



„FS Holding” S.A.

INFORMACYJNE

Nieruchomość niezabudowana w Jastkowie

SPIS TREŚCI

1. ZAKRES MEMORANDUM.....	2
2. INFORMACJE OGÓLNE.....	2
3. INFORMACJE PODSTAWOWE NA TEMAT „FS HOLDING” 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 Holding 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 Holding” 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 09.07.2014r.

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 niezabudowanych działek gruntu, położonych w Jastkowie, o numerach ewidencyjnych:
 - 93/3, 344/1, 344/2, 344/3, 344/89 ÷ 344/134 (obręb 4) o łącznej powierzchni 8.2095 ha.



3. Informacje podstawowe na temat „FS Holding” S.A.

- 3.1** „FS Holding” Spółka Akcyjna posiada swoją siedzibę w Lublinie przy ulicy Czechowskiej 19 A, 20-072 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 dwuosobowy. W skład Zarządu Spółki wchodzi:
- 3.4.1** Jerzy Sławek- Prezes Zarządu;
 - 3.4.2** Sławomir Stanowski- Wiceprezes 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, 344/89 ÷ 344/134 położonych w Jastkowie gm. Jastków, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LU11/00174081/9.
- 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, ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 32 z dnia 30.05.2001r.:

- działki gruntu o numerach ewidencyjnych 93/3, 344/1, 344/2 i 344/3 o łącznej powierzchni 0,2196 ha znajdują się na terenach przeznaczonych pod drogi dojazdowe i ciągi pieszo-spacerowe;
- działki gruntu o numerach ewidencyjnych 344/89 ÷ 344/134 o powierzchni 7,9899 ha są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe MN, z możliwością przeznaczenia ich pod drogi wewnętrzne i ciągi piesze, lokalizację urządzeń energetycznych oraz budownictwo mieszkaniowe z usługami komercyjnymi.

4.1.4 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 każdorazowego właściciela działek o numerach ewidencyjnych: 93/4, 93/5, 94/3 i 94/4.

4.3 Hipoteka

4.3.1 W dziale IV księgi wieczystej nie ujawniono żadnych wpisów i wzmianek.

5. Lokalizacja i opis nieruchomości.

5.1 Lokalizacja

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

Sama miejscowość Jastków mieści siedzibę Gminy i poza Urzędem Gminy znajdującym się w bezpośrednio sąsiadującej Panieńszczyźnie, skupia ona wszystkie niezbędne do właściwego funkcjonowania obiekty: przedszkole, szkołę podstawową i gimnazjum, kościół, przychodnię zdrowia, apteki, bibliotekę, klub fitness 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.

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, przy czym już w roku ubiegłym Gmina ukończyła budowę kanalizacji na obszarze, gdzie położona jest nieruchomość „FS Holding” S.A., w wyniku czego istnieje możliwość podłączenia nieruchomości do gminnej sieci kanalizacyjnej.

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 Holding” S.A.



5.2 Opis nieruchomości – agregacja informacji.

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, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jastków Nr XVI/118/2000, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 32 z dnia 30.05.2001r. nieruchomość znajduje się w terenach mieszkalnictwa niskiego MN i jest praktycznie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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 elektryczna, gaz).

Spółka „FS Holding” S.A przeprowadziła czynności podziału geodezyjnego gruntu z opcją podziałową na 46 działek wraz z ciągiem komunikacyjnym. Wydzielone działki gruntu są o powierzchni od 814 m² do 2470m², dwie działki o powierzchni 60m² pod urządzenia energetyczne i pięć działek pod ciągi pieszo – spacerowe i drogi lokalne.

Spółka nie wyklucza możliwości zbycia potencjalnym nabywcom części nieruchomości aczkolwiek preferowana opcja zakłada sprzedaż nieruchomości w całości. W załączniku dołączony został podział działki.



Podział
działki 344/4

L.P	nr działki	powierzchnia - m ²	uwagi
1	344/89	2 233	
2	344/90	1 485	
3	344/91	1 613	
4	344/92	1 807	
5	344/93	2 222	
6	344/94	2 470	
7	344/95	2 377	
8	344/96	2 435	
9	344/97	1 720	
10	344/98	1 493	
11	344/99	1 265	
12	344/100	2 249	
13	344/101	60	przeznaczona pod budowę stacji transformatorowej
14	344/102	1 536	
15	344/103	1 823	
16	344/104	1 888	
17	344/105	1 930	
18	344/106	2 067	
19	344/107	2 107	
20	344/108	1 523	
21	344/109	1 470	
22	344/110	1 946	
23	344/111	2 072	
24	344/112	1 413	
25	344/113	1 168	
26	344/114	1 838	
27	344/115	1 471	
28	344/116	1 730	
29	344/117	1 719	

30	344/118	2 197	
31	344/119	1 955	
32	344/120	1 794	
33	344/121	279	tereny komunikacyjne- ciągi pieszo - spacerowe KX
34	344/122	60	przeznaczona pod budowę stacji transformatorowej
35	344/123	2 085	
36	344/124	1 564	
37	344/125	1 918	
38	344/126	1 017	
39	344/127	1 757	
40	344/128	1 411	
41	344/129	2 109	
42	344/130	1 217	tereny komunikacyjne- droga wewnętrzna
43	344/131	4 746	tereny komunikacyjne- droga wewnętrzna
44	344/132	814	
45	344/133	2 478	tereny komunikacyjne- droga wewnętrzna
46	344/134	1 368	tereny komunikacyjne- droga wewnętrzna

