі отримання (строк — 1–2 місяці).

Тариф розподілу

Завдяки підключенню до 35 кВ наш проєкт отримує 1-й клас напруги з тарифом розподілу лише 488 грн/МВт·год. Для порівняння: більшість учасників ринку, підключених до 2-го класу, платять 2 747 грн/МВт·год (постанова НКРЕКП №2011). Різниця у 5,6 разів — пряма перевага в операційних витратах.

Земля

11,5566 га з цільовим призначенням КВЦПЗ 14.01 — для розміщення, будівництва та обслуговування об'єктів енергогенеруючих підприємств. Ділянка поділена на 6 частин (4,0 + 5 × 1,5 га), кожна оформлена на окрему юридичну особу — це спрощує залучення інвесторів: кожен входить у готове ТОВ із власною ділянкою.

Інфраструктурна логіка

Одні ТУ на весь комплекс. Підключення та інфраструктура будуються на одній ділянці, звідки розподіляються на інші. Інвестор отримує доступ до мережі без окремого проходження процедури приєднання.

Розташування

Вінницька область — центрально-західна Україна. Далеко від лінії зіткнення. Доступність логістики, підрядників, обладнання.

Ключова перевага

Вільна потужність на існуючій підстанції — рідкість в Україні. Це знімає головний бар'єр: фізичний доступ до мережі.

ПЛАН ПОДІЛУ

ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА

11,5566 га

ЦІЛЬОВЕ
ПРИЗНАЧЕННЯ**КВЦПЗ 14.01**Для розміщення та
обслуговування об'єктів
енергогенеруючих
підприємств

ЕКСПЛІКАЦІЯ

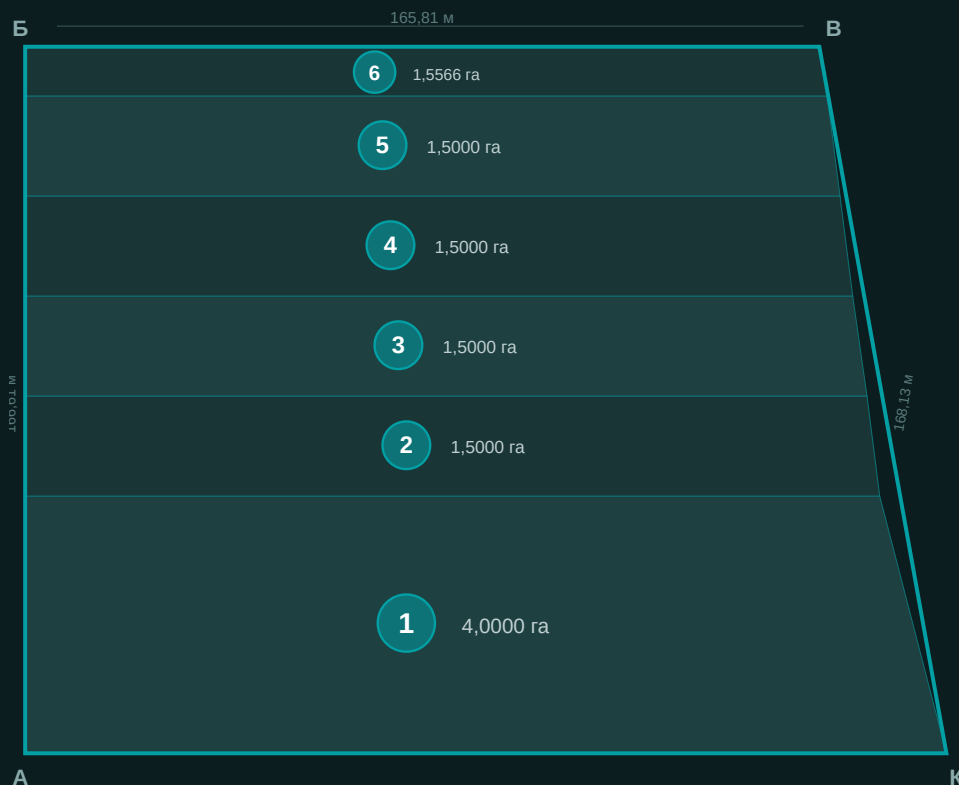
- 1 — 4,0000 га
- 2 — 1,5000 га
- 3 — 1,5000 га
- 4 — 1,5000 га
- 5 — 1,5000 га
- 6 — 1,5566 га

6 ділянок → 6 юросібКожна оформлена на окрему
юрособу для залучення
інвесторів**Одні ТУ на комплекс**Інфраструктура від однієї
ділянки, розподіл на інші**Для СЕС та УЗЕ**Ідеально для
енергетичних об'єктів**Рівна територія**Зручна конфігурація для
забудови**Під'їзд до кожної**

Забезпечений доступ

Цільове 14.01Енергогенеруючі
підприємства**В межах НП**

Вінницька область



ЩО БУДУЄМО

Сонячна електростанція (СЕС) — 5,94 МВт

6 блоків по 990 кВт. Річна генерація — близько 7 100 МВт·год. Для промислових СЕС в Україні передбачена аукціонна система підтримки, але фактично вона не працює — тому станція продає електроенергію на ринку «на добу наперед» (РДН) за ринковою ціною. Головна функція: дешева електроенергія для заряду УЗЕ та живлення майбутнього дата-центру.

Установка зберігання енергії (BESS) — 9 МВт / 36 МВт·год

Літій-залізо-фосфатні батареї. Принцип простий: купуємо електроенергію з мережі вночі за 2 200 грн/МВт·год, продаємо у вечірній пік за 11 500 грн/МВт·год. Після врахування втрат на ефективність (ККД 88%) чиста різниця — від 7 600 до 9 000 грн з кожної МВт·год. 518 таких циклів на рік.

Що враховує наша модель (і що конкуренти зазвичай пропускають)

- ✓ Плата за приєднання до мережі
- ✓ Ліцензія НКРЕКП на зберігання
- ✓ Реєстрація на РДН, ВДР, АСКОЕ
- ✓ Комерційні лічильники та інвертори
- ✓ Страхування обладнання
- ✓ Послуги балансувальної групи та небаланси
- ✓ Тарифи розподілу і передачі Укренерго
- ✓ Поступове зниження різниці цін (до 60% від початкового)

Балансувочна група: проєкт буде працювати у складі балансувальної групи стратегічного партнера. Небаланси учасників групи взаємно гасяться — штрафи за відхилення від графіка значно нижчі, ніж для самостійного учасника ринку.

Як працює зв'язка СЕС + УЗЕ

Сонячна генерація заряджає батареї вдень, УЗЕ розряджає у вечірній пік. Подвійна перевага: СЕС знижує вартість заряду, УЗЕ перетворює сонячну генерацію у дорожчу вечірню електроенергію.

Наступні етапи

Після введення СЕС та УЗЕ площадка дозволяє розвивати дата-центр з живленням від власної генерації. Електрика — найбільша стаття витрат дата-центру, і власне джерело дає цінову перевагу.

Дата-центр та вертикальні ферми — можливість подальшого розвитку площадки, не закладені у фінансову модель першої черги.

ЕКОНОМІКА ПРОЄКТУ — 1 МВт УЗЕ (BESS)

~20%

ДОХІДНІСТЬ (ГРН)
НА РІК

~15%

ДОХІДНІСТЬ (\$) З
УРАХУВАННЯМ
ДЕВАЛЬВАЦІЇ

~2,5×

КРАТНІСТЬ ІНВЕСТИЦІЇ
ЗА 10 РОКІВ

до 5 років

ТЕРМІН
ОКУПНОСТІ

Консервативний розрахунок

Показники розраховані за найбільш турбулентних умов ринку: максимальне зниження різниці цін, повний перелік регуляторних витрат, воєнна премія за ризик у ставці дисконтування. Фактична дохідність може бути вищою.

ПАРАМЕТР	БАЗОВИЙ	ЗА ДАНИМИ РДН
Ціна заряду, грн/МВт·год	2 200	2 609
Ціна розряду, грн/МВт·год	11 500	10 567
Чиста різниця цін (після втрат), грн/МВт·год	9 000	7 602
Циклів заряд-розряд на рік	518	577
ККД циклу (ефективність «туди-назад»)	88%	88%
Деградація ємності на рік	2,0%	2,0%
Ставка дисконтування	18%	18%
Зниження різниці цін з 7-го року	0,60	0,60

Зниження різниці цін з часом

Модель закладає поступове стиснення різниці цін: 100% → 90% → 78% → 70% → 65% → 62% → 60% (з 7-го по 10-й рік). В міру появи нових УЗЕ на ринку маржа зменшується. Це головний ризик, і він повністю закладений у прогноз грошових потоків.

5 цінових сценаріїв

Модель перевірена у п'яти сценаріях — від консервативного до оптимістичного, включаючи сценарій за реальними погодинними цінами РДН. Є таблиця чутливості дохідності до різниці цін та кількості циклів.

ТРИ ПРОПОЗИЦІЇ

1. Будівництво + управління

Тета: буде проєкт, управляє торгівлею та обслуговуванням.

Інвестор: вкладає кошти, отримує грошовий потік. Щоквартальна звітність.

Винагорода Тети: 17% від торговельного доходу.

Вхід: індивідуальний, від \$500 тис. СЕС додається окремо за нижчою ціною: інфраструктура вже побудована, а власна генерація знижує вартість заряду.

МАКСИМАЛЬНА УЧАСТЬ ТЕТИ

2. Будівництво «під ключ»

Тета: реалізує проєкт від ТУ до введення в експлуатацію. Після запуску передає інвестору.

Інвестор: отримує готовий працюючий об'єкт. Самостійно управляє або наймає оператора.

Винагорода Тети: вартість будівництва + маржа девелопера.

Результат: інвестор володіє активом і 100% доходу.

ПЕРЕДАЧА ПІСЛЯ БУДІВНИЦТВА

3. Підготовка площадки

Тета: отримує ТУ, розробляє проєкт, будує підключення до підстанції.

Інвестор: отримує готову площадку з підключенням. Самостійно закуповує обладнання, монтує, запускає.

Винагорода Тети: вартість підготовки та підключення.

Результат: інвестор купує «площадку з розеткою».

МІНІМАЛЬНА УЧАСТЬ ТЕТИ

КЛЮЧОВІ ОСОБИ

Василь Рушак — партнер

Адвокат, в юриспруденції з 2014 року. Спеціалізація: земельне право та будівництво, нерухомість, енергетика. Юридичний радник УПОА, експерт EIPU.

Богдан Круглик — партнер

Радник ФК «Актівітіс» (небанківські фінансові послуги). Управління командами 100+ осіб. Агроконсалтинг в агросекторі. Операції, корпоративна структура, залучення коштів.

ДЕВЕЛОПЕР ПРОЄКТУ

ТОВ «Тета Енерджі Груп»

Девелопер проєкту. Розвиток енергетичних та індустріальних парків. Структурування інвестицій, управління будівництвом, торгівля на РДН, технічна експлуатація.

teta.in.ua

ЩО ГОТОВО

АКТИВ	СТАТУС
Ділянка 11,5 га	Оренда
Підстанція	9 МВт вільних
ТУ на підключення	В процесі
Клас напруги	35 кВ (1 клас)
Фінмодель	5 сценаріїв
Юр. структура	Готова
Обладнання	Ціни отримані

КОНТАКТИ



teta
ENERGY GROUP

Сайт teta.in.ua

Пошта info@teta.in.ua

Тел. +38 (093) 550-88-87

Цей документ є інформаційним оглядом і не є публічною офертою. Фінансові показники базуються на прогнозних припущеннях і можуть відрізнятися від фактичних результатів.