

4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

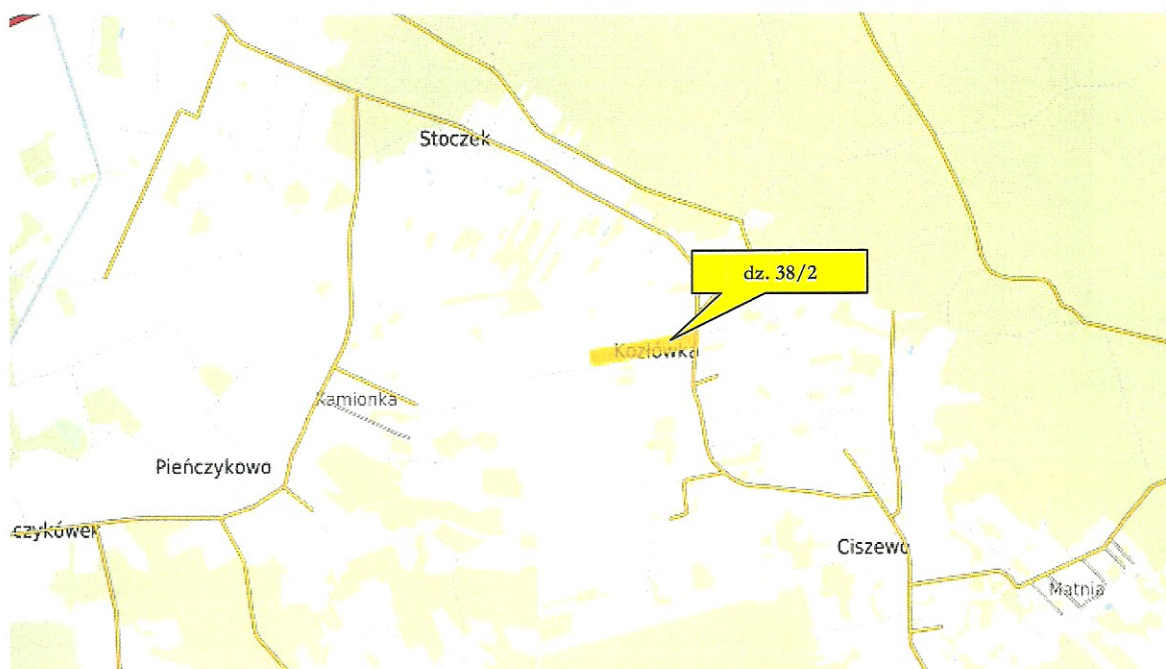
4.1. Lokalizacja, stan otoczenia i sąsiedztwo nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny, zlokalizowana jest w województwie podlaskim, powiecie grajewskim, gminie Rajgród, w miejscowości Kozłówka. Odległość w linii prostej od centrum miasta powiatowego – Grajewa wynosi ok. 15 km, zaś od Białegostoku – stolicy województwa podlaskiego – ok. 66 km.

W odległości ok. 4,7 km w kierunku północnym przebiega droga krajowa nr 61. Lokalizację przedmiotowej nieruchomości przedstawia Rysunek nr 1.

Rysunek 1. Lokalizacja przedmiotu wyceny

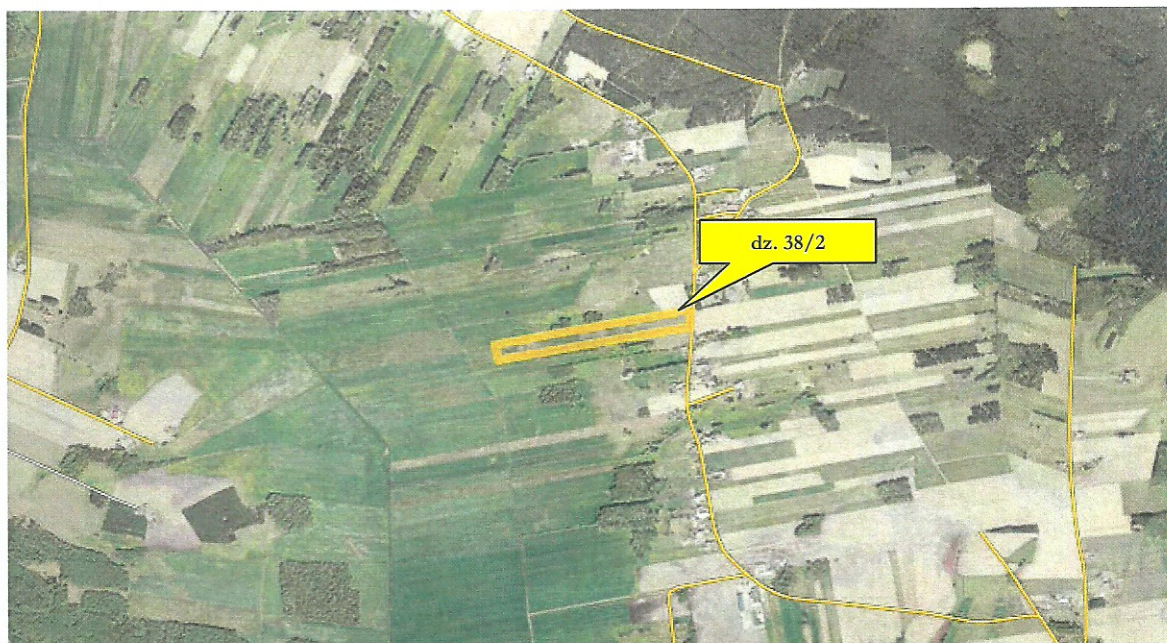


Źródło: <https://www.rajgrad.e-mapa.net>

Otoczenie i sąsiedztwo

Bliskie otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią pola uprawne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, a także pojedyncze obiekty produkcyjno-magazynowe. Dal-
sze otoczenie, analogiczne z bezpośrednim. Aktualne otoczenie nieruchomości przedstawia Rysunek 2.

Rysunek 2. Aktualne otoczenie nieruchomości



Źródło: <https://www.rajgrad.e-mapa.net>

Położenie względem instytucji użyteczności publicznej, oświaty oraz obiektów handlowych

Urząd Miejski w Rajgrodzie zlokalizowany przy ul. Warszawskiej 32 znajduje się w odległości ok. 9 km od przedmiotu wyceny. Najbliższa publiczna szkoła podstawowa to Zespół Szkolno-Przedszkolny w Rajgrodzie, oddalony o ok. 8,5 km. Najbliższa placówka Poczty Polskiej także znajduje się w Rajgrodzie, w odległości ok. 8,3 km. Dostęp do podstawowych obiektów handlowo-usługowych jest na niskim poziomie. Najbliższy sklep spożywczy mieści się ok. 4,7 m od przedmiotowej nieruchomości, natomiast najbliższy dyskont spożywczy Biedronka w Rajgrodzie, które to miasto oferuje szeroki wachlarz usług.

Dostęp do komunikacji miejskiej

Najbliższy przystanek „Bełda” zlokalizowany jest w miejscowości Bełda oddalonej o ok. 5 km od przedmiotowej nieruchomości i obsługuje jedną lokalną linię autobusową PKS Nova na trasie do Augustowa, Grajewa, Łomży, Rajgradu, Suwałk, Warszawy oraz Zambrowa. Ponadto, w promieniu do 15 km w kierunku zachodnim i południowo-zachodnim znajdują się 3 stacje kolejowe „Podlasek”, „Ruda” oraz „Grajewo” relacji Białystok-Ełk.

4.2. Grunt

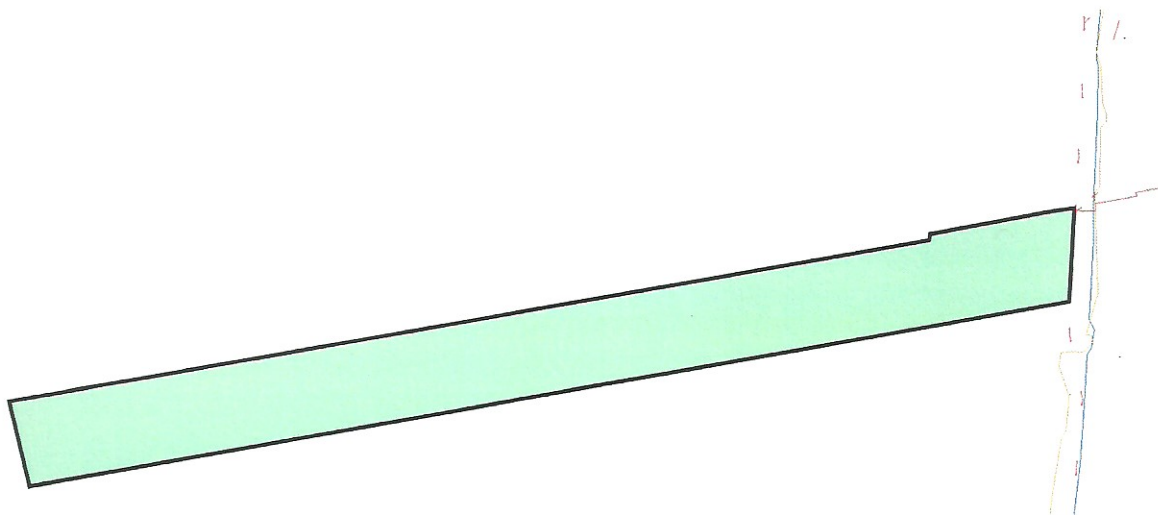
Działka ewidencyjna nr 38/2 z obrębu 012 jest nieruchomością niezabudowaną, o powierzchni 46 546 m². Ukształtowanie terenu płaskie. Ma regularny kształt zbliżony do prostokąta, pozwalający na racjonalne zagospodarowanie.

Tabela 1. Informacje z EGiB

Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Kształt, wymiary	Użytki ozn., pow. [m ²]
38/2	46 546	Prostokąt ze ściętymi rogami przy wschodniej granicy, ok. 760 m x 61 m	LsIV (lasy) – 1
			Lzr-PsV (grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych) – 804
			ŁIV (łąki trwałe) – 21 828
			PsIV (pastwiska trwałe) – 1 819
			PsV (pastwiska trwałe) – 6 286
			RV (grunty orne) – 5 248
			RVI (grunty orne) – 10 560

Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do sieci uzbrojenia terenu (przebiegają wzdłuż drogi przy wschodniej granicy nieruchomości): elektroenergetycznej (w tym dwa słupy wzdłuż działki), wodociągowej i telekomunikacyjnej.

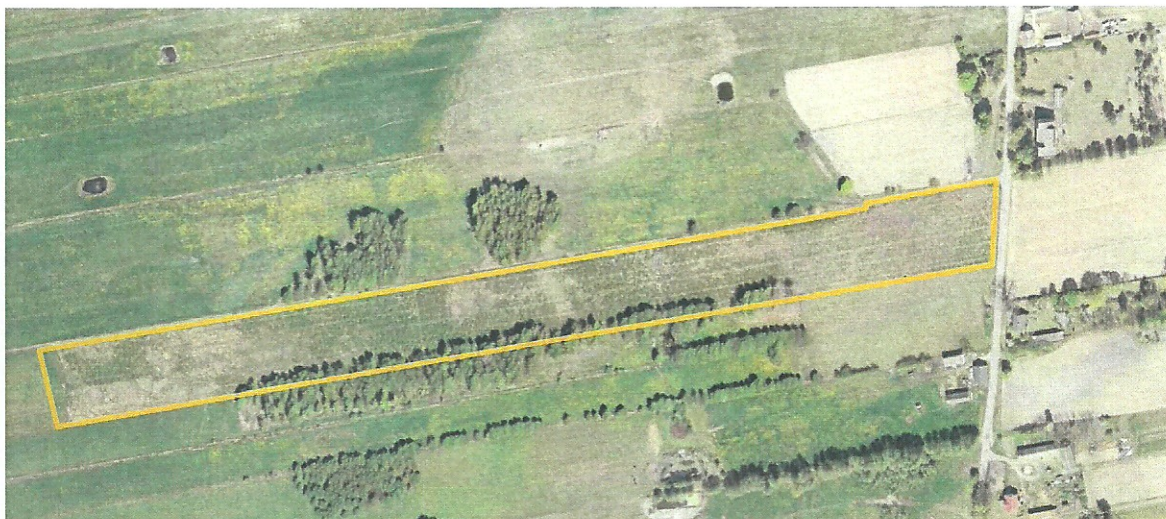
Rysunek 3. Sieci uzbrojenia terenu



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

Teren nieruchomości nieogrodzony, porośnięty roślinnością niską oraz drzewami (na części południowej granicy działki). Dojazd do nieruchomości możliwy od wschodu asfaltową drogą powiatową nr. 1794B. Na poniższym rysunku przedstawiono stan zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości.

Rysunek 4. Zagospodarowanie nieruchomości



Źródło: <https://www.rajgrad.e-mapa.net>

4.3. Stan prawny nieruchomości gruntowej

Dla gruntu prowadzona jest księga wieczysta nr LM1G/00032804/4 przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Księga Wieczysta została założona w wyniku odłączenia części nieruchomości z innej księgi wieczystej, zapisana w systemie elektronicznym 20 marca 2013 r. i ujawniona 29 marca 2013 r.

Zgodnie z działem **I-O** księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr 38/2 z obrębu 012 o powierzchni 4,6546 ha, położonej w województwie podlaskim, powiecie grajewskim, gminie Rajgród, w miejscowości Kozłówka. Sposób korzystania określony został jako niezabudowana nieruchomość rolna.¹

Dział **I-Sp** nie zawiera wpisów.

Zgodnie z działem **II** właścicielem nieruchomości jest Bogusława Januszevska.

Dział **III** zawiera dwa wpisy:

- Lp. 1. Nr wpisu 1. Wpis dotyczący prawa osobistego (prawa dożywocia) przysługującego Panu Markowi Drowdowi. Zgodnie z informacją z KW prawo dożywocia zostało przeniesione do KW LM1G/00040632/6.
- Lp. 2. Nr wpisu 3. Wpis dotyczący ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością wskutek wszczęcia egzekucji z nieruchomości w sprawie nr. KM 132/17.

Wierzyciele (osoby prawne lub jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi):

¹ Zgodnie z informacją z EGİB (*Załącznik nr 2*) użytki obejmują: lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, łąki trwałe, pastwiska trwałe oraz grunty orne – podsumowanie przedstawiono w *Tabeli 1*.

- Lp. 1. Maschio-Gaspardo Poland Sp. z o.o.,²
- Lp. 2. Maschio-Gaspardo Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Lp. 3. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna,
- Lp. 4. Maschio-Gaspardo Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Lp. 5. EFL Finance Spółka Akcyjna,
- Lp. 6. Lely East Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Lp. 7. Kk Europe 2018 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

Wierzyciele (osoby fizyczne):

- Lp. 1. Krzysztof Przeździecki

Dział IV zawiera jeden wpis dotyczący hipoteki:

- Lp. 1. Nr wpisu 1. Hipoteka przymusowa do kwoty 200 000,00 zł (dwieście tysięcy zł). Hipoteka przymusowa stanowiąca należność główną, koszty procesu i odsetki ustawowe. Wierzyciel hipoteczny: "Maschio-Gaspardo Poland " Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 16 listopada 2021 r. (*Załącznik nr 2*), działka ewidencyjna nr 38/2 z obrębu 012, objęta księgą wieczystą nr LM1G/00032804/4 stanowi: lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, łąki trwałe, pastwiska trwałe oraz grunty orne. Podsumowanie użytków przedstawia *Tabela 1*. Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 4,6546 ha. Właścicielem nieruchomości jest Bogusława Januszewska.

Treść księgi wieczystej nr LM1G/00032804/4 jest zgodna z wypisem z rejestru gruntów i budynków – poza wpisem ujawnionym w dziale I-O w/w księgi dotyczącym sposobu korzystania.

Na potrzeby sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego Zamawiający oraz osoba udostępniająca nieruchomość podczas oględzin, nie wskazała, że nieruchomość aktualnie jest objęta umowami najmu. Ponowną próbę weryfikacji w zakresie prawa obligacyjnego poczyniono w trakcie sporządzania operatu szacunkowego – w kontakcie telefonicznym oraz e-mail z przedstawicielem właściciela nieruchomości ustano, że nieruchomość nie jest objęta umowami najmu/dzierżawy. Zgodnie z art. 3. Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego [Dz.U. z 2020 poz. 1655], w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej:

1. Prawo pierwokupu przysługuje: z mocy ustawy jej dzierżawcy (...),

² Pod liczbami porządkowymi Lp. 1, 2, 4 umieszczono dane dotyczące tego samego podmiotu, zatem w rzeczywistości wierzycieli (razem z osobą fizyczną) jest sześciu.

4. W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Krajowemu Ośrodkowi działającemu na rzecz Skarbu Państwa.

5. Przepisów ust. 1–4 nie stosuje się, jeżeli:

1) nabywcą nieruchomości rolnej jest:

a) jednostka samorządu terytorialnego,

b) Skarb Państwa,

ba) spółka, o której mowa w art. 2a warunki nabycia nieruchomości rolnej ust. 3 pkt 1 lit. ca,

bb) spółka kapitałowa lub grupa kapitałowa, o których mowa w art. 2a warunki nabycia nieruchomości rolnej ust. 3 pkt 1 lit. cb,

c) osoba bliska zbywcy,

d) Spółka Celowa, o której mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,

e) spółdzielnia produkcji rolnej, o której mowa w art. 2a warunki nabycia nieruchomości rolnej ust. 3 pkt 1 lit. h,

f) członek spółdzielni produkcji rolnej, o którym mowa w art. 2a warunki nabycia nieruchomości rolnej ust. 3 pkt 1 lit. i;

2) nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą, o której mowa w art. 2a warunki nabycia nieruchomości rolnej ust. 4, albo za zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;

3) sprzedaż następuje między osobami prawnymi, o których mowa w art. 2a warunki nabycia nieruchomości rolnej ust. 3 pkt 1 lit. d, tego samego kościoła lub związku wyznaniowego.

6. (uchylony)

7. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 4, nie przysługuje, jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż określona w art. 5 pojęcie gospodarstwa rodzinnego ust. 1 pkt 2, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą.

5. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Na dzień sporządzenia wyceny przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Rajgród, zatwierdzonym uchwałą nr XXV/184/01 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 26 października 2001 r. z późniejszymi

zmianami, nieruchomość położona jest w **VII strefie – strefa rolnictwa tradycyjnego, ekologicznego i agroturystyki**. Znajduje się ona w jednej z czterech stref agrarnych – w 3. strefie rolnictwa średnio-intensywnego - ekologicznego obejmująca grunty rolne średniej i niskiej wartości wsi położonych w południowej części gminy na obrzeżu Biebrzańskiego Parku Narodowego. Ponadto nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze chronionego krajobrazu Pojezierze Rajgrodzkie oraz Natura 2000 PLB 200006 Ostoja Biebrzańska.

Strefa VII (strefa buforowa rolnictwa tradycyjnego i agroturystyki) – głównym kierunkiem zagospodarowania strefy będzie tradycyjne rolnictwo i agroturystyka mające na celu:

- utworzenie strefy buforowej między obszarami dość intensywnego rozwoju a parkiem narodowym,
- dostosowanie typu zagospodarowania do naturalnych warunków przyrodniczych z wykorzystaniem istniejącego naturalnego potencjału,
- wprowadzenie funkcji turystycznej jako uzupełnienie dochodowości gospodarstw

Zasady zabudowy obowiązujące na obszarze całej strefy:

- zakaz budowy nowych siedlisk rolniczych poza obszarem zwartej zabudowy wiejskiej,
- na obszarach zabudowy wiejskiej dopuszcza się budowę nowych obiektów rolniczych i usługowych oraz modernizację i zmianę funkcji istniejących siedlisk w kierunku stworzenia bazy agroturystycznej i usługowej,
- głównym ośrodkiem obsługi agroturystyki i wypoczynku z rozwojem usług w tym zakresie będzie Woźnawieś,
- wsiami preferowanymi do rozwoju agroturystyki w ramach istniejących gospodarstw są: Orzechówka i Kuligi,
- poza kwaterami agroturystycznymi na obszarze strefy przewiduje się rozbudowę funkcji obsługi turystyczno-wypoczynkowej (w tym utworzenie pola namiotowego nad rzeką Jegrzną w miejscowości Kuligi - przy betonowym moście) i usług innych w istniejących obiektach rolniczych,
- na obszarze strefy nie przewiduje się wydzielania terenów pod zabudowę letniskową poza terenami wsi Orzechówka zgodnie z opracowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zakłada się dostosowanie części gospodarstw do świadczenia usług agroturystycznych, zmianę funkcji części zabudowy wiejskiej na domy letniskowe, prowadzenie zalesień terenów rolnych o najniższej wartości produkcyjnej poczynając od terenów przyległych do kompleksów le-

