Foryś Nieruchomości Sp.z o.o. (wczesniej Sp. j)

www.forysnieruchomosci.pl

Na sprzedaż wyjątkowy kompleks leśny 15,43 h (las)



Numer oferty:	Rynek:	Województwo:
9/2609/OI	Wtórny	Podkarpackie

Cena:
894.940,00 PLN

Numer oferty:	9/2609/OI
Kategoria:	Nieruchomości pod inwestycje
Stan prawny gruntu:	Własność
Rynek:	Wtórny
Województwo:	Podkarpackie
Miejscowość:	Ruszelczyce
Cena:	894.940,00
Waluta:	PLN

Opiekun oferty:

Renata Bednarczyk
r.bednarczyk@forysnieruchomosci.pl
+48 506 641 234
+48 16 671 10 44



Opis:

Na sprzedaż wyjątkowa nieruchomość leśna o łącznej powierzchni **15,43 ha**, położona w malowniczej miejscowości **Ruszelczyce (gmina Krzywcza, powiat przemyski)**.
To doskonale utrzymany, 20-letni las, który stanowi zwartą całość (jeden kompleks) i oferuje ogromny potencjał zarówno inwestycyjny, jak i rekreacyjny.

Kluczowe parametry nieruchomości:

- **Powierzchnia:** 15,43 ha (154 300 m²)
- **Struktura działek:** Kompleks składa się z działek o numerach: **417/2, 422/5, 422/3, 418**, które bezpośrednio ze sobą graniczą, tworząc spójną całość.
- **Infrastruktura i dojazd:** Las posiada znakomity, bezpośredni dojazd z trzech stron drogą gminną.
- **Zabezpieczenie:** Cały teren (15,43 ha) został ogrodzony siatką leśną, co skutecznie chroni uprawy przed zwierzyną.

Bogaty skład gatunkowy (drzewostan 20-letni):

- **Modrzew:** ok. 12 ha (ok. 70% całego drzewostanu) – główne, cenne źródło surowca.
- **Olcha i Jawor:** 1,76 ha
- **Lipa:** 0,33 ha
- **Akacja:** gęsto nasadzona wzdłuż ogrodzenia na długości ok. 2 km, stanowiąc naturalną i trwałą barierę ochronną.

Walory krajobrazowe i dodatkowe atuty: Las jest przepięknie usytuowany na wzgórzu. Z najwyższych punktów nieruchomości roztacza się zjawiskowa, panoramiczna panorama na Bieszczady oraz malowniczą dolinę Sanu, co drastycznie podnosi walory rekreacyjne i widokowe działki.
Układ przestrzenny i sąsiedztwo:
· **Zwarta struktura:** Działki układają się w logiczny, podłużny kompleks o zróżnicowanym kształcie, doskonale widoczny na mapach ewidencyjnych.
· **Otoczenie:** Nieruchomość bezpośrednio graniczy z dużymi, państwowymi oraz prywatnymi kompleksami leśnymi Pogórza Przemyskiego, co gwarantuje czyste środowisko i naturalny charakter otoczenia.
· **Infrastruktura drogowa:** Mapy ewidencyjne potwierdzają regularną sieć dróg gminnych i wewnętrznych otaczających las z trzech stron, co zapewnia bezproblemowy transport drewna oraz doskonały wjazd na teren posesji z różnych kierunków.
Cenny gatunek dominujący: Modrzew (aż 12 ha) to drzewo szybkorosnące o wysokiej wartości technicznej i użytkowej, znacznie droższe i bardziej poszukiwane niż standardowa olcha czy sosna.
Stan faktyczny potwierdzony jest zdjęciami:
Dołączone fotografie wiernie oddają gęstość i jakość drzewostanu. Widoczny podszyt jest czysty, co ułatwia poruszanie się po terenie i przyszłe prace gospodarcze.

- **Wiek drzewostanu (20 lat):** To już stabilny młodnik, który najtrudniejszy okres wzrostu ma za sobą. Przez kolejne lata masa drzewna będzie już tylko szybko przybierać na wartości, co stanowi świetną, bezpieczną lokatę kapitału.
- **Gotowa infrastruktura :** Koszt ogrodzenia tak gigantycznego terenu (obwód to około 2 km, na co wskazuje gęsta akacja) w dzisiejszych cenach materiałów i robocizny to gigantyczny wydatek rzędu kilkudziesięciu tysięcy złotych. Kupujący dostaje to w cenie.
- **Zwarty kompleks i dojazd:** ten las to jedna, wielka spójna całość dostępna z trzech stron drogą publiczną, co drastycznie ułatwia ewentualną zrywkę i transport drewna.
- **Walory widokowe:** Panorama na Bieszczady i dolinę Sanu przyciągnie nie tylko typowych handlarzy drewnem, ale też inwestorów szukających prywatnej, prestiżowej enklawy rekreacyjnej.

Ważna informacja prawno-finansowa: Las jest całkowicie **zwolniony z podatku rolnego**, co minimalizuje koszty utrzymania nieruchomości.

Zapraszam do kontaktu w celu uzyskania szczegółowych informacji oraz prezentacji terenu w terenie.
Renata Bednarczyk
Telefon: 506641234
Możliwość obejrzenia nieruchomości z pośrednikiem, po wcześniejszym ustaleniu terminu. Osoba odpowiedzialna zawodowo nr. lic.27077. Treść niniejszego ogłoszenia nie stanowi oferty handlowej w rozumieniu Kodeksu Cywilnego, a dane w nim zawarte mają charakter informacyjny i mogą podlegać aktualizacji. Opis nieruchomości został przygotowany na podstawie informacji uzyskanych od właściciela.