

MEMORANDUM INFORMACYJNE

Nieruchomość gruntowa w Jastkowie

SPIS TREŚCI

1. ZAKRES MEMORANDUM.....	2
2. INFORMACJE OGÓLNE.....	2
3. INFORMACJE PODSTAWOWE NA TEMAT FS NIERUCHOMOŚCI S.A.....	3
4. STATUS PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	3
5. LOKALIZACJA I OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	4

1. Zakres Memorandum

- 1.1** Memorandum zostało opracowane w związku z zamiarem zbycia przez FS Nieruchomości S.A. niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Jastkowie k. Lublina.
- 1.2** Memorandum nie stanowi oferty, ani zaproszenia do negocjacji Transakcji. Celem Memorandum jest dostarczenie podstawowych informacji o nieruchomości podmiotom, które wyraziły swoje zainteresowanie Transakcją, w celu ułatwienia im podjęcia decyzji, co do ewentualnych dalszych kroków.
- 1.3** Memorandum nie powinno być uznawane za wyczerpujące, albo dostarczające wszystkich informacji pożądanых przez potencjalnego Nabywcę, ani też nie powinno uchodzić za podstawę do podjęcia decyzji o przystąpieniu do Transakcji, albo do dokonania innej inwestycji związanej z nieruchomością.
- 1.4** Niniejsze Memorandum zostało podzielone na następujące części:
 - 1.4.1** Podstawowe informacje na temat celu i założeń przygotowania Memorandum.
 - 1.4.2** Podstawowe informacje dotyczące Spółki FS Nieruchomości S.A.
 - 1.4.3** Informacje dotyczące stanu prawnego nieruchomości.
 - 1.4.4** Opis nieruchomości.
- 1.5** Niniejsze Memorandum przedstawia stan prawny Nieruchomości na dzień 01.06.2016r.

2. Informacje ogólne

- 2.1** Informacje zamieszczone w Memorandum mają ułatwić potencjalnym Nabywcom podjęcie decyzji o zakupie nieruchomości, którą stanowi niezabudowany grunt składający się z niezbrojonych działek gruntu, położonych w Jastkowie, o numerach ewidencyjnych:
 - 93/3, 344/1, 344/2, 344/3, od 344/89 do 344/134 (obręb 4) o łącznej powierzchni 8.2095 ha.

3. Informacje podstawowe na temat FS Nieruchomości S.A.

- 3.1** FS Nieruchomości Spółka Akcyjna posiada swoją siedzibę w Lublinie przy Diamentowej 2,
20-447 Lublin
- 3.2** Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000289537.
- 3.3** Kapitał zakładowy Spółki wynosi 55.000.000 PLN (pięćdziesiąt pięć milionów) i dzieli się na 5.500.000 udziałów o wartości nominalnej 10 złotych każdy.
- 3.4** Zarząd Spółki jest jednoosobowy. W skład Zarządu Spółki wchodzi:
- 3.4.1** Andrzej Marczuk- Prezes Zarządu;

4. Status prawny Nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej oraz w rejestrze gruntów

4.1 Tytuł prawny do Nieruchomości

- 4.1.1** Nieruchomość stanowi prawo własności działek gruntu o numerach ewidencyjnych 93/3, 344/1, 344/2, 344/3, od 344/89 do 344/134 położonych w Jastkowie gm. Jastków, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LU1I/00174081/9.
- 4.1.2** Działki gruntu są sklasyfikowane w Rejestrze Gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Lublinie, jako grunty rolne, odpowiednio:
- klasy I o łącznej powierzchni 0,2512 ha,
 - klasy II o łącznej powierzchni 5,2740 ha,
 - klasy IIIa o łącznej powierzchni 2,2217 ha,
 - klasy IIIb o łącznej powierzchni 0,4626 ha.

4.1.3 Nieruchomość jest objęta obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego gm. Jastków, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Nr XVI/118/2000, Rady Gminy z dnia 12 grudnia 2010 roku. Teren znajduje się w obszarze zespołu budownictwa jednorodzinnego „Na Wzgórzu”

- działki gruntu o numerach ewidencyjnych 93/3, 344/1, 344/2, 344/3 i 344/121 znajdują się na terenach przeznaczonych pod ciągi pieszo-spacerowe- KX,
- działki gruntu 344/101 i 344/122- znajdują się na terenach przeznaczonych pod urządzenia energetyczne – EE,
- działki gruntu o numerach ewidencyjnych 344/89 do 344/100, 344/102 do 344/120 i 344/123 do 344/128 są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne MN1,
- działka gruntu 344/129 znajduje się na terenie przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z usługami komercyjnymi – MN1,UC,
- Działki od 344/130 do 344/134 znajdują się na terenach przeznaczonych pod drogi lokalne–KDL,

W związku z tym, że nieruchomość jest objęta MPZP, przedmiotowe działki klasyfikowane w Rejestrze Gruntów jako grunty rolne nie wymagają „odrolnienia”.

4.2 Prawa, roszczenia i ograniczenia nieruchomości

4.2.1 W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wpisana jest służebność gruntowa dotycząca działki nr ew. 93/3 (przeznaczonej pod drogę dojazdową), polegająca na prawie przejazdu, przechodu i przegonu na rzecz każdego z właścicieli działek o numerach ewidencyjnych: 93/4, 93/5, 94/3 i 94/4.

4.3 Hipoteka

4.3.1 W dziale IV księgi wieczystej wpisano: na wniosek z dnia 29.01.1999 roku nr dz kw 2327/99(...) – wpisano dnia 1.12.1999 roku. Wpis przeniesiono z księgi wieczystej kw nr 173846, dnia 3.10.2000 roku (dla wpisu nr 1)

5. Lokalizacja i opis nieruchomości.

5.1 Lokalizacja

- **Podstawowe informacje o Gminie i miejscowości Jastków.**

Jastków sąsiaduje bezpośrednio z terenem Lublina, natomiast siedziba Gminy znajduje się

w sąsiadującej miejscowości Panieńszczyzna.

Gmina posiada niezbędne do właściwego funkcjonowania obiekty: przedszkole, szkołę podstawową i gimnazjum, kościół, przychodnię zdrowia, apteki, bibliotekę, gminny ośrodek kultury i sportu oraz liczne sklepy. Od kilku lat odnotowywany jest stały postęp w zakresie rozbudowy i modernizacji infrastruktury urbanistycznej (drogowej, medialnej, itd.).

- **Dojazd i komunikacja.**

Miejscowość Jastków leży przy drodze E372 Warszawa-Lublin i jest położona w odległości zaledwie 6 km od granic i 11 km od centrum miasta Lublina. Z końcem II kwartału 2013r. została zakończona duża lokalna inwestycja komunikacyjna w postaci budowy odcinka drogi tranzytowej S17 (stanowiącego równocześnie obwodnicę miejscowości Jastków). Realizacja tej inwestycji znacznie skróciła czas dojazdu z Jastkowa do Lublina, obecnie zajmuje on około 10 minut, a w godzinach największego natężenia ruchu około 25 minut – w podobnym czasie mieszkańcy Lublina pokonują trasę z niektórych dzielnic miasta (np. Czuby, Węglin, Felin, Kośminek) do jego centrum.

Dostęp do nieruchomości możliwy jest od ulicy II Armii Wojska Polskiego odchodzącej na północ od Alei Warszawskiej w Panieńszczyźnie

Został uruchomiony autobus linii nr 20, na trasie Jastków – Lublin (Kruczkowskiego) a przystanek autobusowy znajduje się w pobliżu przedmiotowej nieruchomości.

Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego memorandum zlokalizowana jest około 500 m od drogi głównej E372, dzięki czemu nie jest zagrożona immisjami w postaci hałasu ulicznego. Jednocześnie taka odległość zapewnia szybki dojazd do głównej trasy. Ponadto bezpośrednio z nieruchomością sąsiaduje gminna droga asfaltowa łącząca Jastków ze Snopkowem, która również jest traktowana jako trasa dojazdowa do Lublina.

- **Uzbrojenie nieruchomości.**

Aktualnie działki gruntu o numerach ewidencyjnych 93/3, 344/1, 344/2, 344/3, 344/89 ÷ 344/134 składające się na przedmiotową nieruchomość są nieuzbrojone. Jednak jak już wcześniej zaznaczono corocznie odnotowywany jest stały rozwój lokalnej infrastruktury urbanistycznej.

Między innymi Urząd Gminy w Jastkowie rozpoczął w 2011 realizację projektu budowy kanalizacji, Była to jedna z największych gminnych inwestycji ekologicznych w województwie lubelskim.

Długość wybudowanej sieci (grawitacyjnej i tłocznej) wynosi prawie 30 km. Ponadto w skład systemu wchodzi 2 tłocznie i 6 przepompowni. Na nowo wybudowanej sieci jest zaprojektowane ponad 420 przyłączy kanalizacyjnych. Pierwszymi użytkownikami kanalizacji zostali: Urząd Gminy, szkoły w Snopkowie i w Jastkowie wraz z blokiem mieszkalnym, przychodnia zdrowia, budynki Gminnej Spółdzielni, budynki osiedla ZDUiHCH oraz kolejno liczni użytkownicy indywidualni. Zgodnie z polityką inwestycyjną w najbliższym czasie będą ogłaszane kolejne przetargi na nowe odcinki sieci. W poprzednich latach Gmina wyposażyła również okoliczne nieruchomości w pozostałą infrastrukturę, tym samym istnieje możliwość doprowadzenia do nieruchomości wody, prądu oraz gazu.

Urządzenia techniczne dystrybuujące media znajdują się w drodze gminnej sąsiadującej z parcelą FS Nieruchomości S.A.

5.2 Opis nieruchomości .

Nieruchomość w Jastkowie, będąca przedmiotem ewentualnej Transakcji, stanowi grunt niezabudowany o łącznej powierzchni 8,2095 ha. Ze względu na brak zagospodarowania nieruchomość nie ma przypisanego dokładnego adresu, natomiast zlokalizowana jest przy skrzyżowaniu ulicy II Armii Wojska Polskiego i drogi gminnej Jastków-Snopków.

Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość znajduje się w terenach mieszkalnictwa niskiego MN i jest praktycznie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędną infrastrukturą.

Nieruchomość można uznać za atrakcyjną, w szczególności ze względu na jej lokalizację w bezpośredniej bliskości miasta Lublina i możliwości szybkiego uzbrojenia w czynniki medialne (sieć wodno-kanalizacyjną, energia elektryczną, gaz).

Działki wchodzące w skład nieruchomości są niezabudowane i niezagospodarowane, tworzą obszar o nieregularnym kształcie.

Zestawienie działek w Jastkowie

Lp.	Nr ewidencyjny działki	Powierzchnia w m2
1.	93/3	100
2.	344/1	1325
3.	344/2	304
4.	344/3	467
5.	344/89	2233
6.	344/90	1485
7.	344/91	1613
8.	344/92	1807
9.	344/93	2222
10.	344/94	2470
11.	344/95	2377
12.	344/96	2435
13.	344/97	1720
14.	344/98	1493
15.	344/99	1265
16.	344/100	2249
17.	344/101	60
18.	344/102	1536
19.	344/103	1823
20.	344/104	1888
21.	344/105	1930
22.	344/106	2067
23.	344/107	2107
24.	344/108	1523
25.	344/109	1470
26.	344/110	1946
27.	344/111	2072
28.	344/112	1413
29.	344/113	1168
30.	344/114	1838
31.	344/115	1471
32.	344/116	1730
33.	344/117	1719
34.	344/118	2197
35.	344/119	1955
36.	344/120	1794
37.	344/121	279
38.	344/122	60

39.	344/123	2085
40.	344/124	1564
41.	344/125	1918
42.	344/126	1017
43.	344/127	1757
44.	344/128	1411
45.	344/129	2109
46.	344/130	1217
47.	344/131	4746
48.	344/132	814
49.	344/133	2478
50.	344/134	1368
łącznie		82095