



# MEMORANDUM INFORMACYJNE

---

*Udziały 413 368/886 613*

*w nieruchomości przy ul. Langiewicza 26*

*w Lublinie*

## 1. Zakres Memorandum

- 1.1 Memorandum zostało opracowane w związku z zamiarem zbycia przez „FS Nieruchomości” S.A. **413368/886613** udziałów nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Langiewicza 26.
- 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 inwestora, 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 Aktualny opis nieruchomości wraz z opisem otoczenia.
- 1.5 Niniejsze Memorandum przedstawia stan prawny Nieruchomości według stanu na dzień 01 czerwca 2016r.

## 2. Informacje ogólne

- 2.1 Informacje zamieszczone w Memorandum mają ułatwić potencjalnym Inwestorom podjęcie decyzji o zakupie nieruchomości przy ul. Langiewicza 26 w Lublinie.
- 2.2 Nieruchomość stanowi użytkowanie wieczyste gruntu, o numerze działki 2/10 o powierzchni 6 256 m<sup>2</sup>, wraz z odrębną własnością posadowioną na niej budynku.

## 3. Informacje podstawowe na temat „FS Nieruchomości” S.A.

- 3.1 „FS Nieruchomości” Spółka Akcyjna posiada swoją siedzibę w Lublinie przy ulicy 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 i stanowi go 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 użytkowania wieczystego działki numer 2/10 położonej w Lublinie przy ul. Langiewicza 26, oraz prawo własności budynku posadowionej na nieruchomości. Zgodnie z zapisami księgi wieczystej nr LU1I/182656/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Lublin –Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przysługuje do 27.09.2089 roku. Wieczystymi współużytkownikami działki i współwłaścicielami budynku na niej posadowionym są „FS Nieruchomości” S.A z udziałem **413368/886613** i inwestorzy indywidualni – osoby fizyczne z łącznym udziałem 473245/886613.
- 4.1.2 Działki ewidencyjne zostały sklasyfikowane w rejestrze gruntów jako B – tereny mieszkaniowe

## 4.2 Prawa, roszczenia i ograniczenia nieruchomości

4.2.1 W dziale III księgi ujawniono ograniczone prawo rzeczowe polegające na służebności przejścia i przejazdu drogą zlokalizowaną na działce 2/10 na rzecz każdego użytkownika wieczystego działki nr 2/11. Obecnie prawo to jest wykonywane na rzecz Zakładu Energetycznego, który w ten sposób zabezpiecza dostęp do urządzeń stacji trafo zlokalizowanych na działce 2/11.

## 4.3 Hipoteka

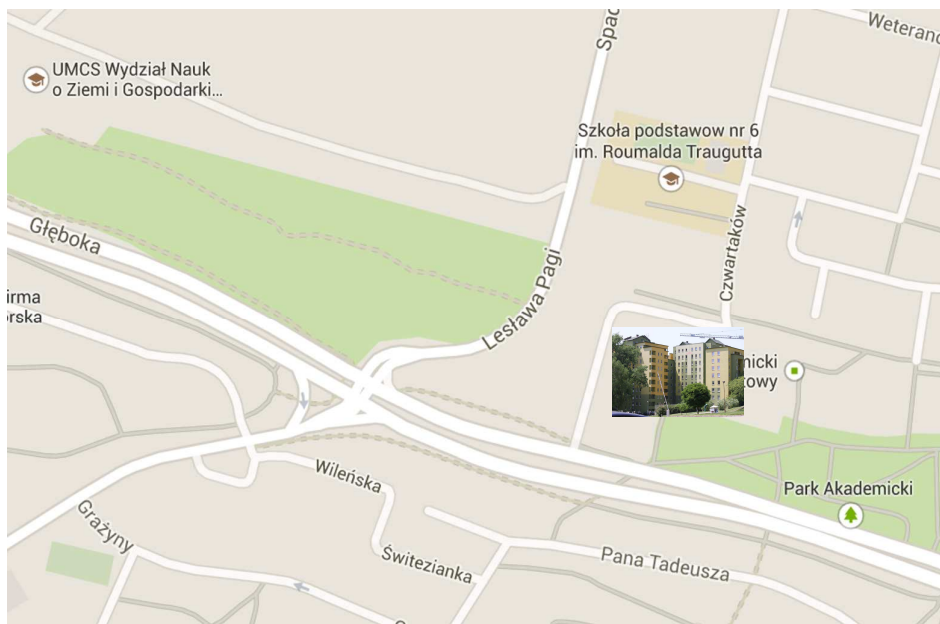
4.3.1 W dziale IV księgi wieczystej ujawniono wpisy dotyczące hipotek. **Udział należący do „FS Nieruchomości „S.A nie jest obciążony hipoteką, natomiast wpisane i ujawnione w księdze wieczystej hipoteki dotyczą innych współwłaścicieli.**

## 5. Lokalizacja i opis nieruchomości.

### 5.1. Lokalizacja

- **Podstawowe informacje o Lublinie.**

Lublin jest miastem na prawach powiatu, stolicą województwa lubelskiego. Miasto położone jest na Wyżynie Lubelskiej, nad rzeką Bystrycą.



## 5.2. Opis nieruchomości

Nieruchomość stanowi prawo użytkowania wieczystego działki numer 2/10 położonej w Lublinie przy ul. Langiewicza 26 o powierzchni 6 256 m<sup>2</sup>, oraz prawo własności budynku posadowionej na nieruchomości o powierzchni użytkowej 8 866,13 m<sup>2</sup>

Nieruchomość jest współwłasnością „FS Nieruchomości” S.A z udziałem wynoszącym 413368/886613 i pięćdziesięciu inwestorów indywidualnych (osoby fizyczne) z udziałem łącznym 473245/886613.

Budynek mieszkalny jest dziewięciokondygnacyjny z lokalami przeznaczonymi na wynajem o powierzchni całkowitej 14 746,78 m<sup>2</sup>. W budynku znajduje się 138 lokali mieszkalnych składających się z 4 lub 5 pokoi, kuchni i dwóch łazienek. Powierzchnia użytkowa poszczególnych segmentów waha się od 55 do 70 m<sup>2</sup>. Komunikację pionową zapewnia pięć klatek schodowych i sześć dźwigów osobowych

- Podstawowe parametry budynku – Langiewicza 26 to:

Ilość kondygnacji nadziemnych - 9

Ilość kondygnacji podziemnych - 1

Powierzchnia zabudowy: 1 698,13 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa: 8 866,13 m<sup>2</sup>

Powierzchnia całkowita: 14 746,78 m<sup>2</sup>

Kubatura: 40962,78 m<sup>3</sup>

Ilość miejsc parkingowych: 66

**Tab.1 Określenie ilości pokoi w budynku**

Kondygnacja	Klatka				
	A	B	C	D	E
Parter	4	14	8	14	14
I	15	15	16	15	15
II	15	15	16	15	15
III	15	15	16	15	15
IV	15	15	16	15	15



V	15	15	16	15	15
VI	15	15	16	15	15
VII	15	15	16	15	15
VIII	13	9	16	9	13

Razem- 646 pokoi

- Ilość powierzchni piwnic

Klatka A -137,99 m<sup>2</sup>

Klatka B -179,39 m<sup>2</sup>

Klatka C -141,12 m<sup>2</sup>

Klatka D -211,76 m<sup>2</sup>

Klatka F -208,73 m<sup>2</sup>

Razem-878,99 m<sup>2</sup>

- Wykończenie mieszkania.

Poszczególne pomieszczenia wyposażone są w odpowiednie meble oraz niezbędny sprzęt. W każdym pokoju znajduje się: łóżko, szafki, biurko, krzesło, szafa ubraniowa. Pomieszczenia wspólnego użytku, takie jak kuchnia, łazienki z w.c. wyposażone są w odpowiednie meble, urządzenia gospodarstwa domowego (kuchenka, lodówka), urządzenia białego montażu, komplety łazienkowe. W każdym pokoju znajduje się gniazdko umożliwiające podłączenie do Internetu i TV.

- Zarządzaniem i administracją zajmuje się zarządca nieruchomości AZN Wojciech Sidor w ramach własnej wykonywanej działalności gospodarczej.
- Aktualne obłożenie studentów jest na poziomie 91 %.

