

M10 Lviv Industrial Park

Виробничі та логістичні приміщення класу А

БУДУЄМО МАЙБУТНЄ ВАШОГО БІЗНЕСУ



○ Про проект	2
○ Розташування.....	3
○ Перша черга індустріального парку	4
○ Друга черга індустріального парку.....	6
○ Переваги індустріального парку.....	7
○ Державне стимулювання	7
○ Сервісна компанія	7
○ Надійний девелопер.....	8
○ Міжнародні гарантії та інвестиції.....	8
○ Сертифікація EDGE.....	9
○ Будівництво під замовника (build-to-suit).....	10
○ Контакти.....	12

M10 Lviv Industrial Park – новий індустріальний парк, який активно розбудовується компанією Dragon Capital у промисловій зоні мікрорайону Львова Рясне-2 поруч із трасою міжнародного значення M10 всього за 60 км від кордону з Польщею.

Це майбутній кластер для ефективного розвитку місцевого та міжнародного бізнесу в Україні: виробничих, промислових, інноваційно-технологічних, логістичних компаній та тих, що потребують професійні складські приміщення для забезпечення операційної діяльності.

Територія M10 Lviv Industrial Park охоплює 23,5 га та складається із 6-х ділянок, які розвиватимуться

поетапно у відповідності до затвердженого плану і концепції парку та індивідуальних потреб майбутніх компаній-резидентів.

Перша черга M10 Lviv Industrial Park – комплекс приміщень класу А загальною площею 14 400 м², введений в експлуатацію у лютому 2024 року.

Друга черга – приміщення класу А площею 22 000 м² на ділянці 3,63 га, будівництво яких розпочато у березні 2026 року.

Dragon Capital пропонує будівництво об'єкта у форматі build-to-suit з урахуванням усіх потреб та вимог Вашого бізнесу ще на етапі проектування.

140 000 м²

загальна площа приміщень

6 ділянок

для виробництва та складів

3 000 +

нових робочих місць

23,5 га

у власності



Зручне розташування

M10 Lviv Industrial Park розташований у промисловій зоні мікрорайону Львова Рясне-2 поруч із трасою міжнародного значення M10 всього за 60 км від кордону з Польщею.

Водночас відстань до центру м. Львів складає усього 9 км, що дає доступ до індустріального

парку висококваліфікованому персоналу: **200 000 людей працездатного віку** живуть в радіусі 30 хвилин їзди громадським транспортом, більш того – **понад 100 тисяч студентів навчається у 27 університетах Львова**, серед яких три входять у топ-10 ВУЗів України.



Перша черга індустріального парку

Перша черга – комплекс приміщень класу А площею 14 400 м² на ділянці 2,7 га – введена в експлуатацію у лютому 2024 року та здана в оренду в повному обсязі.

У 2025 році будівля отримала міжнародний сертифікат EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), який підтверджує відповідність об'єкта високим стандартам енергоефективності та екологічної сталості.

Детальніше у пресрелізі >>





Відео обліт комплексу >>



Друга черга індустріального парку

Друга черга – приміщення класу А площею 22 000 м² на ділянці 3,63 га, будівництво яких розпочато у березні 2026 року.

Наразі до оренди пропонуються площі від 1100 м².







Детальніше у пресрелізі >>



Переваги індустріального парку





Державне стимулювання

Статус індустріального парку надає його резидентам податкові та митні пільги відповідно до законодавства, а саме:

-  повна або часткова компенсація відсоткової ставки за кредитами на облаштування, здійснення господарської діяльності
-  звільнення від податку на прибуток на 10 років
-  звільнення від ввізного мита та ПДВ за ввезення нового устаткування
-  звільнення від земельного податку / нижча ставка податку або орендної плати за землю
-  звільнення від податку на нерухомість за будівлі промисловості
-  компенсація витрат на приєднання до інженерно-транспортних мереж

Сервісна компанія

Багаторічний досвід управління понад 10 об'єктами логістичної нерухомості в різних регіонах України дозволяє нам надавати сервіс з урахуванням усіх потреб орендарів та власників. Серед іншого ми забезпечуємо:

-  **Безпека 24/7**
відео-спостереження, контроль доступу на територію та цілодобову охорону загальних територій
-  **Технічний сервіс**
будівництво, ремонти та обслуговування загальних інженерних систем
-  **Транспортна підтримка**
підвезення працівників індустріального парку
-  **Чистота**
озеленення, прибирання бруду та снігу на території індустріального парку

Переваги індустріального парку

Девелопер



Dragon Capital – одна з найбільших груп компаній в Україні, яка працює у сфері інвестицій і фінансових послуг. Компанія має більш ніж 20-річний успішний досвід прямих інвестицій в провідних виробників товарів і постачальників послуг в Україні, а також у знакові проекти житлової та комерційної нерухомості.

Dragon Capital Property Management – керуюча команда, що здійснює управління портфелем комерційної нерухомості компанії. Під її управлінням знаходиться 25 об'єктів (бізнес-центри, ТРЦ та логістичні комплекси) загальною площею 570 тис. м², що робить компанію одним із найбільших гравців ринку нерухомості в Україні.

Міжнародні гарантії та інвестиції



У вересні 2023 року Міжнародне агентство з гарантування інвестицій Світового банку MIGA надало M10 Lviv Industrial Park гарантію, яка покриває ризики фізичного руйнування об'єкту внаслідок ворожих обстрілів та/або втрати контролю над ним, строком на 10 років.

[Детальніше у пресрелізі >>](#)



Європейський банк реконструкції та розвитку (ЄБРР) проінвестує до 35% вартості M10 Lviv Industrial Park, обсяг інвестицій становитиме до \$24,5 млн.

[Детальніше у пресрелізі >>](#)



Новостворений фонд Ukraine Investment Fund під управлінням Norfund, інвестує близько 100 млн норвезьких крон (приблизно €8,5 млн). Підтримка буде спрямована на збільшення потужностей у M10 Lviv Industrial Park.

[Детальніше у пресрелізі >>](#)



Переваги індустріального парку

Сертифікація EDGE




Перша будівля індустріального парку M10 Industrial Park отримала міжнародний сертифікат EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), що підтверджує її відповідність високим стандартам енергоефективності та екологічної сталості.



Об'єкт демонструє значну економію енергії та води, а також зменшення вуглецевого сліду завдяки енергоефективним системам опалення, «розумним» лічильникам, сантехніці з низьким споживанням води та використанню матеріалів із низькими викидами CO₂.

Подальші черги парку також будуватимуться відповідно до провідних європейських стандартів екологічної та соціальної відповідальності.

Основними перевагами сертифікації для інвесторів, девелоперів та проєктувальників є:

-  зниження експлуатаційних витрат за рахунок використання енергоефективного обладнання та енергомодельювання об'єкту
-  гарантія, що при будівництві об'єкту застосовувались технології, що відповідають основним принципам сталого розвитку (sustainable development)
-  запровадження інноваційних рішень, що мінімізують вплив на навколишнє середовище

Будівництво під замовника (build-to-suit)

Команда професіоналів, які спеціалізуються на комерційній, зокрема, складській та логістичній нерухомості, здійснить весь процес від проектування до будівництва та введення в експлуатацію, гарантуючи, що кожен квадратний метр нового приміщення буде відповідати потребам саме вашого бізнесу.

Обсяг робіт

01

Проектування та будівництво

Управління всім процесом проектування та будівництва, співпраця з архітекторами та інженерами, а також контроль роботи підрядників для забезпечення відповідності будівлі вашим вимогам.

02

Дозволи та введення в експлуатацію

Ми беремо на себе реалізацію усіх необхідних дозвільних процедур та затверджень.

03

Технічне обслуговування і ремонт

Відповідно до умов оренди, ми можемо взяти на себе повну відповідальність за технічне обслуговування, ремонт та заміну обладнання.

Чому варто звернутись до девелопера, а не будувати самостійно?



Експертиза і досвід

Як один із найбільших власників нерухомості України, Dragon Capital має знання та досвід у галузі нерухомості, що допомагає розуміти складності процесу розробки, включаючи дизайн, будівництво, фінансування та управління ризиками. Ця експертиза може допомогти уникнути дорогих помилок та затримок.



Економія часу

Проектування нової будівлі – складний процес. Співпраця із професійним девелопером заощаджує час та зусилля замовника. Девелопер координує роботу з підрядниками та консультантами та стежить, щоб проєкт залишався в графіку та в межах бюджету.



Управління ризиками

Будівництво передбачає значні ризики, зокрема фінансові та політичні. Професійні девелопери мають експертизу та досвід ефективного управління цими ризиками та можуть допомогти забезпечити фінансову життєздатність та відповідність потребам та цілям замовника.



Економія коштів

Незважаючи на те, що співпраця із професійним девелопером передбачає оплату послуг, така співпраця може призвести до економії. Девелопери мають ексклюзивні умови співпраці з багатьма підрядниками, консультантами та кредиторами, що забезпечує кращі розцінки.



Доступ до фінансування

Професійні девелопери також мають зв'язки з кредиторами та інвесторами, що може допомогти забезпечити фінансування проекту. Це особливо важливо для замовників, які не мають фінансових ресурсів для самостійного фінансування проекту.



Контроль якості

Професійні девелопери мають персонал, процеси та процедури, налаштовані на забезпечення потреб та цілей замовника.

ВАРІАНТИ СПІВПРАЦІ

Проектування та будівництво

01

Це комплексна послуга, яка передбачає, що індустріальний парк M10 управляє проектом будівництва приміщень від імені та за кошти клієнта за винагороду. Клієнти звертаються до Dragon Capital, коли потрібен професійний підхід до реалізації будівництва виробничих приміщень за потрібними йому параметрами в рамках індустріального парку. Команда M10 бере всю відповідальність за організацію та контроль кожного етапу проекту – від концепції до здачі об'єкта в експлуатацію, забезпечуючи дотримання термінів, бюджету та вимог замовника. Після завершення будівництва право власності на об'єкт переходить замовнику.

Built-to-Suit з довгостроковою орендою

02

Індустріальний парк M10 як девелопер будує виробничі приміщення за вимогами замовника та укладає з ним довгостроковий договір оренди цих приміщень. Таким чином, значні кошти замовника не будуть заморожені у непрофільний для його бізнесу актив – нерухомість.

Built-to-Suit з подальшим викупом

03

Цей варіант передбачає, що замовник купує ділянку в індустріальному парку M10 і самостійно будує виробничі приміщення. Після завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію індустріальний парк M10 викуповує будівлю у замовника, який укладає договір з M10 довгостроковий договір оренди цієї будівлі. Такий формат співпраці дозволяє замовнику повернути ліквідність в основний бізнес.

Також, можливий індивідуальний підхід до співпраці з клієнтом та комбінація варіантів співпраці, що описані вище.

Адреса індустріального парку:

м. Львів, вул. Шевченка, 347
+38 044 299 44 46
info@m10.com.ua
M10.com.ua

Головний офіс Dragon Capital:

Україна 01033 м. Київ, вул. Саксаганського 36Д
+380 44 490 71 20



Михайло Сакун

Інвестиційний директор
Dragon Capital

Моб: +380 67 445 52 49
mykhailo.sakun@dragon-capital.com



Андрій Бринзило

СЕО, Індустріальні парки
Dragon Capital

Моб: +380 67 219 48 85
andrii.brynzylo@dragon-capital.com