

SYNDYK
ZAWADA

НА ПРОДАЖ - МОДУЛЬНИЙ ПРОМИСЛОВИЙ КОМПЛЕКС | ПОРУЧ З АЕРОПОРТОМ
КРОСНО, ПОЛЬЩА

Модульний *промисловий комплекс* Поруч з аеропортом Кросно, Польща

2,99 га промислової земельної ділянки безпосередньо поруч з аеропортом Кросно (EPKR), де місто планує подовжити злітну смугу з 1,1 до 2 км у межах програми вартістю понад 11,6 млн USD. Дев'ять будівель, ~14 000 м² площі та власна трансформаторна підстанція 15 кВ. Продаж під наглядом суду, право власності без обтяжень.

ПРОПОЗИЦІЇ ВІД 2,75 МЛН USD (10,7 МЛН PLN) - ПОДАННЯ ОФІЦІЙНОМУ
КЕРУЮЧОМУ

13,931

М² ПЛОЩІ

2.99

ГЕКТАРІВ ЗЕМЛІ

9

БУДІВЕЛЬ

1.1 → 2 km

ПЛАНОВЕ ПОДОВЖЕННЯ
СМУГИ

Від ≈ 2,75 млн USD (10,7 млн PLN)	≈ 198 USD / м² площі	≈ 257 тис. USD на рік оренди – 9,3% брутто
≈ на 49% нижче незалежної оцінки (5,37 млн USD)	13 931 м² забудови на 2,99 га	Газ високого тиску · власні свердловини · підстанція 15 кВ
Екологічні дозволи (повітря · вода)	Аеропорт Кросно – планується подовження смуги до 2 км	Планована об'їзна (дорога G) до DK28
Без ПДВ	Право власності без обтяжень	Чинна оренда – 3 місяці на розірвання

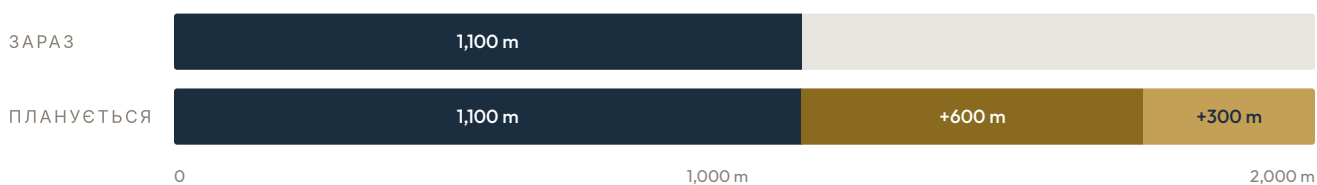
— РОЗШИРЕННЯ АЕРОПОРТУ – ПОРУЧ

Розширення аеропорту *Кросно*

Місто Кросно готує програму вартістю понад 11,6 млн USD: подовження злітної смуги аеропорту Кросно (EPKR) – що безпосередньо межує з цим об'єктом – з 1,1 до 2 км та створення інфраструктури подвійного призначення (цивільно-військової). Міська рада схвалила план; готується заявка на співфінансування ЄС. 1 жовтня 2026 року видано екологічне рішення – оцінка впливу на довкілля не потрібна.

1,1 → 2 КМ ПЛАНОВАНА ДОВЖИНА СМУГИ	11,6 млн USD+ ВАРТІСТЬ ПРОГРАМИ, 2026–2028
20 000+ АВІАЦІЙНИХ ОПЕРАЦІЙ ОЧІКУЄТЬСЯ У 2026	~5,7 млн USD СПІВФІНАНСУВАННЯ ЄС (ЗАЯВКА)

Подовження смуги – поетапно



Подовження у напрямку вул. Зренцінської (ul. Zreńciska): спочатку +600 м, потім ще +300 м.

Розширення аеропорту отримало екологічне «добро»

1 жовтня 2026 року президент міста Кросно видав екологічне рішення щодо проєкту «Розвиток інфраструктури аеропорту Кросно» – підтвердивши, що **оцінка впливу на довкілля не потрібна**, і надав рішення негайну виконуваність, тож місто може одразу переходити до дозволу на будівництво та залучення коштів ЄС.

Без ОВНС

оцінка впливу на довкілля не потрібна

2В → 3С

еталонний код аеродрому – літаки з розмахом крил до 36 м (нині 24 м)

+900 м

смуга подовжується до 2000 м × 30 м

2,5×

площа твердого покриття: 55 350 → 136 400 м²

- ◆ **Створено для бізнесу поруч** – одна з заявлених цілей проєкту – створити зручні умови для компаній, що інвестують на підготовлених ділянках у безпосередньому сусідстві з аеропортом, і підвищити інвестиційну привабливість регіону.
- ◆ **Обсяг робіт** – смуга до 2000 м з покриттям SMA та місцями розвороту, три нові руліжні доріжки (~168 × 18 м), руліжна доріжка DKA до ~1725 м, ~2,8 км зливової каналізації з накопичувальними резервуарами, нове навігаційне освітлення та супутникові (GNSS) процедури заходу. Нових будівель не передбачено.
- ◆ **Чисто за ключовими ризиками** – позитивні висновки «Води Польські» та Регіональної дирекції охорони довкілля в Жешуві; шум у межах норм біля найближчої захищеної забудови; без кумулятивного й транскордонного впливу; найближча територія Natura 2000 – за ~1,6 км; вирубка дерев не потрібна.
- ◆ **Трафік, закладений у рішенні** – модель шуму враховує нині ~52 зльоти та посадки на добу, ~70 на етапі 1710 м і ~85 після повного подовження до 2000 м. Аеродром працює цілодобово та внесений до реєстру цивільних аеродромів (№ 22).

Це лише екологічне рішення – досі потрібні дозвіл на будівництво та фінансування, а сторони можуть оскаржити його протягом 14 днів з моменту отримання. Це проєкт міста, він не входить до цього продажу. Джерело: [Nowiny24 · Рішення – VIP міста Кросно](#)

Що передбачає програма

- | | |
|--|---|
| ✓ Смуга до 2 км | – подовження у два етапи з нинішніх 1,1 км |
| ✓ Руліжна доріжка, освітлення, дренаж | – розширена руліжна доріжка, нове освітлення, дренаж із мережею ретенційних резервуарів |
| ✓ Підтримка пожежних літаків | – гідрант для наповнення баків протипожежних літаків |
| ✓ Радіолокаційний моніторинг | – аеродрому та навколишнього повітряного простору |
| ✓ Подвійне призначення | – цивільне та військове; консультації маршалківського управління з Єврокомісією та службами воєводи |

Цільові категорії літаків

ПАСАЖИРСЬКІ	Boeing 737 · Airbus A320
РЕГІОНАЛЬНІ	ATR 42/72 · De Havilland Q400 · Embraer E175/E195
БІЗНЕС-ДЖЕТИ	Cessna Citation · Pilatus PC-24 · Gulfstream G650 · Bombardier Global
ВІЙСЬКОВО-ТРАНСПОРТНІ	CASA C-295 · C-130 Hercules (NATO users)
ВАНТАЖНІ	Boeing 737-SF · ATR-72 Cargo

За планами міста. Нині аеродром обслуговує переважно навчальні, приватні, рекреаційні та бізнес-рейси; більші військові літаки користуються ним лише під час навчань і без повного завантаження.

Подвійне призначення і резервна роль

Мета – зміцнити економічний, освітній та оборонний потенціал регіону, підтримати реагування на кризові ситуації та розвантажити регіональну мережу; влада міста зазначає, що Кросно може бути запасним аеродромом для Жешув-Ясьонки.

Зростання трафіку

За даними оператора аеродрому, кількість операцій зросла з менш ніж 15 тис. у 2024 р. до майже 19 тис. у 2025 р. і у 2026 р. перевищить 20 тис.

Інвестиційна зона біля аеропорту

Місто бачить інвестиційну зону біля аеродрому для залучення авіаційних та сервісних компаній, які нині обирають аеропорти, що приймають великі літаки. Пасажирські рейси та регулярні вантажні перевезення – можливості на майбутнє.

СТАТУС І ВАЖЛИВІ ЗАСТЕРЕЖЕННЯ

Це плани міста Кросно – вони не входять до цього продажу і не гарантовані. Міська рада затвердила необхідні зміни до бюджету (19 «за», 1 утримався). Місто має намір виділити ~5,9 млн USD і подати заявку на ~5,7 млн USD з Європейських фондів для Підкарпаття 2021–2027; заявку очікували протягом ~восьми тижнів від 2 жовтня 2026 р., а договір про фінансування можливий у грудні 2026 р. за позитивної оцінки проекту. Покупцям слід самостійно перевірити статус програми та будь-які планувальні чи повітряні обмеження щодо об'єкта. Джерело: [Місто Кросно \(ВІР\), офіційне повідомлення](#).

Інвестиційні *Переваги*

Сім причин, чому цей модульний промисловий комплекс вирізняється серед типових промислових активів.



01

Розширення аеропорту поруч – програма 11,6 млн USD+

Аеропорт Кросно (EPKR), що безпосередньо межує з об'єктом, планує подовжити смугу з 1,1 до 2 км – для більших пасажирських, бізнес-, вантажних і військово-транспортних літаків. Фінансування: ~5,9 млн USD з бюджету міста та ~5,7 млн USD співфінансування ЄС, на яке подається заявка (2026–2028). Екологічне рішення видано 1 жовт. 2026 – без ОВНС.



02

Незалежна енергоінфраструктура

Власна підстанція 15 кВ – рідкісний актив, що забезпечує незалежне електропостачання для енергоємного виробництва, логістики чи дата-центрів. Також є підключення до газу високого тиску, власне джерело води (свердловини) та відведення стоків, поєднані з підключенням до міських мереж водопостачання й каналізації, яке можна швидко активувати.



03

Право власності без обтяжень

Після затвердження судом усі іпотеки та обтяження юридично припиняються.



04

Стратегічне розташування – ЄС та Україна

Кросно знаходиться за ~90 км від України. Ідеально для виробництва в ЄС для ринків Східної Європи.



05

Чинна оренда – 3 місяці на розірвання

Об'єкт орендується за договором (нині 257 тис. USD на рік) з 3-місячним терміном повідомлення про розірвання – дохід з першого дня і короткий горизонт для перепрофілювання чи нової оренди. Умови договору – підтвердити в data room.



06

Без ПДВ – значна економія

Продаж як ЗЧП звільнений від ПДВ – при цій ціні економія суттєва. (Окрема купівля складів №8–№9 підлягала б ПДВ.)



07

Для перепрофілювання під авіаційний сектор

Поряд з аеродромом, що має приймати більші літаки, цехи можна адаптувати під MRO та сервіс літаків, авіавантажі, складання БПЛА чи точне виробництво – модель інвестиційної зони, яку просуває саме місто. Модель для кількох орендарів дозволяє розвивати модулі незалежно.

2,99 гектара промислової землі в Кросно

Прямий доступ до дороги, поруч з аеропортом Кросно (планується подовження злітної смуги до 2 км). На місці: підстанція 15 кВ, газ високого тиску, власні свердловини та випуск стічних вод, міська вода готова до запуску, екологічні дозволи (викиди в повітря, скид у каналізацію).

— ОБ'ЄКТ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

Об'єкт з висоти

Аерозйомка дроном ділянки Milomax площею 2,99 га.

Два виробничі цехи мають разом 9 118 м² корисної площі; на території є власна підстанція 15 кВ та газ високого тиску.

15 кВ

Власна підстанція

Незалежне електропостачання всього об'єкта – ключова перевага для енергоємного виробництва, логістики чи дата-центрів.

Газ високого тиску

Газ високого тиску

Газ високого тиску на території – технологічне тепло або когенерація CHP для резервного живлення.

2 свердловини

Власне джерело води та відведення стоків

Власні свердловини (S-1, S-2) та відведення промислових стоків, поєднані з підключенням до міських мереж водопостачання й каналізації – готові до швидкої активації.

13 931 м²

Корисна площа

Дев'ять будівель: два виробничі цехи (9 118 м²), офісний корпус, склад сировини, додаткові склади, майстерня, прохідна та підстанція.

2,99 га

Промислова земля

Промислова ділянка бл. 2,99 га (з них бл. 2,34 га забудовано) в промисловій зоні Кросно з виїздом на дорогу.

76 532 м³

Об'єм будівель

Значний об'єм дев'яти будівель, який можна адаптувати під складання, логістику чи зберігання.

Екологічні дозволи

3 дозволи

Підприємство має такі екологічні дозволи:

- ✓ **Викиди в повітря** – Рішення про викиди газів і пилу в повітря від установок на території заводу за адресою ul. Lotników 4A, 38-400 Krosno – видано 2.10.2024, чинне до 1.10.2034.
- ✓ **Промислові стоки** – Водноправовий дозвіл на спеціальне водокористування – скидання промислових стоків зі скловарні, що містять речовини, особливо небезпечні для водного середовища, до каналізації MPGK – Krośnieński Holding Komunalny Sp. z o.o. (номер: RZ.ZUZ.1.4210.155.2023.МК) – видано 6.09.2023, чинний до 6.09.2027; орган: Wody Polskie, директор басейнового управління в Кросно.
- ✓ **Підземні та зливові води** – Водноправовий дозвіл на забір підземних вод із двох свердловин (S-1 і S-2) та скидання очищених дощових і талих вод у потік Marzec (номер: RZ.ZUZ.1.421.460.2018.ЖТ, зі змінювальним рішенням від 12.03.2020) – чинний до 8.04.2039; орган: Wody Polskie, директор басейнового управління в Кросно.

— РОЗТАШУВАННЯ ТА ЛОГІСТИКА

Кросно – промислова локація поряд з аеропортом

Кросно розташоване у Підкарпатському воєводстві, на південно-східному краю ЄС. Місто інвестує у свій аеродром – планується **подовження смуги до 2 км** – і має сформовану промислову зону з кваліфікованою робочою силою та

спеціалізованими постачальниками.

Ділянка у промисловій зоні Кросна, з прямим доступом до дороги, безпосередньо біля аеропорту Кросно (EPKR). Аеропорт Жешув-Ясьонка (~60 км) забезпечує основне регіональне комерційне авіасполучення. За звітом оцінювача ділянка розташована бл. 5 км від центру Кросно та бл. 2,5 км від національної дороги DK28.

Критично важливо: Кросно знаходиться за ~90 км від кордону з Україною – один з найближчих виробничих об'єктів стандарту ЄС до України.

Витрати на робочу силу на Підкарпатті значно нижчі, ніж у Західній Європі, при повному доступі до Єдиного ринку ЄС.

вул. Лотників 4а, Кросно – Промислова зона, Підкарпатське воєводство

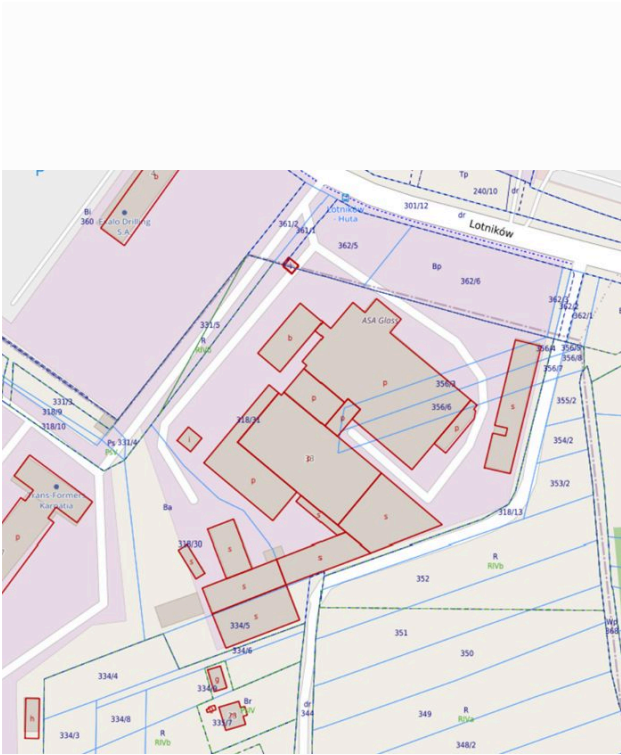
- Кросно, Підкарпаття, Польща
- Єдиний ринок ЄС
- ~90 км до України
- Промислова зона
- ~60 км до Жешув-Ясьонки
- Планується подовження смуги

01. СТРАТЕГІЧНЕ ОТОЧЕННЯ



Ділянка розташована в промисловому поясі між Кросно та Щепаньцовою, поруч з аеропортом Кросно – серед усталеної промисловості та логістики й дорожньої мережі, яку місто активно модернізує.

02. МЕЖІ ДІЛЯНОК



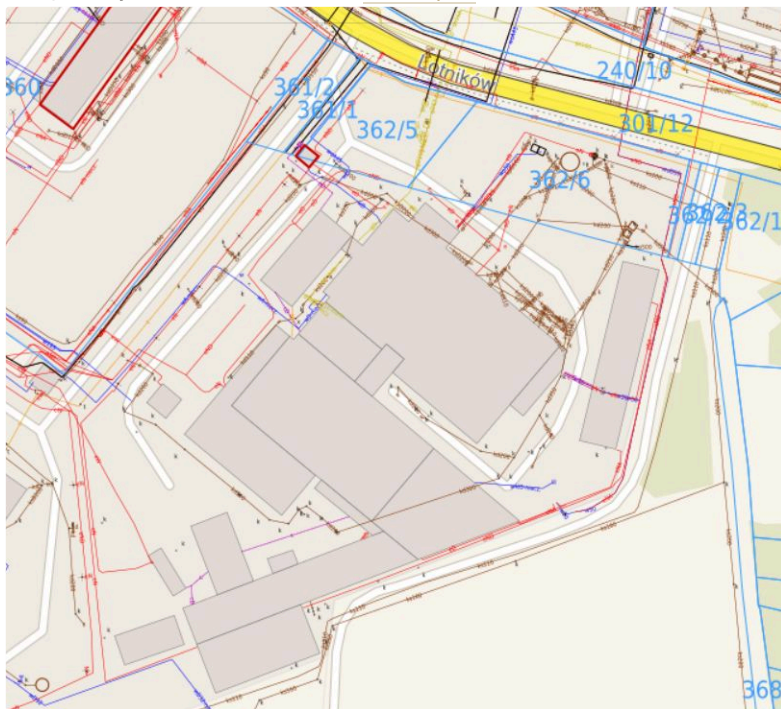
ПЕРЕЛІК ЗЕМЕЛЬНО-ІПОТЕЧНИХ КНИГ (KW):
Розташування. вул. Лотників 4а, 38-400 Кросно. Ділянка охоплює промисловий район Кросно (обр. Przemysłowa) та сусіднє село Щепаньцова (гміна Хоркувка), де розташована більшість будівель. Загальна площа землі: бл. 2,99 га (2,9865 га).

- ✓ **Міжнародне бізнес-середовище** – поруч працює регіональний дистрибуційний центр Eurocash у Щепаньцовой (18 000 м² на 5,5 га, один із 12 ключових складів у Польщі). У Кросно працюють 58 компаній з іноземним капіталом, зокрема Goodrich Aerospace (США) та BeijingWest Industries / BWI (Китай).

- ✓ **Реконструкція вул. Лотників** – місто завершило розширення перехрестя Лотників / Зренціньська новими смугами повороту в напрямку вул. Пшемислова та Щепаньцовой (223 000 USD, підрядник Strabag) для компаній інвестиційної зони біля аеропорту. Ще бл. 20 га готується для цієї зони. krosno24.pl

- ✓ **«Дорога G» – планований південний зв'язок** – місто Кросно проводило консультації щодо концепції двосмугової дороги з мостом через Любатувку – фрагмента південної об'їзної від розв'язки Лотників (вул. Вітоса / вул. Лотників) у напрямку вул.

Бешчадської. Лише етап концепції; терміни й фінансування не оголошено. krosno.pl



I. Право власності (Щепаньцова) – 2,5267 га
KW KSIK/00017599/0: ділянки 318/30 (0,3996 га) і 318/31 (1,5222 га),
виділені з ділянки 318/12 (1,9218 га) рішенням вїта гміни
Хоркувка від 04.07.2022; ділянки 318/13 (0,0970 га), 354/2 (0,0320
га), 355/2 (0,0295 га) – оцінювач зазначає, що запис у цій книзі
не збігається з випискою з реєстру земель
KW KSIK/00068007/6: ділянки 356/3, 356/4, 356/5, 356/6, 356/7,
356/8 (загальна площа 0,2144 га)
KW KSIK/00070811/2: ділянка 334/4 (0,1100 га)
KW KSIK/00069473/0: ділянка 334/5 (0,1220 га)

II. Право вічного користування (Кросно) – 0,4598 га
Земля є власністю громади Кросно; Milomax S.A. – вічний
користувач (99 років, станом на 2023 р. залишалося бл. 73
років) і власник споруд, що становлять окремий об'єкт
нерухомості.
KW KSIK/00076204/6: ділянка 361/1 (0,0168 га), ділянки 362/1,
362/2, 362/3, 362/5, 362/6 (загальна площа 0,4430 га), обр.
Przemysłowa.

Мапа інженерних мереж ділянки

Фрагмент онлайн-мапи повіту з інженерними мережами на ділянках і навколо них – корисно для перевірки точок підключення та трас. У порталі увімкніть шар, указаний нижче.

ШЛЯХ ДО ШАРУ (ПОРТАЛ ПОЛЬСЬКОЮ):

Powiat Krosno » **Uzbrojenie terenu**

— 03. ЩО ВИ КУПУЄТЕ

Обсяг *Продажу*

Продаж структурований як ЗЧП. Нижче точний перелік того, що передається покупцю.

Включено до Продажу

• Нерухомість:	2,99 га землі (з них 2,34 га забудовано), 9 будівель, 13 931 м²
• Виробниче обладнання:	Встановлене промислове обладнання – скловарні печі, відпалювальні тунелі, обладнання для різання, шліфування та піскоструменя, форми
• Енергоінфраструктура:	Власна трансформаторна підстанція – незалежне електропостачання
• Чинна оренда:	Чинний договір оренди (нині 257 тис. USD на рік) з 3-місячним терміном повідомлення про розірвання
• Готова продукція:	Запас готової продукції вартістю бл. 116 000 USD
• Склади №8 і №9:	3 276 м² складів на окремій кадастровій ділянці – частина пакету; можна придбати й окремо (з ПДВ)

ВИКЛЮЧЕНО З ПРОДАЖУ

Працівники є найманими працівниками орендаря, а не банкрута. Новий власник узгоджує питання працевлаштування безпосередньо з орендарем. Покупець не бере на себе жодних зобов'язань.

Структура Угоди

ТИП ПРОДАЖУ	Організована частина підприємства (ЗЧП)
ХТО ПРОВОДИТЬ	Ліквідатор у справі про банкрутство, під наглядом суду
ОРІЄНТОВНА ЦІНА	Пропозиції від 2,75 млн USD (10,7 млн PLN) – деталі у ліквідатора
ПДВ	Звільнено – передача ЗЧП без ПДВ за польським законодавством (окрема купівля складів №8–№9 підлягає ПДВ)
ПРИЙНЯТІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ	Жодних – покупець не бере на себе зобов'язань
ПРАВО ВЛАСНОСТІ	Рішення суду знімає всі попередні претензії, іпотеки та застави
СКЛАДИ №8 І №9	У пакеті – можна придбати й окремо (тоді з ПДВ); основну нерухомість без них придбати не можна
ЧИННА ОРЕНДА	Чинний договір оренди – 3-місячний строк попередження про розірвання договору
ПЛАНУВАЛЬНИЙ СТАТУС	Ділянки в Кросно: місцевий план – зона 12PU (виробництво та послуги). Ділянки в Щепаньцовой: студія землекористування – зона UC (території розвитку, включно з наявними промисловими підприємствами); чинного місцевого плану немає

Аерофотоплан ділянки з нумерацією будівель



План забудови з розташуванням усіх дев'яти будівель (нумерація відповідає технічній таблиці нижче), межами ділянки, під'їздом та зв'язком з аеропортом Кросно (EPKR).

04. ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Технічні Дані

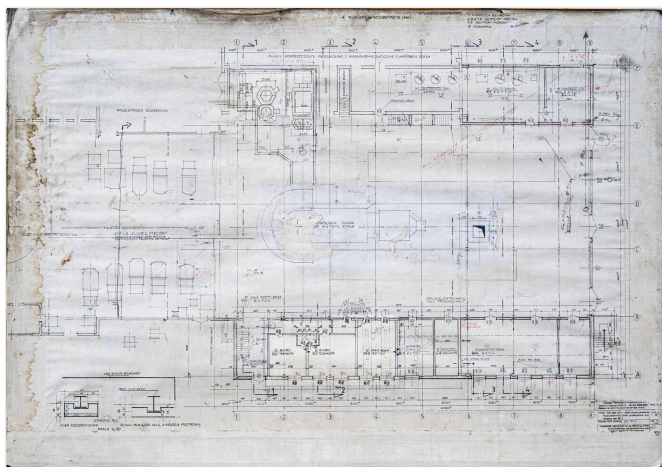
#	БУДІВЛЯ	ЗАБУДОВА М²	КОРИСНА ПЛОЩА М²	ОБ'ЄМ М³
1	Виробнича зала №1	4,026	5,102	30,963
2	Виробнича зала №2	3,219	4,016	23,620
3	Офісна будівля	400	690	3,200
4	Склад сировини	711	711	2,806
5	Прохідна	25	12	80
РАЗОМ		11,988	13,931	76,532

#	БУДІВЛЯ	ЗАБУДОВА М²	КОРИСНА ПЛОЩА М²	ОБ'ЄМ М³
6	Трансформаторна підстанція	65	60	–
7	Механічна майстерня	74	64	360
8	Склад готової продукції ★	1,847	1,800	8,230
9	Додатковий склад ★	1,621	1,476	7,273
РАЗОМ		11,988	13,931	76,532

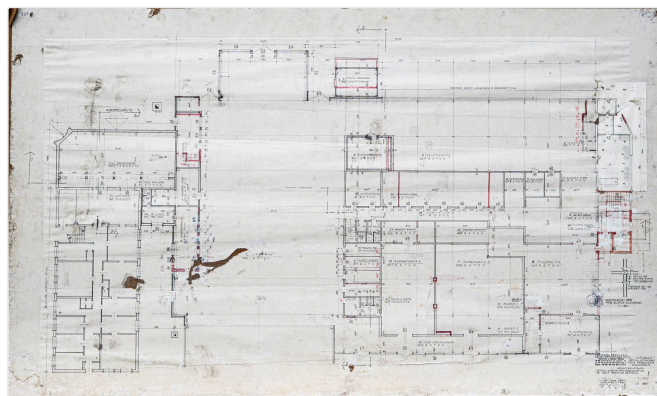
★ Будівлі №8 і №9 знаходяться на окремих кадастрових ділянках. Вони входять до пакету продажу й можуть бути придбані окремо, без інших будівель (такий продаж підлягає ПДВ), – проте основну нерухомість без них придбати не можна. Технічні дані оцінювача: будівлі зводилися поетапно у 1993–2007 рр. (сталеві каркасні цехи з утепленими панелями); технічний знос основних будівель 25–35%. Найновіший склад (№9) ще не має дозволу на експлуатацію – вартість добудови оцінено у 69 500 USD нетто (липень 2022).

- ① **Примітка для інвесторів – оціночна вартість:** Незалежний звіт про оцінку нерухомості (25.01.2023) визначає ринкову вартість землі та будівель у **5,37 млн USD: 3,68 млн USD** – основна виробнича нерухомість (цехи та будівлі разом із правом вічного користування), **1,65 млн USD** – ділянки зі складами (№8–№9, частина пакету), 39 000 USD – решта ділянок. Обладнання оцінене окремо. Орієнтовна ціна **2,75 млн USD** приблизно на **49% нижча** за загальну оціночну вартість землі та будівель (бл. 198 USD за м² площі), а покупець додатково отримує готову енергетичну інфраструктуру та наявний орендний дохід. Вартості в звіті без ПДВ.

05. ПЛАНИ ПОВЕРХІВ



План першого поверху – виробничий цех №1 (проект реконструкції та розширення), масштаб 1:100



План першого поверху – виробничий цех, склади, офіси та зразкова (1997), масштаб 1:100

Оригінальні архітектурні креслення першого поверху головного комплексу виробничих цехів: сітка колон, планування приміщень та конструктивні деталі. Натисніть на план, щоб збільшити. Це архівні копії з рукописними позначками; їх слід звірити з фактичним станом.

Підключення до електромережі

З умов комплексного постачання та розподілу електроенергії для заводу за адресою ul. Lotników 4A (додаток до договору з PGE):

ПРИЄДНАНА ПОТУЖНІСТЬ	1000 кВт (група приєднання III)
ДОГОВІРНА ПОТУЖНІСТЬ	300 кВт за чинним договором – бл. 700 кВт приєднаної потужності понад неї
ТОЧКА ПОСТАЧАННЯ	розподільний пристрій 15 кВ власної трансформаторної підстанції («Huta Szkła DECO-GLASS», секції 3–6); підстанція та обладнання перебувають в експлуатації споживача
НАПРУГА / ЗАПОБІЖНИКИ	0,4 кВ; запобіжники перед лічильником 500 А
ТАРИФ	B23 (розподіл і продаж енергії), місячні розрахунки
ПОСТАЧАЛЬНИК	PGE Obrót S.A.

Джерело: додаток до чинного договору на електроенергію (скан). Умови для нового власника потрібно погодити з постачальником і оператором мережі.

Промислова інфраструктура входить до продажу

Встановлене обладнання, підстанція 15 кВ, підключення до газу високого тиску та будівлі входять до продажу. Склади №8–№9 можна придбати окремо, без інших будівель, – такий продаж підлягає ПДВ; основну нерухомість без них придбати не можна.



— ІНВЕСТИЦІЙНІ СЦЕНАРІЇ – ПОТЕНЦІАЛ ПЕРЕПРОФІЛЮВАННЯ

Сценарії *Розвитку*

Основний сценарій – модульний промисловий комплекс для кількох орендарів із наявним доходом від оренди. Інші сценарії спираються на інфраструктуру об'єкта та, насамперед, на планове розширення сусіднього аеропорту.

01

ОСНОВНИЙ СЦЕНАРІЙ

Модульний промисловий комплекс для кількох орендарів

Розподіл комплексу з дев'яти будівель на незалежні виробничо-складські модулі для кількох орендарів. Чинний договір оренди (3-місячний строк попередження про розірвання договору) забезпечує проміжний дохід на час підготовки модулів. Диверсифікація доходів між орендарями – модель, яку банки охоче фінансують як стабільне портфоліо комерційної нерухомості: нижчий ризик простою площ, вищий чистий дохід (NOI); сусідство з аеродромом, що розширюється, робить комплекс привабливим для логістичних та авіаційних орендарів.

02

Авіасервіс, MRO і навчання

Місто прагне залучити авіаційні та сервісні компанії, які нині розміщуються біля аеропортів, що приймають великі літаки, а розвиток навчально-дослідної бази для авіації називає однією з цілей програми. Цехи поруч з аеродромом можна адаптувати під технічне обслуговування, майстерні компонентів чи навчання.

03

Авіаційна логістика та доставка останньої милі

Зі смугою 2 км аеродром має приймати вантажні літаки на кшталт Boeing 737-SF і ATR-72 Cargo, а регулярні вантажні перевезення – одна з майбутніх можливостей, на які вказує місто. Перетворення цехів на вантажний термінал, що поєднує авіа- та автотранспорт, для електронної комерції та кур'єрів на південному сході Польщі.

04

Виробництво та Обслуговування БПЛА / Дронів

Близькість аеропорту Кросно та великі об'єми цехів підходять для сектору БПЛА: складальні лінії, пункти керування та випробувальні ангари з доступом до повітряного простору. Сама програма розвитку аеродрому – інфраструктура подвійного призначення (цивільно-військова), а сектор БПЛА має значний потенціал грантів ЄС і оборонного співфінансування.

05

Центр обробки даних / Технологічний хаб

В епоху дефіциту підключень до мережі в Європі цей об'єкт є готовим скелетом для центру обробки даних або ферми ШІ. Власна підстанція 15кВ забезпечує рідкісне підключення великої потужності.

06

Стратегічний Енергобанк – СЕС + Накопичувачі

14 000 м² площі даху у поєднанні з потужним підключенням до мережі – природна платформа для комерційної системи зберігання енергії з фотовольтаїкою. Підключення до мережі дозволяє арбітраж енергії.

— ПОТОЧНИЙ ОРЕНДАР ТА ОРЕНДА

Дохід *з першого дня*

257 тис. USD на рік

Річна орендна плата

Поточний орендар працює на об'єкті вже 9 років і сплачує 257 000 USD на рік. Покупець стає орендодавцем із цим грошовим потоком з першого дня.

№1–№7

Орендована площа ~10 655 м²

Орендар користується будівлями №1–№7. Склади №8 і №9 (~3 276 м²) не здаються в оренду та доступні для нових орендарів.

3 місяці

Термін повідомлення про розірвання

Договір можна припинити за 3 місяці повідомлення на прохання покупця. Орендар не має переважного права купівлі.

УМОВИ ОРЕНДИ – ДВА ВАРІАНТИ

Розірвання: покупець може вимагати розірвання договору з 3-місячним терміном повідомлення та перепрофілювати або заново здати будівлі. **Продовження:** як альтернатива, покупець вступає в права синдика як орендодавець і зберігає орендаря та орендну плату. Повний договір, rent roll та історія платежів доступні після підписання NDA.

Ідеальний *Профіль Покупця*

Авіаційний / аерокосмічний оператор

Компанія з MRO, авіасервісу, БПЛА або постачальник для аерокосмічного сектору, якій потрібен простір біля аеродрому, що має приймати більші літаки, з електрикою та газом на місці.

Український / СЕЕ промисловий інвестор

Інвестор з України або ЦСЄ, що шукає виробничої бази в ЄС, за 90 км від українського кордону.

Прямі інвестиції / Особливі ситуації

Фонд, орієнтований на проблемні промислові активи: придбання нижче оціночної вартості, проміжний дохід від чинної оренди, далі перепрофілювання з огляду на розширення аеропорту та вихід.

Девелопер промислової нерухомості / REIT

Інвестор у комерційну нерухомість або REIT, що шукає промисловий комплекс для кількох орендарів із наявним доходом, власною підстанцією 15 кВ, сусідством з аеропортом і правом власності без обтяжень – рідкісний актив інституційного рівня нижче оціночної вартості.

Як Працює *Продаж*

Хронологія процедури банкрутства



О НАЙВИЩИЙ РІВЕНЬ ЗАХИСТУ ПОКУПЦЯ

Безпека угоди – продаж через ліквідатора

Організована частина підприємства (ЗЧП) пропонується ліквідатором у межах процедури банкрутства за **Законом про банкрутство**, під наглядом судді-комісара та за згодою ради кредиторів. Продаж відбувається в чітко визначених правових рамках, що забезпечує високий рівень прозорості та передбачуваності.

У разі продажу майна (включно з нерухомістю) придбання відбувається, як правило, **без обтяжень**, які переносяться на ціну продажу відповідно до чинних норм.

У разі придбання організованої частини підприємства (ЗЧП) до покупця можуть переходити окремі елементи, функціонально пов'язані з діяльністю, зокрема певні права й обов'язки з договірних або трудових відносин – відповідно до закону.

Така структура угоди широко застосовується у професійному обороті та є однією з найбільш упорядкованих і передбачуваних форм придбання активів на ринку реструктуризації та банкрутства в Польщі.

Ключові Особливості Угоди

- | | |
|-----------------------------------|--|
| ✓ Звільнено від ПДВ | – Застосовується звільнення ЗЧП; без ПДВ при передачі підприємства |
| ✓ Зняття всіх обтяжень | – іпотеки, застави та інші обтяження припиняються внаслідок завершення угоди відповідно до закону |
| ✓ Обов'язкове рішення суду | – правова визначеність; не може бути оскаржено колишніми кредиторами |
| ✓ Угода щодо активів (ЗЧП) | – покупець не бере на себе зобов'язань банкрутної маси – жодних історичних боргів |
| ✓ Право власності без обтяжень | – рішення суду є остаточним доказом права власності без обтяжень |
| ✓ Виключення персоналу | – працівники працюють у орендаря; новий власник домовляється безпосередньо |
| ✓ Склади: можливий окремий продаж | – склади №8 і №9 можна придбати окремо, без інших будівель (тоді не як ЗЧП – з ПДВ); основну нерухомість без них придбати не можна |
| ✓ Повний пакет due diligence | – звіти про оцінку, інвентаризація та висновки доступні одразу на запит |
| ✓ Повідомлення про оренду | – чинний договір оренди передбачає 3-місячний строк попередження про розірвання договору |

Завантажити *Документи*

Всі документи нижче видані або замовлені Ліквідатором. Вони складають основний data room для початкового due diligence.



Регламент тендеру (2025)

Чинний регламент тендеру ліквідатора – ціна, умови та процедура подання пропозицій.

[ЗАВАНТАЖИТИ PDF →](#)



Інвестиційна брошура (EN)

Повна англomовна інвестиційна презентація від Glass Sphere – найбільшого кредитора.

[ЗАВАНТАЖИТИ PDF →](#)



Оцінка нерухомості

Офіційний звіт про оцінку земельної ділянки та всіх будівель.

[ЗАВАНТАЖИТИ PDF →](#)



Оцінка організованої частини підприємства (ЗЧП)

Незалежна оцінка повної Організованої частини підприємства.

[ЗАВАНТАЖИТИ PDF →](#)



Експертний висновок

Висновок оцінювача (січень 2023) щодо стану та вартості всіх активів.

[ЗАВАНТАЖИТИ PDF →](#)



Інвентаризація активів (вересень 2022)

Повна інвентаризація всіх рухомих активів станом на 30 вересня 2022.

[ЗАВАНТАЖИТИ PDF →](#)



Умови постачання електроенергії

Додаток до договору з PGE: приєднана потужність, тариф і точка постачання.

[ЗАВАНТАЖИТИ PDF →](#)

Готові Розглянути Це *Придбання?*

Зареєструйте свій інтерес у Ліквідатора, завантажте інформаційний пакет та домовтеся про відвідання об'єкту.

Зв'яжіться з *Нами*

Ліквідатор банкрутства

СУБ'ЄКТ Milomax S.A. w upadłości

АДРЕСА ul. Lotników 4a, 38-400 Krosno, Poland

Е-ПОШТА syndyk@milomax.pl

ТЕЛЕФОН +48 xxx xxx xxx

ВЕБ-САЙТ milomaxwupadlosci.pl

МОВА Основна – польська; документація англійською мовою доступна

Матеріали due diligence доступні одразу на запит.

Наступні Кроки для Покупця

- 1 Завантажте Інвестиційну Брошуру та Регламент тендеру 2025 (посилання вище)
- 2 Ознайомтеся зі звітами про оцінку – оцінка нерухомості, оцінка ЗЧП та інвентаризація
- 3 Подайте Заявку про Зацікавленість (EOI) – або просто зателефонуйте – напишіть на syndyk@milomax.pl про свій інтерес і профіль або зателефонуйте за номером +48 xxx xxx xxx, щоб домовитися про візит на об'єкт і до сусіднього аеродрому
- 4 Подайте обов'язкову пропозицію відповідно до процедури продажу ліквідатора – процедура із визначеним строком

Інформація на цій сторінці носить виключно інформаційний характер і не є комерційною пропозицією або інвестиційною рекомендацією. Ліквідатор та автори сторінки не несуть відповідальності за інвестиційні рішення. Суми, первісно зазначені в PLN, подано в доларах США для зручності за середнім курсом НБП на 2 жовтня 2026 р. (1 USD = 3,8881 PLN) із заокругленням; вони є орієнтовними – для угоди застосовуються суми в PLN.

Milomax S.A. w upadłości – Krosno
Industrial Site

© 2026 · milomaxwupadlosci.pl · Оголошення підготовлено для залучення міжнародних інвесторів