

ІНФОРМАЦІЙНИЙ МАТЕРІАЛ ЩОДО ПРОДАЖУ

Виробничо-сервісний центр Кошиці — Шаца

Комплекс, що складається з виробничого цеху, адміністративної будівлі, будівлі майстерні, прилеглих земельних ділянок і технологічного обладнання для розкрою сталевих рулонів
кадастрова територія Železiarne, муніципалітет Кошиці — Шаца, округ Кошиці II

Показник	Вартість
Загальна забудована/корисна площа ділянок	4 308 m ²
Будівельний об'єм виробничого цеху й адміністративної будівлі	7 494,17 m ³
Будівельний об'єм майстерні	3 949,04 m ³
Кількість технологічних ліній розкрою рулонів	3 (поздовжня, поперечна, мала поздовжня)
Вантажопідйомність мостових кранів	1 мостовий кран, вантажопідйомність 17 т
Орієнтовна вартість нерухомості (експертний висновок)	1 520 000 €
Орієнтовна вартість обладнання (експертний висновок)	157 591,20 € (з ПДВ)
Орієнтовна загальна вартість майна	≈ 1 677 591 €



Виробничий цех — актуальний вигляд збоку. Джерепо: актуальна фотодокументація TS Steel s.r.o.

Цей документ має інформаційний характер і не є обов'язковою пропозицією. Докладні дані наведені в експертних висновках № 89/2026 і № 4/2018, доступних для ознайомлення.

1. Основні відомості про комплекс

Предметом пропозиції є виробничо-сервісний центр у промисловій зоні Кошиці — Шаца, безпосередньо біля території US Steel. До комплексу веде асфальтована дорога (вул. Vočianska); він підключений до всіх інженерних мереж: водопостачання, каналізації, електроенергії та газу.

Оператор комплексу, компанія TS Steel s.r.o., заснована 30. 3. 1998. З 2014 року компанія належить нинішньому власнику; відтоді розвивається її сучасний виробничий і комерційний профіль. Компанія розкрює сталеві рулони масою до 20 т на стрічки, листи й точні заготовки для клієнтів у Словаччині, Чехії, Польщі та інших державах ЄС. Виробництво сертифіковане за STN EN ISO 9001:2009 / ISO 9001:2008; компанія тривалий час співпрацює з постачальниками рулонів U.S. Steel Košice, Dunafer, ArcelorMittal і Marcegaglia.

1.1 Нерухомість

Об'єкт	Реєстраційний №	Ділянка	Витяг із реєстру власності	Будівельний об'єм
Виробничий цех (разом з адміністративною будівлею)	606	427/9	витяг № 34	7 089,28 m ³ (цех) + 404,89 m ³ (адмін.)
Будівля майстерні	606	426/3	витяг № 855	3 949,04 m ³

1.2 Земельні ділянки

Ділянка №	Вид ділянки	Площа	Витяг із реєстру власності
426/1	забудована площа та подвір'я	1 142 m ²	витяг № 34
427/3	забудована площа та подвір'я	1 526 m ²	витяг № 34
427/9	забудована площа та подвір'я	779 m ²	витяг № 34
426/3	забудована площа та подвір'я	861 m ²	витяг № 855
Разом		4 308 m ²	

1.3 Відомості про право власності та правовий статус

- Власник: TS STEEL s.r.o., Dunajská 12, 040 01 Košice, реєстраційний номер: 31725180, частка у власності 1/1.
- Обтяження: договір застави на користь Tatra banka, a.s. (договір про овердрафт № S00174/2025 і договір про кредит із погашенням частинами № S00177/2025) щодо ділянок № 426/1, 427/3, 427/9, 426/3 та будівлі № 606. Заставу необхідно врегулювати до переходу права власності або врахувати в договорі купівлі-продажу.
- Рішення про введення виробничого цеху в експлуатацію: № 1461/99/Fá, набрало чинності 11.11.1999.
- Будівлю майстерні введено в експлуатацію 1954 року; останню значну реконструкцію завершено 2005 року.
- Містобудівний план: територія віднесена до зон виробничих об'єктів, складів і будівельного виробництва.

Цей документ має інформаційний характер і не є обов'язковою пропозицією. Докладні дані наведені в експертних висновках № 89/2026 і № 4/2018, доступних для ознайомлення.

2. Опис будівельних об'єктів

2.1 Виробничий цех (буд. № 606, ділянка № 427/9)

Одноповерховий однопрогоновий сталевий цех: проліт 10 м, поздовжній крок колон 6 м, корисна висота 6 м. У цеху встановлено один відновлений мостовий кран вантажопідйомністю 17 т. Фундаменти бетонні з горизонтальною гідроізоляцією; несуча система зі сталевих колон і ґратчастих ферм; стіни та покрівля обшиті профільованими листами VSŽ; підлога промислова бетонна. Опалення — променеві інфрачервоні обігрівачі. Об'єкт підключений до води, електрики, газу й каналізації та обладнаний охоронною системою і відеоспостереженням. Очікуваний строк служби — 80 років.

Частиною об'єкта є двоповерхова мурована адміністративна будівля (офіси, санітарно-побутові приміщення, склад), функціонально з'єднана з цехом.

2.2 Будівля майстерні (буд. № 606, ділянка № 426/3)

Одноповерхова окремо розташована мурована будівля з двосхилим дахом і сталевими ґратчастими кроквяними фермами. Вертикальні несучі конструкції виконані з газобетонних блоків; підлоги бетонні, частково з керамічної плитки та PVC. Опалення — променеві інфрачервоні обігрівачі; гаряча вода готується газовим котлом. Об'єкт введено в експлуатацію 1954 року; після реконструкції 2005 року визначений залишковий строк служби — до 90 років.

2.3 Допоміжні об'єкти та зовнішнє облаштування

- Огорожа — з металевих листів і сітки
- Підключення до водопроводу, каналізації, електромережі низької напруги та газопроводу
- Монолітні бетонні майданчики на прилеглих ділянках

3. Технологічне та машинне обладнання

Комплекс оснащений обладнанням для поздовжнього й поперечного розкрою сталевих рулонів (гарячекатаних, холоднокатаних та оцинкованих) на смуги, вузькі стрічки й листи, а також вантажно-розвантажувальною та ваговою технікою. Виробництво розміщене у двох цехах із трьома лініями: поздовжньою PDL італійської компанії FONMEC Torino, поперечною PRDL і малою поздовжньою MPDL. До обладнання належить і круглошліфувальний верстат (дискові ножі та валки довжиною до 1000 мм, діаметром до 250 мм), послуги якого пропонуються зовнішнім замовникам. Перелік і оцінка обладнання ґрунтуються на експертному висновку № 4/2018; перед продажем рекомендується оновити відомості про технічний стан і вартість з огляду на час, що минув від дати оцінки.

3.1 Основні технологічні лінії

Лінія	Ціна придбання	Рік виготовлення / реконструкції	Примітка
Поздовжня лінія (PDL) — розкрій рулонів товщиною 0,5–4,0 мм, ширина до 1260 мм	124 229,54 €	1967 / реконструкція 1997	Новий привод ножиць (2012)
Поперечна лінія (PRDL) — товщина 0,5–4,0 мм, ширина до 1500 мм; при товщині 5 мм — до 1000 мм	70 577,00 €	2003	Відновлена 9-валкова правильна машина (первісно 1970)
Мала поздовжня лінія (MPDL) — товщина 0,4–2,0 мм, вхідна ширина до 300 мм, стрічки від 12 мм	24 129,39 €	2005	Відновлений розмотувач (первісно 1988)

Цей документ має інформаційний характер і не є обов'язковою пропозицією. Докладні дані наведені в експертних висновках № 89/2026 і № 4/2018, доступних для ознайомлення.

3.2 Інше машинне та вантажно-розвантажувальне обладнання

Обладнання	Характеристика	Рік виготовлення / придбання
Мостовий кран	17 t	1998
Ваги	15 t	1998
Ваги	5 t	2005
Компресор із розподільною мережею	-	1998
С-гак	17 t	2004
Відкидна завантажувальна платформа	-	1998
Навантажувач DAEWOO (LPG)	1,5 t	1997
Електричний навантажувач	3,5 т; ціна придбання 27 000 €	прибл. 2025; придбаний новим, вік близько 1 року
Дизельний навантажувач DELI Euro 6	8,5 т; ціна придбання 68 000 €	прибл. 2023; придбаний новим, вік близько 3 років
Електричні ножиці (2 шт.)	TRIUMPH, FEIN	2006 / 2016
Стрепінг-машини та кліщі (5 шт.)	мех. 16–25 мм, пневм. 16–19 мм	1998 / 2005 / 2016
ПЗ для складу/виробництва	-	2005

3.3 Вартість машинного обладнання

Показник	Вартість
Загальна вартість без ПДВ	131 326,00 €
Загальна вартість з ПДВ (20 %)	157 591,20 €

3.4 Можливі ринкові сегменти

Оснащення комплексу (розкрій гарячекатаних, холоднокатаних та оцинкованих рулонів товщиною 0,5–4 мм; ширина PDL до 1260 мм; ширина PRDL до 1500 мм, а при товщині 5 мм — до 1000 мм; стрічки від 12 мм) відповідає типовому сервісному центру обробки сталевих рулонів. Такі смуги та листи застосовуються переважно в таких сегментах:

Сегмент	Типове застосування
Будівництво	профнастил, покрівельні та фасадні покриття, профілі для гіпсокартону (UD/CD), конструкційні елементи
Автомобільна промисловість / субпідряд	штамповані деталі, консолі, кронштейни та конструкційні елементи для постачальників Tier 2/3
Побутова техніка / прилади	корпуси та деталі пральних машин, плит і холодильників
Вентиляція (HVAC)	трубопроводи, вентиляційні канали, решітки
Меблева та стелажна промисловість	металеві меблі, складські стелажі, поличні системи
Сільськогосподарська техніка	кожухи, панелі, конструкційні деталі машин
Пакувальна техніка	сталеві бочки, транспортні ящики, контейнери
Електротехніка	шафи розподільних щитів, монтажні панелі
Металообробка / OEM-субпідряд	заготовки для подальшої обробки (гнуття, зварювання, штампування)

Цей документ має інформаційний характер і не є обов'язковою пропозицією. Докладні дані наведені в експертних висновках № 89/2026 і № 4/2018, доступних для ознайомлення.

Сегмент	Типове застосування
Двері та дверні коробки	сталеві двері, посилені дверні коробки

Діапазон товщини та ширини відповідає середньому сегменту ринку. Це не важкі листи для важкої промисловості (суднобудування, посудини під тиском), а типовий асортимент обробки рулонів із найширшим застосуванням у будівництві, автомобільному субпідряді та виробництві побутової техніки.

Нині підприємство отримує дохід також від розкрою матеріалу замовника за вартістю робіт (VCP), обрізання й перемотування рулонів і круглошліфувальних робіт для зовнішніх клієнтів. Ці послуги переходять новому власнику разом з обладнанням та наявними відносинами з клієнтами.

5. Зведена вартість майна

Складова майна	Вартість
Нерухомість (будівлі + ділянки, загальна вартість методом просторової диференціації)	1 520 000,00 €
Машинне й технологічне обладнання (загальна вартість з ПДВ)	157 591,20 €
Орієнтовна загальна вартість майна	≈ 1 677 591,20 €

Зазначені вартості ґрунтуються на експертних висновках № 89/2026 (нерухомість, Ing. Ivor Zlaský, дата оцінки 23.6.2026) та № 4/2018 (машинне обладнання, doc. Ing. Ondrej Líška, CSc., дата оцінки 14.6.2018). Перед укладенням угоди рекомендується актуалізувати оцінку машинного обладнання з огляду на час, що минув, і перевірити фактичний технічний стан та місцезнаходження окремих пристроїв.

6. Розташування і транспортне сполучення

- Промислова зона Кошиці — Шаца, поруч із територією US Steel Košice.
- Під'їзд асфальтованою дорогою (вул. Vočianska).
- Підключення до громадського водопроводу, каналізації, електромережі низької напруги та газопроводу.
- Доступність робочої сили й транспортне обслуговування відповідають промисловій зоні міста Кошиці.

7. Потенціал розвитку та розташування ділянки

Комплекс розташований у промисловій зоні Кошиці — Шаца / Vočiar, безпосередньо поруч із металургійним комплексом U. S. Steel Košice — одним із найбільших промислових роботодавців Східної Словаччини. Таке розташування дає кілька конкретних переваг для подальшого розвитку:

- Резерв площі для розширення — експертний висновок зазначає резерв для подальшої забудови до трикратного розміру нинішньої забудованої площі комплексу.
- Містобудівний план — територія віднесена до зон виробничих об'єктів, складів і будівельного виробництва, що дає змогу розширювати виробничі потужності без зміни функціонального призначення території.
- Рівнинна місцевість з ухилом до 5 %, придатна для подальшої забудови без значних земляних робіт.
- Автомобільна інфраструктура — сполучення з дорогою I класу та європейським маршрутом E50 (Жиліна — Пряшів — Кошиці — Михайлівці — кордон з Україною), з виходом на автомагістраль D1 (ділянка Пряшів — Кошиці).
- Міжнародний аеропорт Кошиці розташований приблизно за 9–10 км.

Цей документ має інформаційний характер і не є обов'язковою пропозицією. Докладні дані наведені в експертних висновках № 89/2026 і № 4/2018, доступних для ознайомлення.

- Залізничне сполучення — комплекс розташований безпосередньо біля вузла Haniska pri Košiciach, куди, крім колії європейського стандарту, веде широка колія 1 520 мм безпосередньо з Ужгорода через прикордонний перехід Матшовце. Вона дає змогу перевозити вантажі з/до України без перевантаження між коліями різної ширини, що є унікальною логістичною перевагою цього місця для українського напрямку.
- Низький рівень безробіття в регіоні (до 5 %) і наявність кваліфікованої робочої сили з досвідом у металургії та машинобудуванні завдяки близькості U. S. Steel та інших промислових підприємств.

7.1 Рамки транскордонної співпраці із Закарпатською областю (Україна)

У червні 2026 року схвалено створення Європейського об'єднання територіального співробітництва (ЄОТС) Vihorlat — першої словацько-української платформи такого типу. Її засновниками є Кошицький самоврядний край, Пряшівський самоврядний край і Закарпатська обласна рада (Україна). Об'єднання має штаб-квартиру у Пряшеві; серед його цілей — підтримка економічної та інвестиційної співпраці між Східною Словаччиною й Україною, включно з участю Словаччини у повоєнній відбудові України.

Завдяки прямому залізничному сполученню з Україною та розташуванню в Кошицькому самоврядному краї — одному із засновників ЄОТС Vihorlat — комплекс може бути привабливою промисловою базою для спільних проєктів або українських партнерів, які шукають виробничу чи логістичну базу в ЄС безпосередньо біля кордону.

Примітка: ЄОТС Vihorlat є новоствореною платформою (схвалена у червні 2026 року), яка планує досягти повної функціональності до кінця 2026 року; конкретні проєктні та фінансові механізми ще формуються.

7.2 Потенціал альтернативного використання

Нинішнє використання комплексу (обробка сталевих рулонів / дрібносерійне виробництво) — не єдиний можливий варіант. З огляду на параметри нерухомості й місця можливі також альтернативні функції, передусім логістичні:

- Митний склад / перевантажувальний термінал — пряме сполучення з широкою колією 1 520 мм з України та близькість переходу Матшовце створюють потенціал для перевантаження або тимчасового зберігання товарів між стандартною і широкою коліями без будівництва нової інфраструктури.
- Дистрибуційний / логістичний центр — наявний мостовий кран вантажопідйомністю 17 т, укріплені майданчики та цех із вільною висотою 6 м придатні для зберігання й переміщення важчих або великогабаритних вантажів незалежно від первісного виробничого призначення.
- Допоміжна база для відбудови України — у контексті ЄОТС Vihorlat (розділ 7.1) комплекс може використовуватися як склад, перевантажувальний термінал або складально-комплектувальна база для матеріалів і техніки, що прямують в Україну.
- Оренда частини потужностей — з огляду на резерв площі (пункт 7) можна розглянути часткову оренду приміщень або земельної ділянки третій стороні паралельно з продовженням виробничої діяльності.

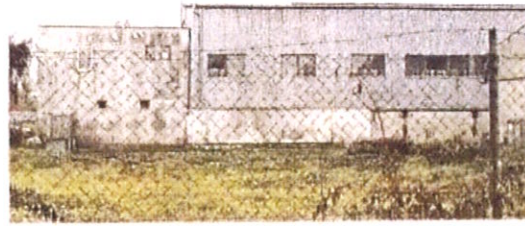
Ці варіанти не є частиною експертного висновку і не становлять його висновків; це додатковий погляд на можливості використання місця, який рекомендується перевірити з консультантом із логістики або девелопменту до ухвалення конкретного рішення.

8. Фотодокументація

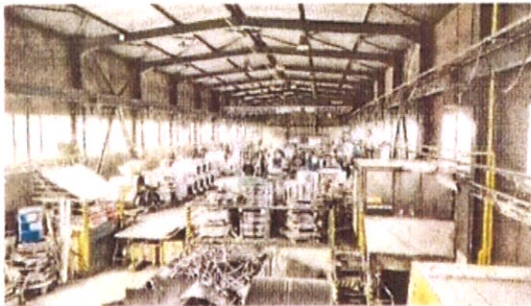
8.1 Нерухомість



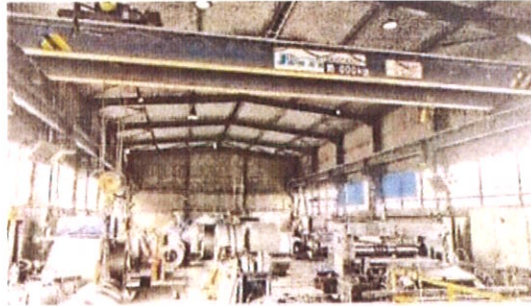
Виробничий цех та адміністративна будівля — вхід



Виробничий цех — вигляд збоку



Інтер'єр виробничого цеху з обладнанням



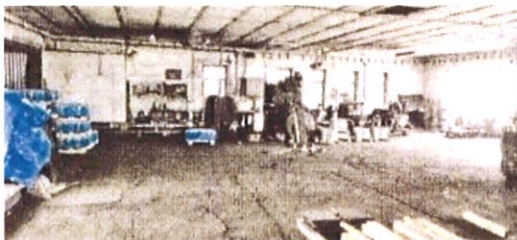
Інтер'єр цеху — мостовий кран



Будівля майстерні — вигляд із дороги



Будівля майстерні — вигляд збоку



Інтер'єр майстерні — складська частина

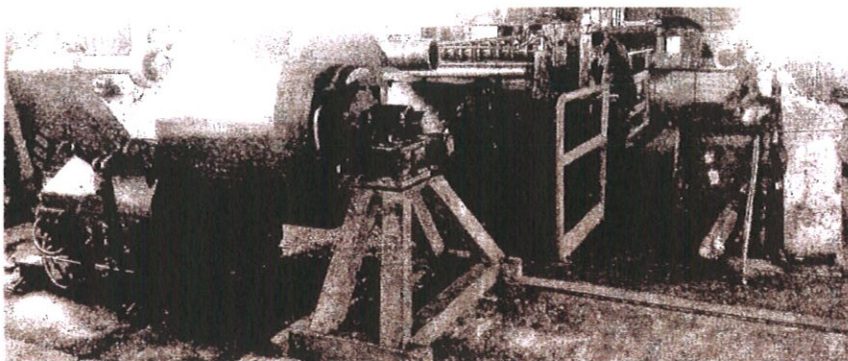


Інтер'єр майстерні — виробнича частина

Джерело: експертний висновок № 89/2026, фотодокументація огляду від 16.6.2026.

Цей документ має інформаційний характер і не є обов'язковою пропозицією. Докладні дані наведені в експертних висновках № 89/2026 і № 4/2018, доступних для ознайомлення.

8.2 Технологічне обладнання



Поздовжня лінія розкрою (PDL). Джерело: експертний висновок № 4/2018 — ілюстративне фото з первісного огляду; технічний стан рекомендується перевірити під час актуального огляду.

Актуальна фотодокументація виробництва та продукції



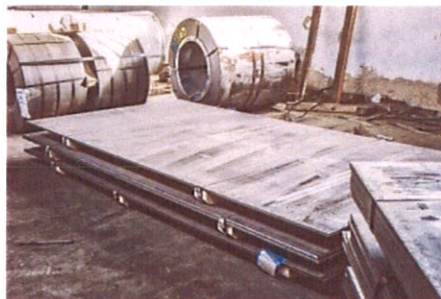
Поздовжній розкрій рулонів і смуг на стрічки з обрізанням крайок



Поздовжня лінія — намотування розкромлених стрічок



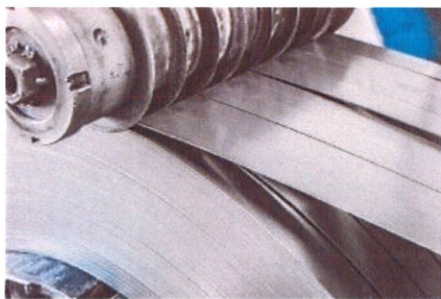
Поперечний розкрій рулонів на точні заготовки



Поперечний розкрій рулонів на листи



Кругле шліфування дискових ножів і валків



Деталь обрізання сталевих рулонів



Запакована продукція, готова до відвантаження



Готові сталеві листи та заготовки

Джерело: актуальна фотодокументація компанії TS Steel s.r.o.