

De **Costa** Ukraine

/ 01 — ПРОДАЖ АКТИВУ

Виробничо-холодильний комплекс «Щасливе»

Київська обл., Бориспільський р-н,
смт Щасливе, вул. Героїв Майдану, 20-Г

• 7 434,4 м² • 2,3155 га

Харчове виробництво + холод

-18 °C • 0...+5 °C

\$4 000 000

\$538 / м² • 7 корпусів • 9 км від Києва

Об'єкт у цифрах

7 434,4

м² загальна площа будівель за експлікацією БТІ

2,3155

га земельна ділянка, дві кадастрові ділянки

4 277

м² під температурним контролем
— 57,5% усіх площ

1 260

кВА власна потужність: дві підстанції по 630

7

капітальних корпусів єдиної забудови 2004 року

9,00

м висота морозильного корпусу під стелажі

15 242

м² асфальтованого двору під маневрування

3 500

м² парковка перед в'їздом

Це не склад. Це харчове підприємство

ГОТОВИЙ ХАРЧОВИЙ КОНТУР

Санпропускник на **236,7 м²**: тамбури → роздягальні → душові → санвузли. Жироуловлювачі, дві артезіанські свердловини, централізована каналізація, вентиляція в усіх корпусах.

Це інфраструктура, яку з нуля будують роками і погоджують ще довше.

ВЛАСНА ЕНЕРГЕТИКА

Дві трансформаторні підстанції по **630 кВА** і дизель-генератор, що тримає **весь контур -18 °C** разом із холодильними камерами.

Для морозильного складу відключення — це не незручність, а втрата товару.

КАМЕРИ ПРАВИЛЬНОГО РОЗМІРУ

Камери від **51 до 269 м²** замість одного великого об'єму. Це той типорозмір, який ринок запитує щодня: риба, ягода, овочі — типова потреба 200–300 м².

Ізольовані контури не втрачають холод через спільні двері.

За технічним паспортом літера А — «**Салатний корпус з вбудованим АПК**». Це не склад, у якому поставили холодильник, а харчове підприємство, спроектоване таким із 2004 року.

9 км до Києва, 2 км до траси

- 2 км до Бориспільського шосе — головний вантажний коридор на схід країни
- 9 км до міської межі Києва — доставка в місто в межах однієї ходки
- Бориспільський напрямок — зона тяжіння до аеропорту і митних терміналів
- Під'їзні дороги під фури будь-якого тоннажу, сполучення громадським транспортом — питання персоналу для виробництва закрите
- Периметр огорожений, охорона 24/7, окремий пункт охорони на в'їзді

Двір — **15 242 м²** асфальту, 66% ділянки. Плюс **3 500 м²** парковки перед в'їздом: вантажний і легковий транспорт розводяться ще до воріт.



Парковка перед в'їздом: розмічені місця під вантажний і легковий транспорт

Сім корпусів під одним периметром

A	Салатний корпус з АПК	3 051,2 м ² · h 6,00	A-1	Овочесховище-холодильник	2 745,6 м ² · h 9,00
B	Овочесховище	1 032,1 м ² · h 5,00	Б	Склад тарний	425,7 м ² · h 4,40
Г	Коптильня	102,5 м ² · h 4,00	Б	Автомобільна вагова	67,5 м ² · h 2,80
Д	Пункт охорони	9,8 м ² · h 3,00	Б	Навіс	67,0 м ² · h 3,50

СПОРУДИ НА ДІЛЯНЦІ

Бетонний паркан по периметру · металеві ворота · трансформаторна підстанція · базова станція мобільного зв'язку (окремий орендар).

Пляма забудови **7 913 м²** — коефіцієнт забудови **34%**. Решта 66% — робочий двір, а не «залишок ділянки».



57,5% площ під температурним контролем

Холод 0...+5 °C · А · В	1 341,3 м ²	18,0%
Холод +5...-18 °C (комбінована мітка) · А	308,3 м ²	4,1%
Холод до -18 °C · А-1	2 524,1 м ²	34,0%
Холод -38 °C (потрібне обладнання) · А	103,3 м ²	1,4%
Складські · А · Є	1 351,1 м ²	18,2%
Коридор · А	135,7 м ²	1,8%
Офісні · А · А-1	451,5 м ²	6,1%
Побутові · А · А-1 · Б · Д	381,4 м ²	5,1%
Виробничі · А · Г	837,7 м ²	11,3%

4 277 м²

під температурним контролем — **57,5%** усіх площ комплексу.
Поприміщенна розмітка власника корпусу А (15.09.2026)
спростувала попередню цифру 81% — детально на слайді 07

ЯК РАХУВАЛИ

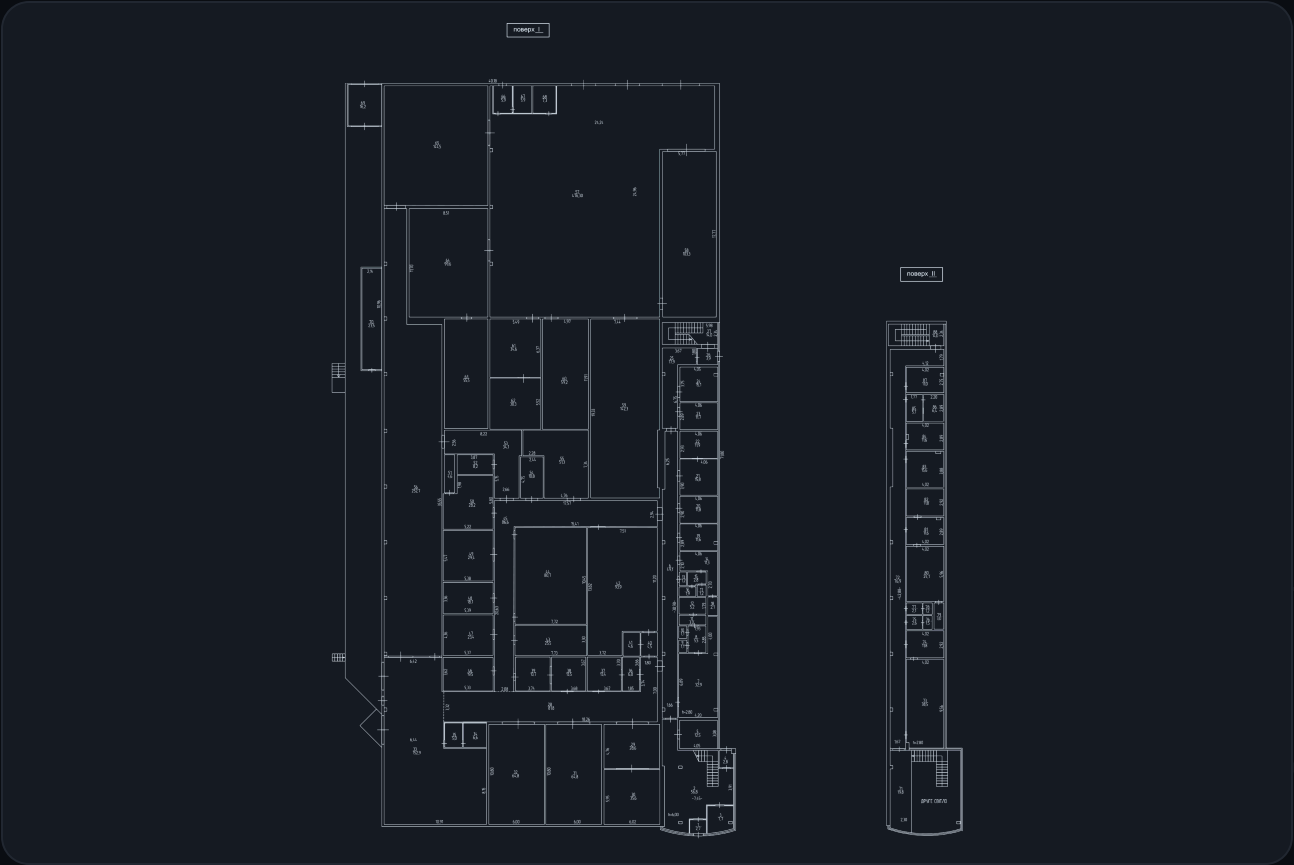
Поприміщено за експлікацією технічного паспорта — усі **183 приміщення**. Контрольні суми по кожному корпусу й поверху зійшлися до 0,1 м².

Зони не перетинаються і в сумі дають рівно **7 434,4 м²**.

Харчове виробництво + склад + часткове охолодження

Поприміщенна розмітка власника, 15.09.2026 — холод підтверджено на 720,8 м² (23,6%), решта склад/офіс/виробництво.

ФУНКЦІОНАЛЬНИЙ БЛОК	ПЛОЩА
Холод 0...+5°C приміщення 31,32,60,61,62,63	309,2
Холод +5...-18°C, комбінована мітка приміщення 29,30,64,65	308,3
Холод -38°C, потрібне обладнання приміщення 58	103,3
Склад приміщення 33,46-50,57,59,66-69	925,4
Коридор приміщення 6,45	135,7
Офіс, 2 рівні офісний поверх 268,6 + 6 кабінетів за скляним фасадом 77,9	346,5
Побутові (санпропускник) вхідний хол 56,8 з другим світлом, роздягальні, душові	187,6
Виробництво приміщення 28,34-44,51-56,70	735,2



Морозильний склад **-18 °C**

ФУНКЦІОНАЛЬНИЙ БЛОК

ПЛОЩА

Стелажні камери — 4 боксів по 268,6

11,86 × 22,60 м кожен, однакова стелажна система

1 074,4

Морозильна камера **-18 °C** · холодильна **0...+5 °C**

197,9 + 149,8 — окремий заїзд у торці

347,7

Холодильний блок і технологічний зал

133,0 + 157,2

290,2

Закрита рампа-експедиція

~6,9 м завширшки на всю довжину камер — 49,7 м

342,4

Виробництво по центру · побутові · офіс II поверху

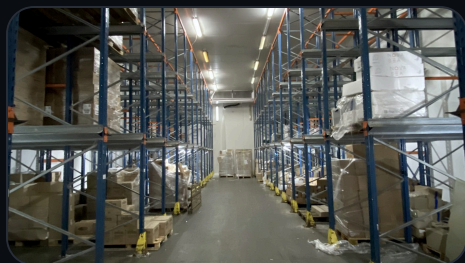
690,9

Разом · висота 9,00 м

2 745,6



Дев'ять метрів у світлі — висота під **багатоярусні стелажі**, а не під штабель на підлозі. Рампа обслуговує всі п'ять камер одразу.



Овочеховище 0...+5 °С

Шість симетричних камер обабіч центрального коридору плюс сьома в торці. Відкриття однієї камери не «садить» температуру в решті.



ФУНКЦІОНАЛЬНИЙ БЛОК	ПЛОЩА
Камери зберігання — 7 шт. 103,5 · 103,5 · 103,5 · 69,2 · 69,2 · 68,2 · 68,2	585,3
Центральний коридор і експедиція наскрізний коридор 107,0 + зона розвантаження 78,7 + 60,9	246,6
Технологічний торцевий блок сортуння, побутові, вхідна група	200,2
Разом • висота 5,00 м	1 032,1

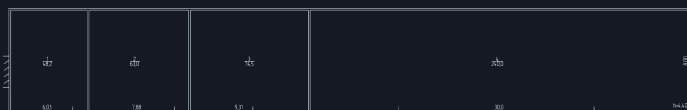


Склад, коптільня, інфраструктура

ЛІТЕРА Є · 425,7 м² · Н 4,40

Тарний склад, окремо розташований. Чотири секції з власними воротами: **240,0 · 74,5 · 63,0 · 48,2 м²**.

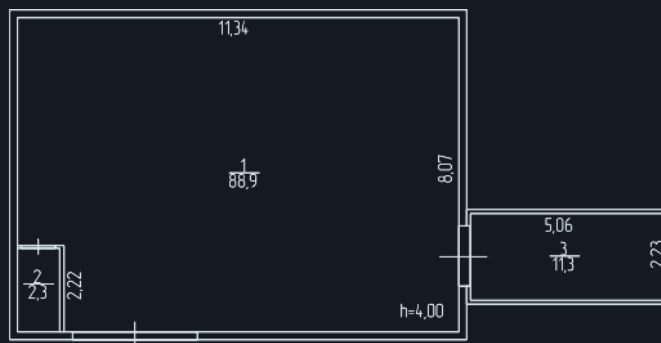
Сухе зберігання — тара, палети, пакувальні матеріали.



ЛІТЕРА Г · 102,5 м² · Н 4,00

Коптільня. Основний зал **88,9 м²** (11,34 × 8,07 м) плюс засклена камера копчення **11,3 м²** і підсобне 2,3 м².

Готовий вузол для м'ясної або рибної переробки.



ЛІТЕРИ Б · Д · 77,3 м²

Автомобільна вагова **67,5 м²** — операторська, побутові, санвузол. Приймання й відвантаження за вагою на місці, без виїзду на сторонні ваги.

Пункт охорони **9,8 м²** на в'їзді.



1 260 кВА і генератор на весь контур -18 °C

СИСТЕМА	ХАРАКТЕРИСТИКА
Електропостачання	2 × 630 кВА — дві власні трансформаторні підстанції
Резервне живлення	Дизель-генератор. Тримає весь контур -18 °C разом із холодильними камерами
Водопостачання	Дві артезіанські свердловини — на території та безпосередньо в цеху
Каналізація	Централізована
Очищення стоків	Жироуловлювачі — обов'язковий вузол харчового виробництва
Вентиляція	Змонтована в усіх корпусах
Холодильне обладнання	Власність комплексу, входить у продаж. Обслуговують профільні підрядники на системній основі



Для морозильного складу відключення — це не незручність, а **втрата товару орендаря**. Генератор на весь контур -18 °C знімає це питання.

Територія і **вантажний фронт**



Вантажний фронт: чотири докові ворота з вирівнювачами



Офісний блок: суцільне скління фасаду



Відкрита рампа під навісом уздовж корпусу А



Офісний блок і внутрішній проїзд



Господарський двір, приймальний навіс

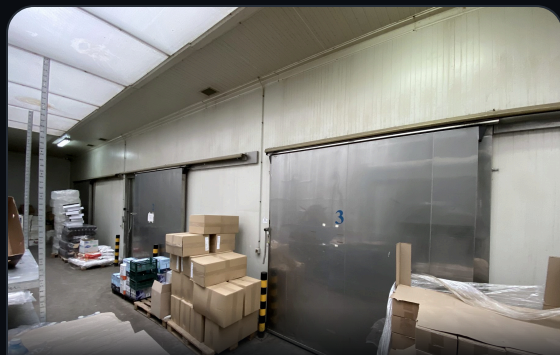
Камери, виробництво, **рампи**



Внутрішня рампа-експедиція 342,4 м²: ворота камер корпусу А-1



Морозильна камера -18 °С: стелажна система



Розсувні ворота холодильної камери



Доковий вузол зсередини: вирівнювач і докшелтер



Навантажувачі в зоні комплектації



Кабінет на адміністративному поверсі

Ставки і ЦІЛЬОВИЙ ПОПИТ

тип площі	грн/м²/міс	\$/м²/міс
Холодильні корпуси A · A-1 з ПДВ та експлуатацією, електроенергія окремо	510	11,45
Тарний склад Є 190 грн без ПДВ · 260 грн з ПДВ та експлуатацією	260	5,84
Експлуатаційний платіж по території у середньому, покривається орендарями	60	1,35

Курс НБУ 44,5483 UAH/USD на 12.09.2026

Об'єднувати камери в один великий об'єм економічно недоцільно: спільні двері дають втрати холоду, а різні товарні групи все одно потребують поділу.
268,6 м² — типорозмір, за який ринок платить більше за метр.

ЦІЛЬОВИЙ ОРЕНДАР

- **Риба та морепродукти** — глибока заморозка, стелажне зберігання
- **Ягода, овочі, фрукти** — режим 0...+5 °C
- **Харчове виробництво HoReCa** — заготовки, напівфабрикати, консервація
- **Продуктовий ритейл** — розподільчі камери під товарні групи

200–300 м²

найзапитуваніший на ринку формат блоку з режимом від нуля

Запас під розширення

ВІЛЬНИЙ МАЙДАНЧИК НА ТЕРИТОРІЇ

Незабудована ділянка всередині периметра, без комунікацій під нею — придатна під нове будівництво.

Орієнтир: холодильний блок **~200 м²** — найзапитуваніший формат ринку.

ВІДНОВЛЕННЯ ХОЛОДИЛЬНОГО БЛОКУ

Блок **133,0 м²** у корпусі А-1 має збережений контур, але демонтований компресор. Повернення агрегата вводить в обіг ще одну камеру.

КОЕФІЦІЄНТ ЗАБУДОВИ 34%

Пляма забудови **7 913 м²** на ділянці **23 155 м²**. Запас під розширення є, і він не конфліктує з логістикою: двір лишається робочим.

ОНОВЛЕННЯ ОЗДОБЛЕННЯ

Капітальних робіт корпуси не потребують — конструктив 2004 року в робочому стані. Системного косметичного оновлення не проводилося: це **недорогий важіль підняття ставки**.

\$4 000 000

\$538 / м² від 7 434,4 м² · 2,3155 га землі

• 7 корпусів

4 277 м² температурних

1 260 кВА

De Costa Ukraine

Відбір активів, due diligence і структурування угоди як єдиний керований цикл.

Наступний крок — пакет документів на перевірку: витяг з ДРРП на будівлі, договір оренди ділянки 0452, рентрол, опис майна з розмежуванням власності, схема холодильних контурів.

Олег Жутов

+380 67 220 95 54

01133, м. Київ, бульвар Лесі Українки, 23-Б