

OPINIA

o wpływie lokalizacji ferm nerek na lokalny rynek nieruchomości.



Autor opinii:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

mgr inż. Jakub Sykurski – Nr upr. 6699



Warszawa, dnia 27.09.2020 r.

- EST8 Jakub Sykurski -

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT OPINII.	3
2. CEL OPINII.	3
3. ZAKRES OPINII.	3
4. LOKALIZACJA I SĄSIEDZTWO PRZEDMIOTU OPINII.	3
4.1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY KOŹMIN WIELKOPOLSKI.	4
5. STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZEDMIOTU OPINII.	6
6. PRZEZNACZENIE W MPZP I SUIKZP.	11
7. IDENTYFIKACJA OBSZARÓW BEZPOŚREDNIEGO ODDZIAŁYWANIA PRZEDMIOTU OPINII.	12
7.1. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIEGO FERMY NA SĄSIEDNIE NIERUCHOMOŚCI.	12
8. ANALIZA WPŁYWU LOKALIZACJI FERMY NA LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI.	15
8.1. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH NIEZABUDOWANYCH.	16
8.2. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH, PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ.	20
8.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI I LOKALAMI MIESZKALNYMI.	21
8.4. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH SIEDLISKAMI.	24
8.5. ANALIZA RYNKU INNYCH NIERUCHOMOŚCI.	25
9. PODSUMOWANIE I WNIOSKI KOŃCOWE.	25

1. Przedmiot opinii.

Przedmiotem opinii są zespoły nieruchomości funkcjonujące jako fermy nerek, położone w północno-zachodniej części gminy Koźmin-Wielkopolski:

1. Obręb 0008 - Góreczki – ferma o powierzchni 45,67 ha zlokalizowana na działkach o nr ewidencyjnych: [REDACTED]
2. Obręb 0029 – Wyrębin – ferma o pow. 27,86 ha zlokalizowana na działkach o nr ewidencyjnych [REDACTED]
3. Obręb 0001 – Biały Dwór – ferma o pow. 8,08 ha zlokalizowana na działkach o nr ewidencyjnych: [REDACTED]

2. Cel opinii.

Opinia ma na celu zbadanie wpływu lokalizacji przedmiotowych ferm nerek na lokalny rynek nieruchomości.

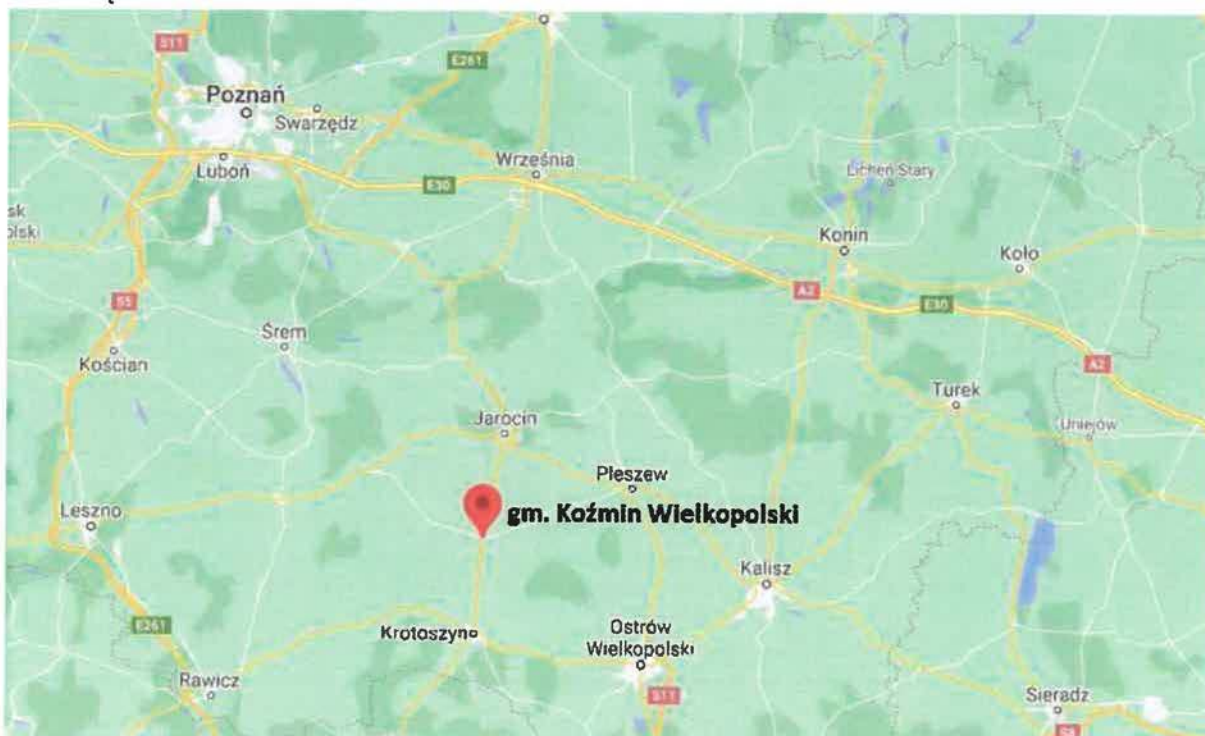
3. Zakres opinii.

Zakres opinii dotyczy ustalenia czy i w jakim stopniu lokalizacja przedmiotowych ferm nerek wpływa na lokalny rynek nieruchomości.

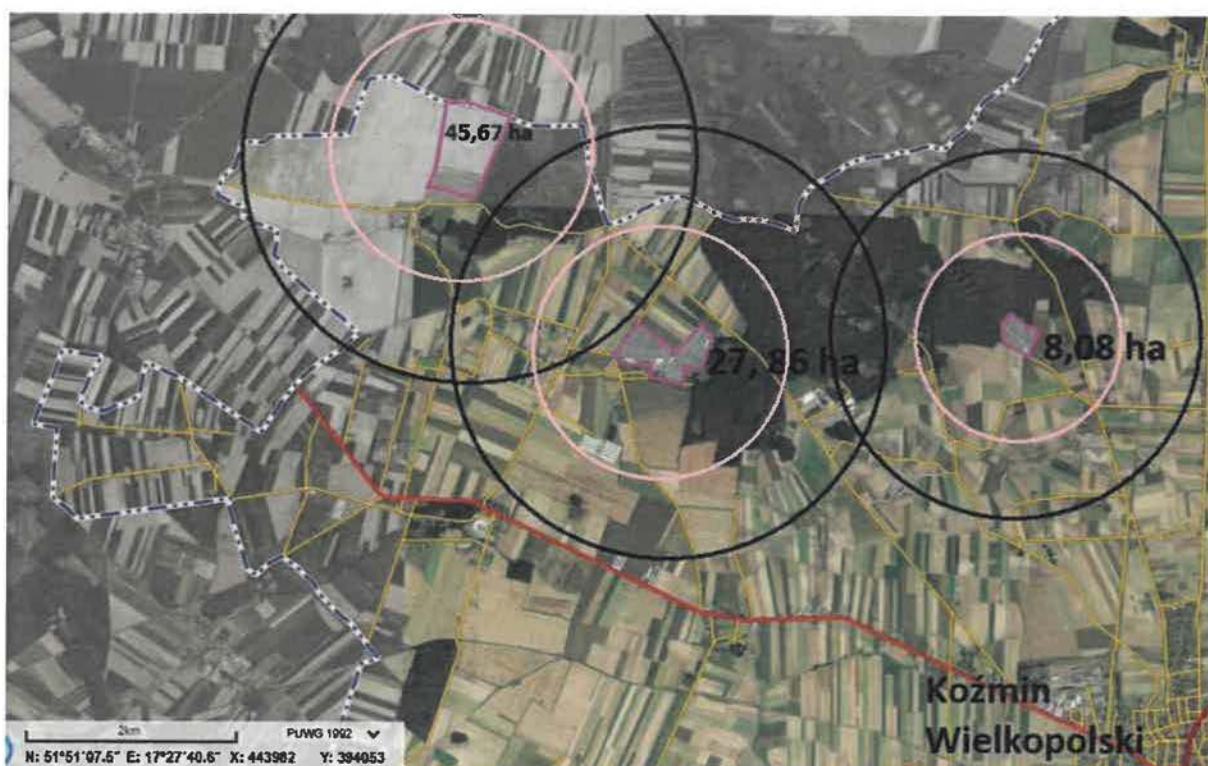
Obszar rynku lokalnego ustalono na podstawie wizji lokalnej i przeprowadzonego wywiadu terenowego.

4. Lokalizacja i sąsiedztwo przedmiotu opinii.

Przedmiotowe fermy zlokalizowane są w północno-zachodniej części gminy Koźmin-Wielkopolski. Gmina ta zlokalizowana jest w północnej części powiatu krotoszyńskiego i graniczy z gminą Jarocin. Przez gminę przebiega droga krajowa nr 15, łącząca Trzebnicę z Ostródą.



Rysunek 1 - Lokalizacja ogólna, źródło: <https://www.google.pl/maps>

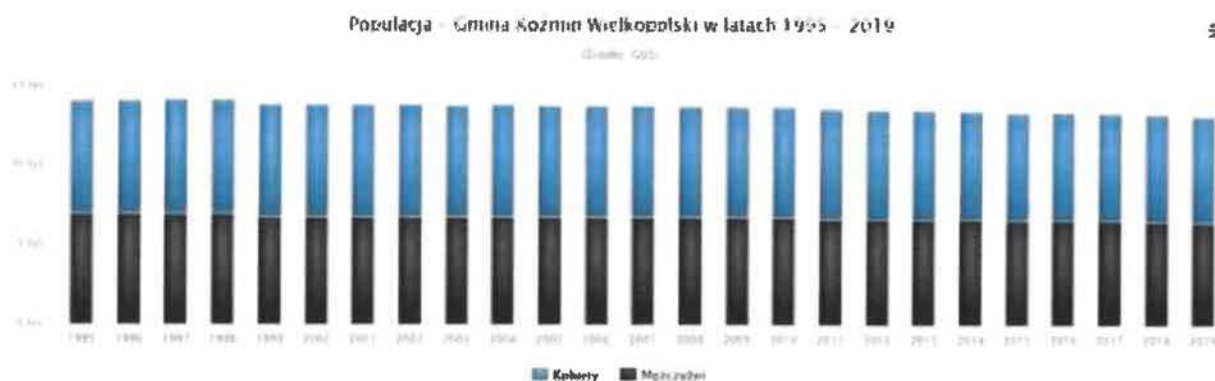


Rysunek 2 - Przedmiot opinii (działki zakreślono fioletowym konturem); źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/> i wizja lokalna z dnia 25.09.2020 r..

W sąsiedztwie przedmiotowych ferm dominują tereny rolne, leśne i zabudowa siedliskowa. W sąsiedztwie znajdują się również małe fermy drobiu oraz przedsiębiorstwo produkujące karmę dla zwierząt futerkowych – Furnix Waknor Sp. z o.o.. Lokalizacja ogólna gminy korzystna – w obszarze stanowiącym zaplecze produkcyjno-gospodarcze dla dużych ośrodków miejskich (Poznań, Leszno, Kalisz, Konin, Jarocin) lokalizacja na tle gminy przeciętna, z dosyć dobrym dostępem do infrastruktury drogowej, sąsiedztwo przeciętne.

4.1. Ogólna charakterystyka gminy Koźmin Wielkopolski

Gmina Koźmin Wielkopolski ma 13 211 mieszkańców, z czego 50,9% stanowią kobiety, a 49,1% mężczyźni. W latach 2002-2019 liczba mieszkańców zmalała o 4,7%. Średni wiek mieszkańców wynosi 40,4 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa wielkopolskiego oraz nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Mieszkańcy gminy Koźmin Wielkopolski zawarli w 2019 roku 59 małżeństw, co odpowiada 4,5 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to znacznie mniej od wartości dla województwa wielkopolskiego oraz mniej od wartości dla Polski.

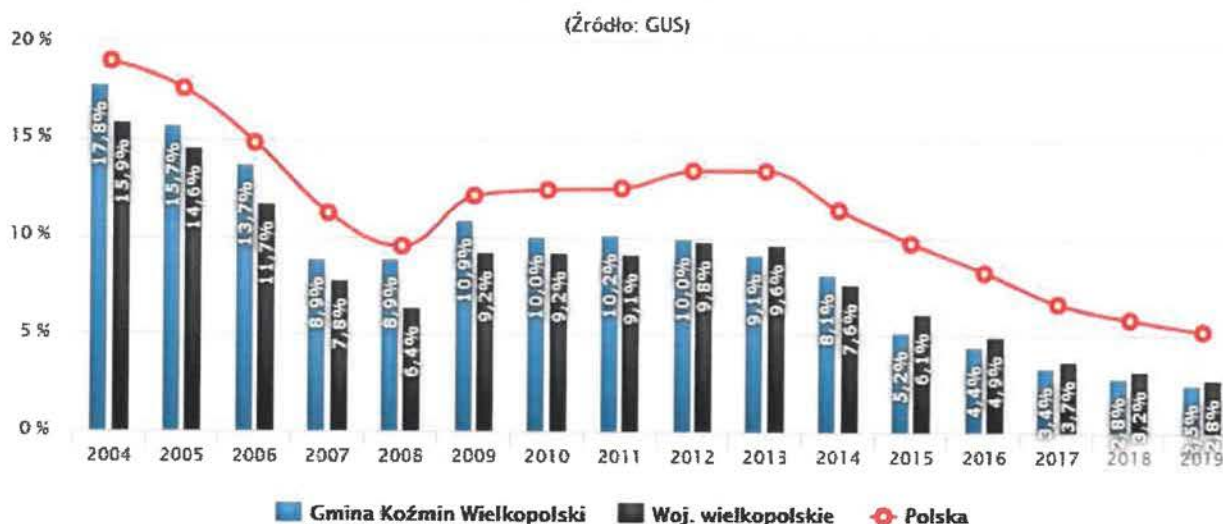


Gmina Koźmin Wielkopolski ma ujemny przyrost naturalny wynoszący -28. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -2,11 na 1000 mieszkańców gminy Koźmin Wielkopolski. W 2019 roku urodziło się 116 dzieci, w tym 51,7% dziewczynek i 48,3% chłopców. Na 1000 ludności gminy Koźmin Wielkopolski przypada 10.86 zgonów. Jest to znacznie więcej od wartości średniej dla województwa wielkopolskiego oraz wartość porównywalna do wartości średniej dla kraju. W 2019 roku zarejestrowano 94 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 145 wymeldowań, w wyniku czego **saldo migracji wewnętrznych wynosi dla gminy Koźmin Wielkopolski -51.** W tym samym roku 1 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 0 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 1. 59,9% mieszkańców gminy Koźmin Wielkopolski jest w wieku produkcyjnym, 19,6% w wieku przedprodukcyjnym, a 20,5% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

Rynek pracy

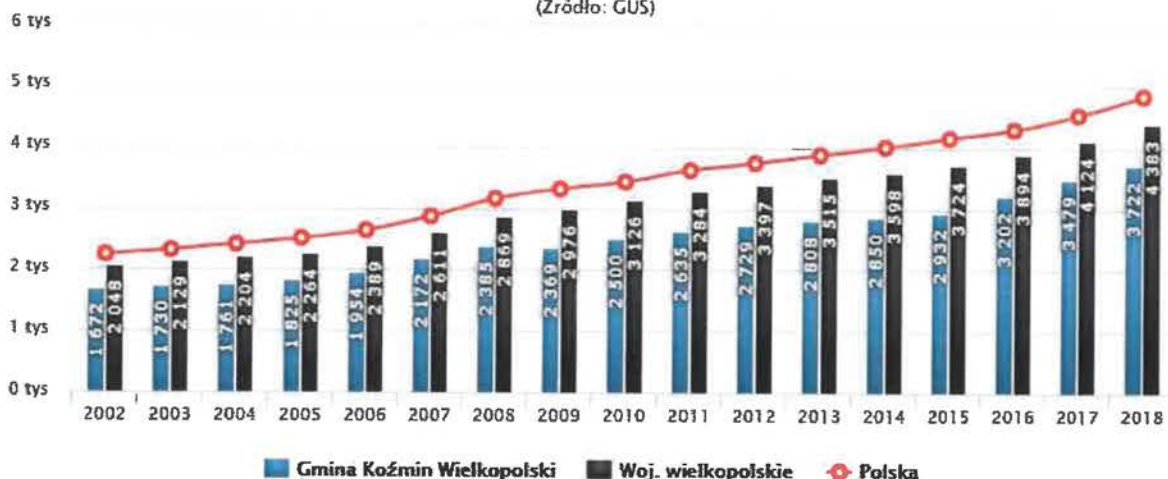
W gminie Koźmin Wielkopolski na 1000 mieszkańców pracuje 204osób. 43,4% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 56,6% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w gminie Koźmin Wielkopolski wynosiło w 2019 roku 2,5% (3,5% wśród kobiet i 1,6% wśród mężczyzn). W 2018 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Koźmin Wielkopolski wynosiło 3 722,41 PLN, co odpowiada 77.00% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Koźmin Wielkopolski 1 381 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 682 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -699. 27,1% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Koźmin Wielkopolski pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 36,7% w przemyśle i budownictwie, a 18,4% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 0,9% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Szacunkowa stopa bezrobocia rejestrowanego w gminie Koźmin Wielkopolski w latach 2004 - 2019



Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto (PLN) w gminie Koźmin Wielkopolski w latach 2002 – 2018

(Źródło: GUS)

**Struktura przedsiębiorstw**

W gminie Koźmin Wielkopolski w roku 2019 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 1245 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 976 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W tymże roku zarejestrowano 95 nowych podmiotów, a 75 podmiotów zostało wyrejestrowanych. Na przestrzeni lat 2009-2017 najwięcej (104) podmiotów zarejestrowano w roku 2017, a najmniej (72) w roku 2016. W tym samym okresie najwięcej (96) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2009 roku, najmniej (49) podmiotów wyrejestrowano natomiast w 2013 roku. Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w gminie Koźmin Wielkopolski najwięcej (67) jest stanowiących spółki handlowe z ograniczoną odpowiedzialnością. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najwięcej (1 180) jest mikro-przedsiębiorstw, zatrudniających 0 - 9 pracowników. 7,5% (93) podmiotów jako rodzaj działalności deklaroowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklaroowało 31,0% (386) podmiotów, a 61,5% (766) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w gminie Koźmin Wielkopolski najczęściej deklaruowanymi rodzajami przeważającej działalności są Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (28.5%) oraz Budownictwo (20.5%)

5. Stan zagospodarowania przedmiotu opinii.

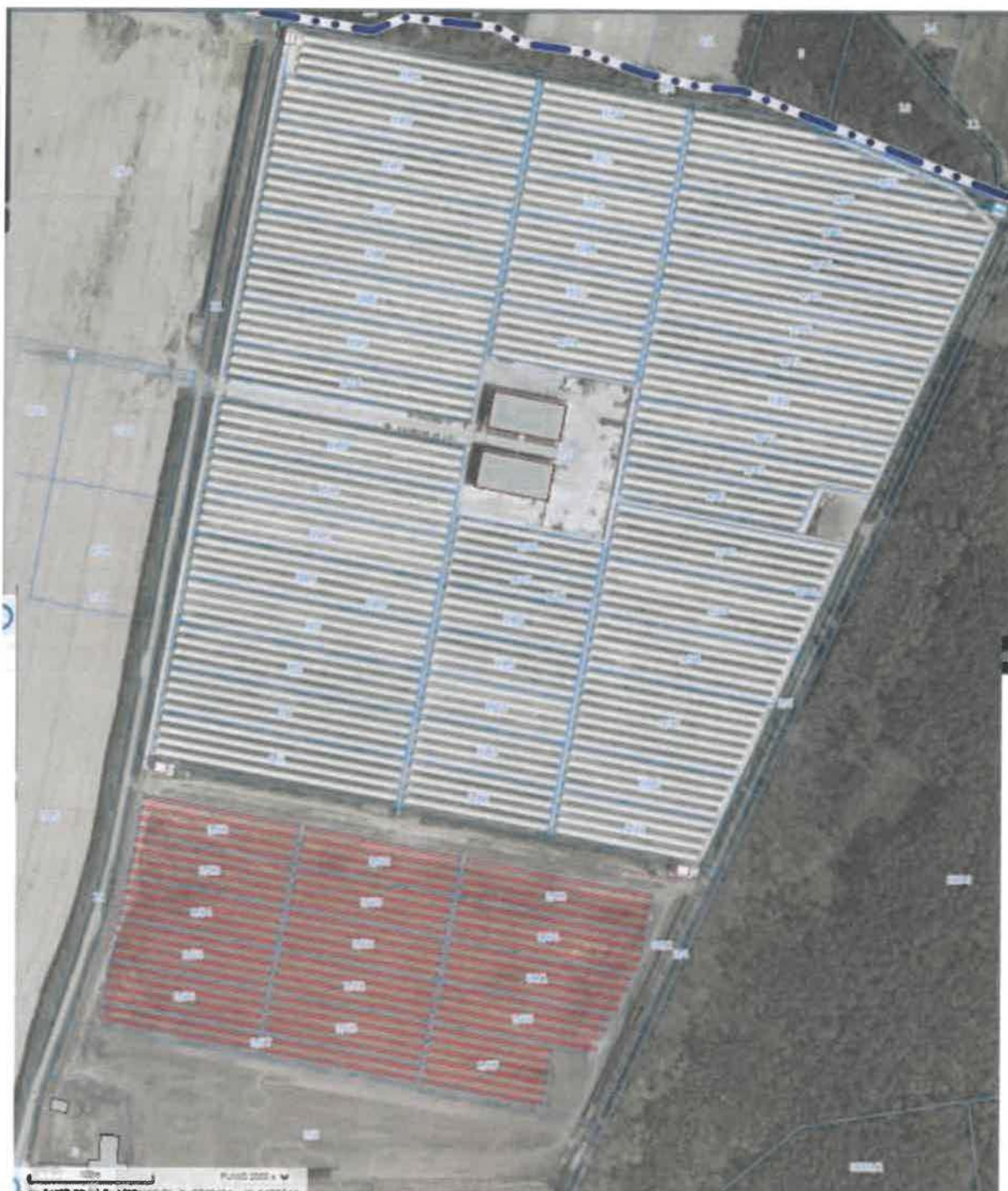
Przedmiotem opinii są zespoły nieruchomości funkcjonujące jako fermy norek położone w północno-zachodniej części gminy Koźmin-Wielkopolski:

1. Ferma o powierzchni 45,67 ha zlokalizowana na działkach o nr ewidencyjnych:

(obręb 0008 – Góreczki)

Naniesienia budowlane na fermie:

- Budynek produkcyjny zwierząt hodowlanych o pow. zabudowy 308 m² z 1965 r.;
- 2 budynki gospodarcze / gospodarstwa rolne o pow. zabudowy 1819 m² i 1822 m² (przyłącza: energia elektryczna, szambo własne, woda);
- 245 pawilonów z kłatkami z przeznaczeniem do hodowli norek;
- 4 budynki gospodarcze do podawania paszy, każdy o pow. zabudowy 88 m²;
- Ogrodzenie stalowe pełne, zakopane w ziemi na głębokość do 50 cm oraz ogrodzenie betonowe na słupach betonowych;
- Utwardzenie terenu z płyt betonowych i wylewki betonowe



Rysunek 3 - Pawilony do hodowli norek, zdjęcie poglądowe, źródło: wizja lokalna.

Uzbrojenie: energia elektryczna, woda, kanalizacja własna (szambo na działce).



Rysunek 4 - Widok na nieruchomość z drogi gminnej od strony zachodniej, źródło: wizja lokalna.

Wokół ogrodzenia posadzono szpaler z drzew liściastych (głównie graby).

2. Ferma o pow. 27,86 ha zlokalizowana na działkach o nr ewidencyjnych [redacted]

(obręb 0029 – Wyrębin)

Naniesienia budowlane na fermie:

- 4 budynki gospodarcze z 2015 r. na działce 197/18: powierzchnie zabudowy: 990 m², 230 m², 158 m²
- Budynek gospodarczy z 2013 r. o pow. zabudowy 453 m², na działce ew. nr 92;
- 225 pawilonów z klatkami z przeznaczeniem do hodowli norek
- Ogrodzenie stalowe pełne, zakopane w ziemi na głębokość do 50 cm oraz ogrodzenie betonowe na słupach betonowych;



Rysunek 5 - Mapa poglądowa, źródło: <https://kozminwielkopolski.e-mapa.net/>.

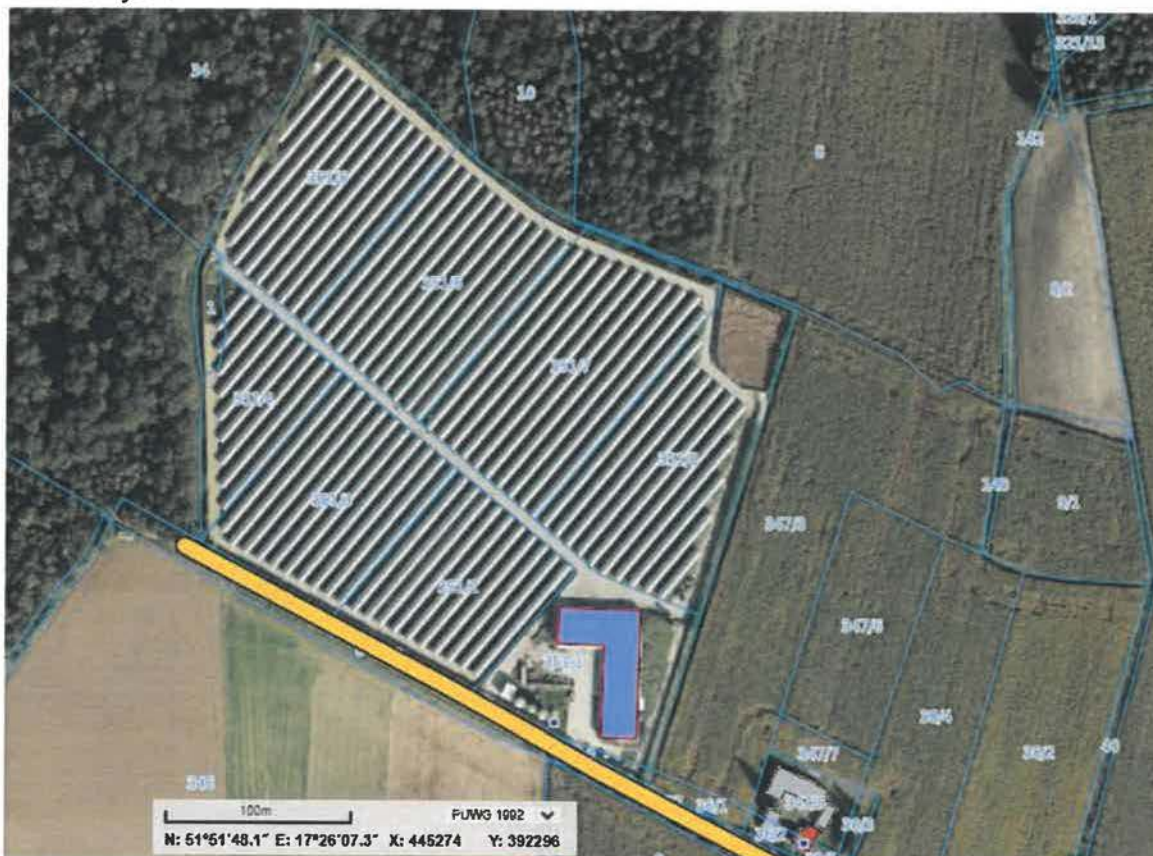


Rysunek 6 - Pawilony z klatkami i ogrodzenie nieruchomości, źródło: wizja lokalna.

3. Ferma o pow. 8,08 ha zlokalizowana na działkach o nr ewidencyjnych: [REDACTED]
(obręb 0001 – Biały Dwór).

Działka o nr ew. [REDAKTOWANE] zabudowana jest budynkiem produkcyjnym. o pow. zabudowy 1928 m², którego przebudowa zakończyła się w 2013 r, a na działkach o nr ew. [REDAKTOWANE] znajduje się 69 pawilonów z klatkami przeznaczonymi na hodowlę norek.

Teren nieruchomości jest w całości ogrodzony (ogrodzenie stalowe pełne, wkopane w ziemię do głębokości 50 cm), powierzchnia pomiędzy pawilonami utwardzona betonem, wjazd na nieruchomość z drogi gminnej i plac manewrowy przy budynku produkcyjnym z płyt betonowych.



Rysunek 7 - mapa poglądowa nieruchomości, źródło: <https://kozminwielkopolski.e-mapa.net/>

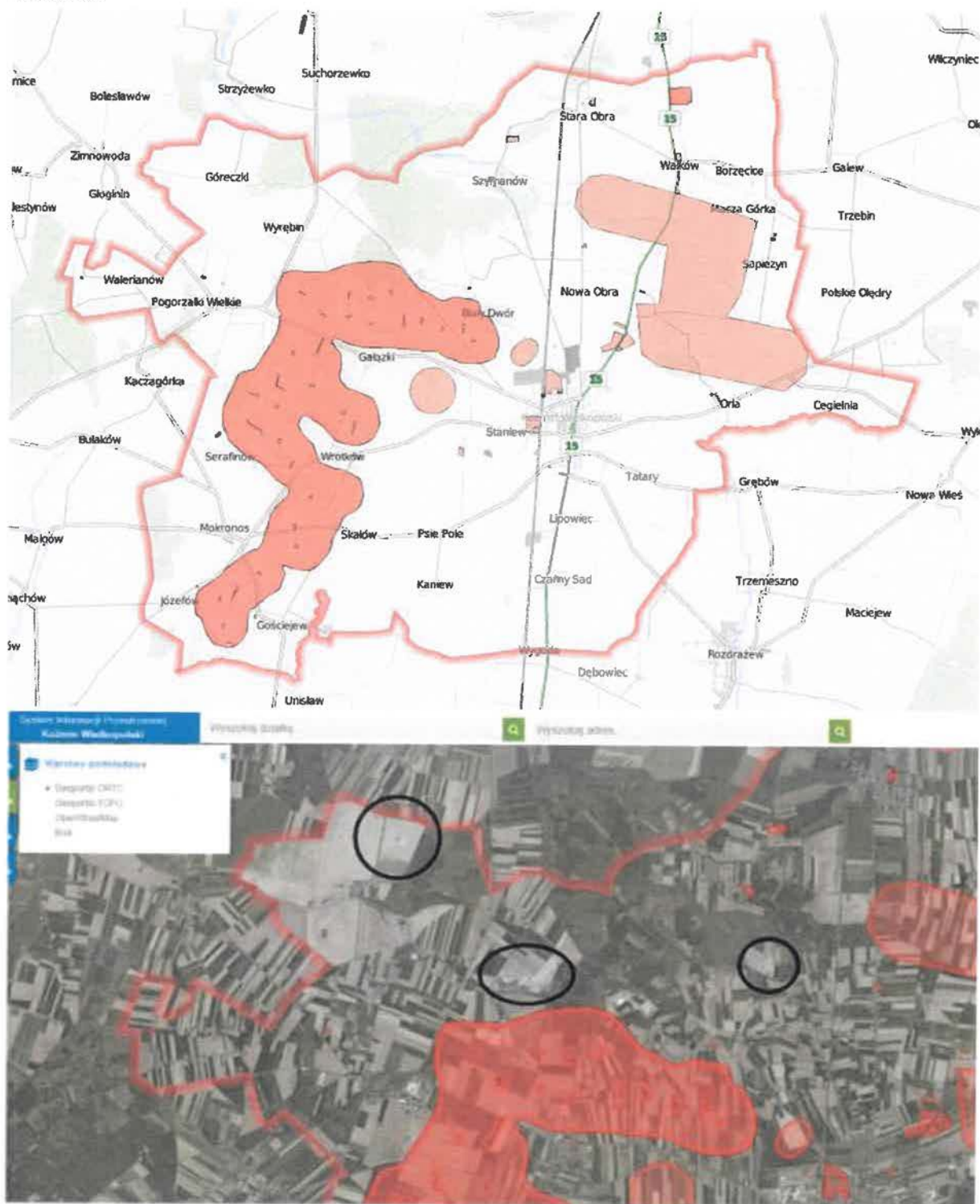


Rysunek 8 - zdjęcie poglądowe, źródło: <http://ppuharal.pl/ferma-norek/>.

Ogrodzenie nieruchomości wykonano w większej części z blachy stalowej zakopanej w gruncie na głębokość 50 cm. Nieruchomość w części osłonięta jest dodatkowo wysokim szpalerem z drzew liściastych (głównie graby, brzozy).

6. Przeznaczenie w mpzp i suikzp.

Przedmiot opinii znajduje się na obszarze, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały opracowane dla terenów, gdzie znajdują się urządzenia energetyki wiatrowej (na zachód od Koźmina Wielkopolskiego). W sąsiedztwie fermy w obrębie Wyrębin obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Koźmin Wielkopolski (uchwała nr XXVII/183/2016) i przewiduje dla sąsiednich działek funkcję – R – tereny rolnicze.



Rysunek 9 - przeznaczenie w mpzp, źródło: załącznik graficzny do mpzp.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 9. Dla terenów rolniczych oznaczonych symbolem R dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów i urządzeń służących produkcji rolnej, w tym szklarni, pieczarkarni, silosów na produkty rolne, wiat na sprzęt rolniczy, **budynków służących hodowli i chowu zwierząt** i innych związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;
- 2) podziemnych i naziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a w szczególności: linii elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i telesterowniczych, sieci gazowych, stacji i rozdzielni elektroenergetycznych, łopaty turbiny elektrowni wiatrowych;
- 3) dojazdów i dojazdów;
- 4) obiektów budowlanych służących do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
- 5) urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) możliwość przebudowy urządzeń melioracyjnych, pod warunkiem spełnienia ustaleń zawartych w § 13 ust. 3..

7. Identyfikacja obszarów bezpośredniego oddziaływania przedmiotu opinii.

W celu identyfikacji obszaru oddziaływania dokonano:

- analizy struktury demograficzno – ekonomicznej gminy, zidentyfikowano potencjalne kierunki rozwoju gminy,
- analizy cen transakcyjnych nieruchomości z terenu gminy Koźmin Wielkopolski oraz struktury rynku nieruchomości.
- wizji lokalnej sąsiedztwa nieruchomości oraz przeprowadzono wywiad z okolicznymi mieszkańcami w różnych częściach gminy Koźmin Wielkopolski.

Wytypowane obszary:

Wsie z terenu gminy Koźmin Wielkopolskie, które znajdują się w obszarach bezpośredniego oddziaływania przedmiotowych ferm to: **Góreczki, Wyrębin, Dębowiec, Biały Dwór, Nowa Obra, Szymanów** oraz częściowo Gałązki i Borzęciczki.

7.1. Obszar oddziaływania bezpośredniego fermy na sąsiednie nieruchomości.

W wyniku wywiadu terenowego ustalono, iż główną uciążliwością związaną z lokalizacją fermy norek jest nieprzyjemny, słodkawy zapach, porównywalny przez mieszkańców do zapachu zepsutego mięsa, który jest odczuwalny okresowo, szczególnie w godzinach porannych i wieczornych oraz przez nawet kilka dni w sposób ciągły raz na kilka tygodni w odległości nawet 2,5 km od fermy (w przypadku dużych ferm, sprzyjających warunkach wietrznych i przy otwartym terenie). Ustalono iż obszar odczuwania zapachu zależy od pory roku oraz warunków pogodowych. Odczuwalność tego zapachu jest również zróżnicowana w zależności od ukształtowania i zagospodarowania terenu.

W wyniku wizji lokalnej ustalono iż powstawanie zapachu związane jest ściśle z procesem technologicznym hodowli norek, które karmione są 2 razy dziennie: rano i wieczorem. Zwierzęta dostają karmę głównie na bazie drobiu, ryb, oleju i gotowanych zbóż. W przypadku karmy opartej na bazie ryb dodatkową uciążliwością są przylatujące ptaki, które brudzą i hałasują.

Z relacji osób, które udzieliły wywiadu wynika, iż bardzo intensywny zapach powstaje podczas wymiany ściółki w klatkach i wywozu odpadów poprodukcyjnych, który odbywa się co kilka tygodni. Ściółka wywożona jest ciągnikiem rolniczym, na otwartych naczepach i wywożona drogami gminnymi do miejsca składowania odpadów. Na tym etapie uciążliwość w postaci nieprzyjemnego zapachu odczuwana jest na znacznie większym obszarze, często nie jest jednak identyfikowana przez okolicznych mieszkańców bezpośrednio z fermą norek.

Część wywożonej ściółki w procesie wywozu zostaje zgubiona po drodze, psując estetykę otoczenia i pozostawia również nieprzyjemny zapach, który utrzymuje się kilka dni w obrębie pasa drogowego, w zależności od pogody i siły oraz kierunku wiatru.



Rysunek 10 - Ptaki kołujące nad fermą norek, źródło: wizja lokalna

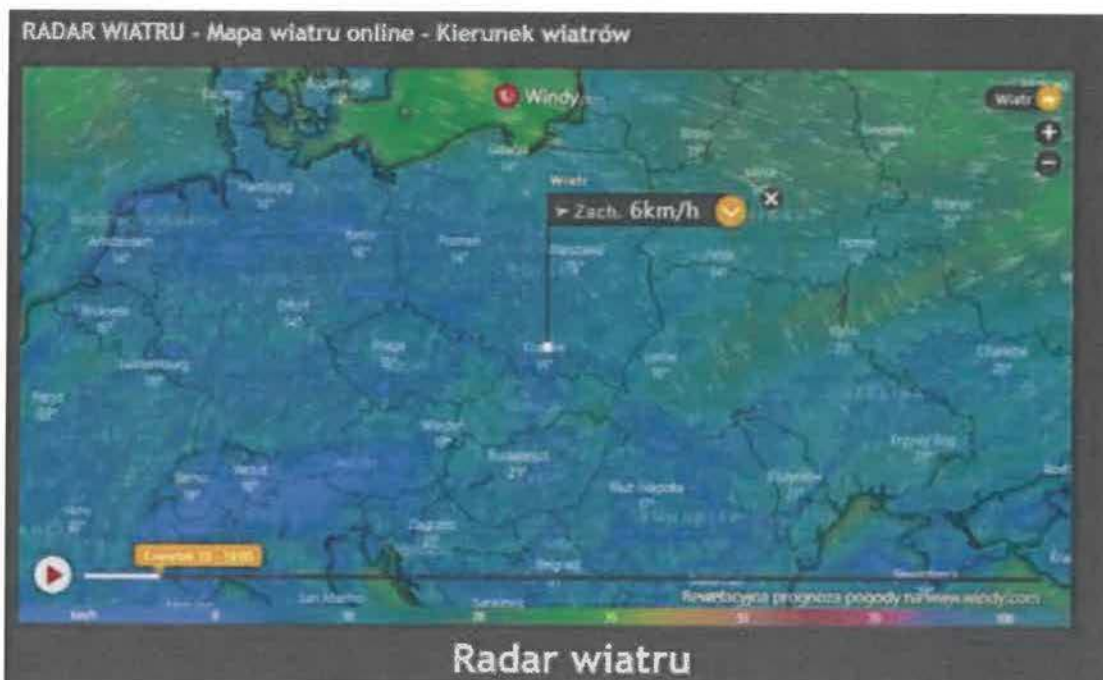
W wyniku wizji lokalnej stwierdzono również, iż nieprzyjemny zapach odczuwalny był z rowów melioracyjnych, dokąd spływała deszczówka wymywając część zanieczyszczeń z ferm. Wizję lokalną przeprowadzono w warunkach zmiennej pogody z dość intensywnymi opadami deszczu i porywistym wiatrem z kierunku południowego zachodu.

Natomiast w przypadku dobrze ogrodzonych ferm (z dodatkowym wysokim i gęstym szpalerem roślinnym) i bezwietrznej pogodzie uciążliwość przez większą część dnia jest znikoma i nasila się tylko okresowo w wyżej opisanych sytuacjach i warunkach pogodowych.

Identyfikacja obszaru bezpośredniego oddziaływania zapachów z przedmiotowej fermy.

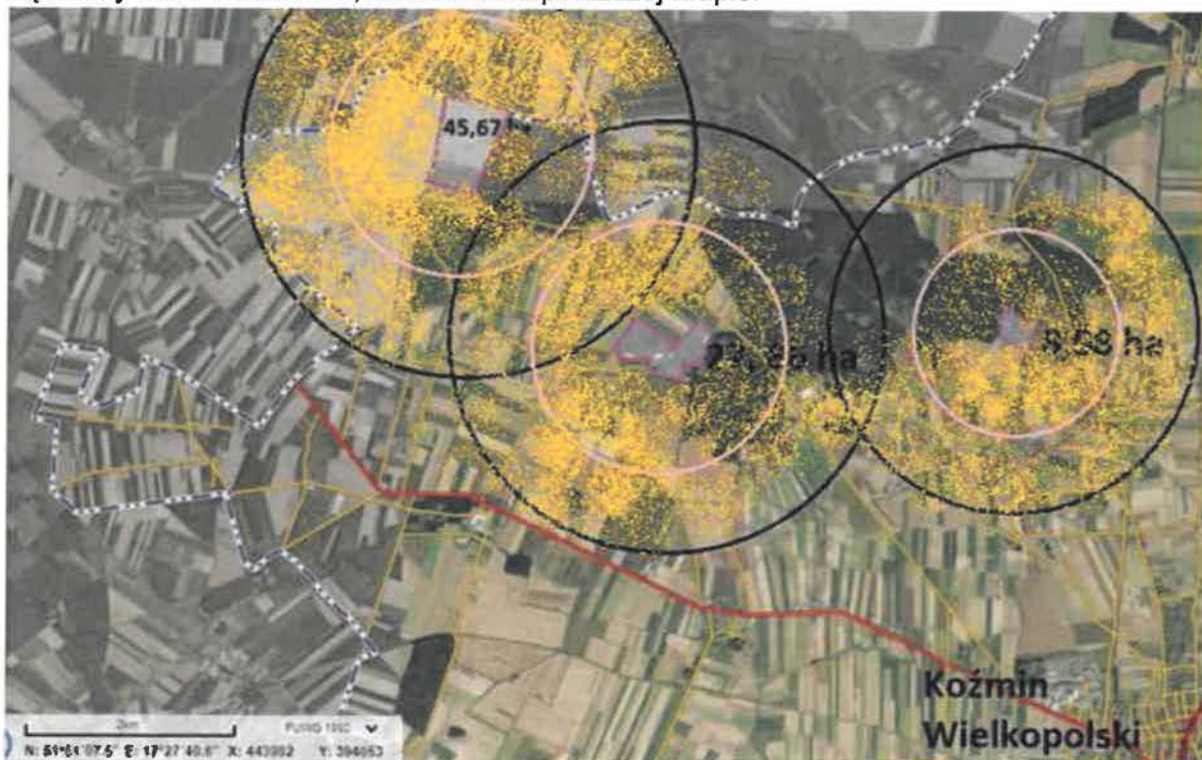
Człowiek odczuwa zapachy na skutek wdychania do nosa powietrza, w którym zawarty jest co najmniej jeden związek wonny w ilości większej od określonego stężenia minimalnego. Aby pierwiastek lub związek chemiczny był wonny, przede wszystkim musi być lotny, czyli musi mieć wystarczająco dużą prężność pary w temperaturze pokojowej. Kolejne warunki, to zdolność do przenikania przez błonę śluzową, znajdującą się na powierzchni nabłonka węchowego, oraz do tworzenia kompleksów z białkami receptorowymi, mieszczącymi się w błonie komórek węchowych (receptorowych) nabłonka. Komórki przekazują informacje o odebraniu bodźca do węchomózgowia i wyższych pięter centralnego układu nerwowego. Zatem ważnym czynnikiem wpływającym na odczuwanie zapachu jest ruch powietrza, a ten zależy od siły i kierunku wiatru, ukształtowania terenu i zagospodarowania terenu.

W Polsce dominują wiatry północno zachodnie, zatem bardziej narażone na nieprzyjemny zapach będą obszary zlokalizowane na wschód i południe od przedmiotu opinii. Poniżej zamieszczono mapę wiatru z dnia wizji lokalnej.



Rysunek 11 - Mapa wiatru, źródło: <https://www.skyradar.pl/>

Kolejnym ważnym czynnikiem wpływającym na ruch mas powietrza (w strefie zasięgu odczuwania przez człowieka) jest ukształtowanie i zagospodarowanie terenu. W przypadku przedmiotowych ferm elementem zmniejszającym ekspozycję na zapachy ferm są tereny leśne i zalesione, widoczne na poniższej mapie.



Rysunek 12 - Zasięg występowania nieprzyjemnego zapachu (różowy okrąg – obszar o promieniu 1km od granic fermy, czarny okrąg – obszar 2 km od granic fermy), ustalony na podstawie wywiadu terenowego i analizy terenu, źródło: <https://www.google.pl/maps>, opracowanie własne.

8. Analiza wpływu lokalizacji fermy na lokalny rynek nieruchomości.

Przedmiotem opinii są fermy nerek zlokalizowane w obrębach Góreczki, Biały Dwór i Wyrębin. Są to obręby o podobnej lokalizacji w obrębie gminy i o podobnej strukturze demograficzno-gospodarczej. W celu wyceny wpływu przedmiotowych ferm zidentyfikowano obręby o podobnych walorach z obszaru gminy Koźmin Wielkopolski. Do dalszej analizy wybrano łącznie 19 obrębów, których nazwy wraz z liczbą mieszkańców zamieszczono w tabeli poniżej:

Nr obrębu	Liczba mieszkańców	Stan na
1 - Biały Dwór	212	2011
2 - Borzęcice	590	2011
3 - Borzęczicki	359	2011
7 - Gałązki	226	2011
8 - Góreczki	169	2011
9 - Gościejew	291	2011
13 - Ludwinów	bd	
14 - Mokronos	353	2011
18 - Pogorzałki Wielkie	124	2011
19 - Serafinów	138	2011
20 - Sapieżyn	144	2011
21 - Skałów	108	2011
23 - Suśnia	73	2011
24 - Szymanów	169	2011
26 - Walerianów	218	2011
27 - Wałków	269	2011
28 - Wrotków	394	2011
29 - Wyrębin	270	2011
30 - Józefów	bd	

Analizą objęto wszystkie transakcje na rynku nieruchomości z okresu ostatnich 3 lat. Rynek ten należy do mało płynnych, gdyż w badanym okresie czasu odnotowano zaledwie 61 transakcji, z czego 2 dotyczyły sprzedaży udziałów i nie mogły być objęte analizą. Najwięcej transakcji dotyczyło sprzedaży gruntów rolnych – **łącznie 37 transakcji**, z których odrzucono 6 transakcji (3 zostały odrzucone z uwagi na ceny skrajnie odbiegające od cen przeciętnych uzyskiwanych za podobne nieruchomości, a 2 transakcje z uwagi na bardzo dużą powierzchnię gruntu (139 ha i 51 ha) i lokalizację w kilku różnych obrębach, oraz jedną transakcję z uwagi na lokalizację działek w różnych częściach gminy, co uniemożliwiało analizę porównawczą). Do dalszej analizy wybrano 31 transakcji gruntami rolnymi. Pozostałe transakcje dotyczyły sprzedaży małych gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, nieruchomości zabudowanych siedliskami oraz inne transakcje (dom w trakcie budowy, część fermy nerek, cementownia).

W dalszej części opracowania zbadano wpływ lokalizacji nerek na następujące rodzaje nieruchomości:

1. Nieruchomości rolne niezabudowane (jako całość i w podziale na grunty małe (do 1 ha) i duże (ponad 1 ha).
2. Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.
3. Nieruchomości zabudowane budynkami i lokalami o funkcji mieszkalnej.

4. Nieruchomości zabudowane siedliskami.
5. Inne nieruchomości.

8.1. Analiza rynku nieruchomości rolnych niezabudowanych.

W badanym okresie czasu w obszarze analizy odnotowano łącznie 37 transakcji, z których odrzucono 6 transakcji (3 zostały odrzucone z uwagi na ceny skrajnie odbiegające od cen przeciętnych uzyskiwanych za podobne nieruchomości, a 2 transakcje z uwagi na bardzo dużą powierzchnię gruntu (139 ha i 51 ha) i lokalizację w kilku różnych obrębach, oraz jedną transakcję z uwagi na lokalizację działek w różnych częściach gminy, co uniemożliwiało analizę porównawczą). Do dalszej analizy wybrano 31 transakcji gruntami rolnymi.

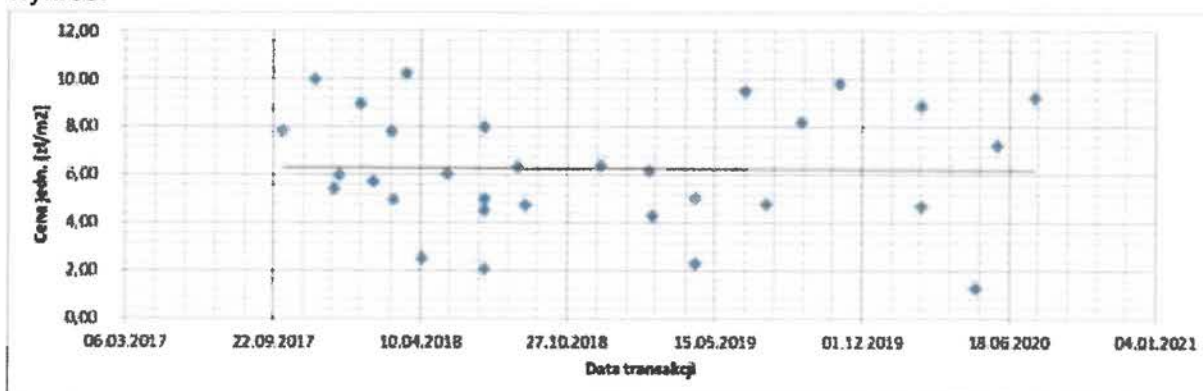
Ceny wybranych transakcji zawierały się w przedziale od 1,27 zł/m² do 10,20 zł/m² pow. gruntu. Cena średnia z 31 transakcji wynosi: 6,26 zł/m² i jest zbliżona do średniej ceny sprzedaży gruntów rolnych w województwie wielkopolskim, publikowanej przez GUS (6,34 zł/m²)

Ceny zakupu / sprzedaży użytków rolnych w II kwartale 2020 r. - według województw - obowiązują od 9 października.

Województwo	Grunt orny			
	ogółem	dobry (klasy I, II, IIIa)	średni (klasy IIIb, IV)	słaby (klasy V, VI)
Wielkopolskie	63 401	84 927	66 181	45 431

Rysunek 13 - Średnia cena gruntów rolnych wg GUS.

W badanym okresie czasu odnotowano stały trend czasowy, co przedstawia poniższy wykres.



Rysunek 14 - zmiana cen transakcyjnych w czasie.

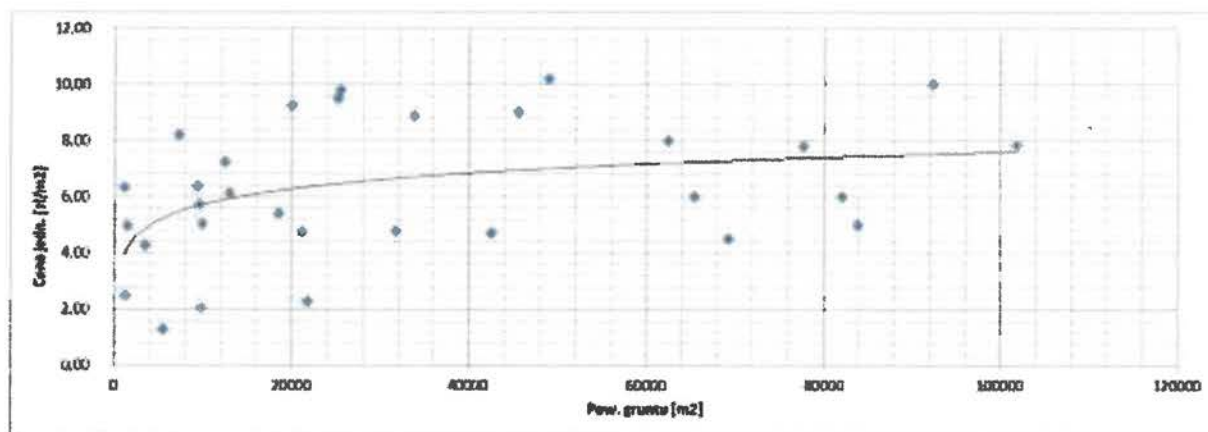
Cenę minimalną zapłacono za grunt o pow. 5500 m² położony w obrębie 29-Wyrębin, bezpośrednio przy dużej fermie norek. Grunt w egib oznaczony jako ŁIV, nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Cenę maksymalną zapłacono za działkę gruntu o pow. 49007 m² położoną w miejscowości Gałązki, w egib oznaczony jako RIIIb, działka o dobrym kształcie, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej o dobrej nawierzchni, w sąsiedztwie małych ferm drobiu i zabudowy siedliskowej. Możliwe uzbrojenie terenu: energia, woda, gaz.

Tabela 1 - Zestawienie transakcji gruntami rolnymi niezabudowanymi.

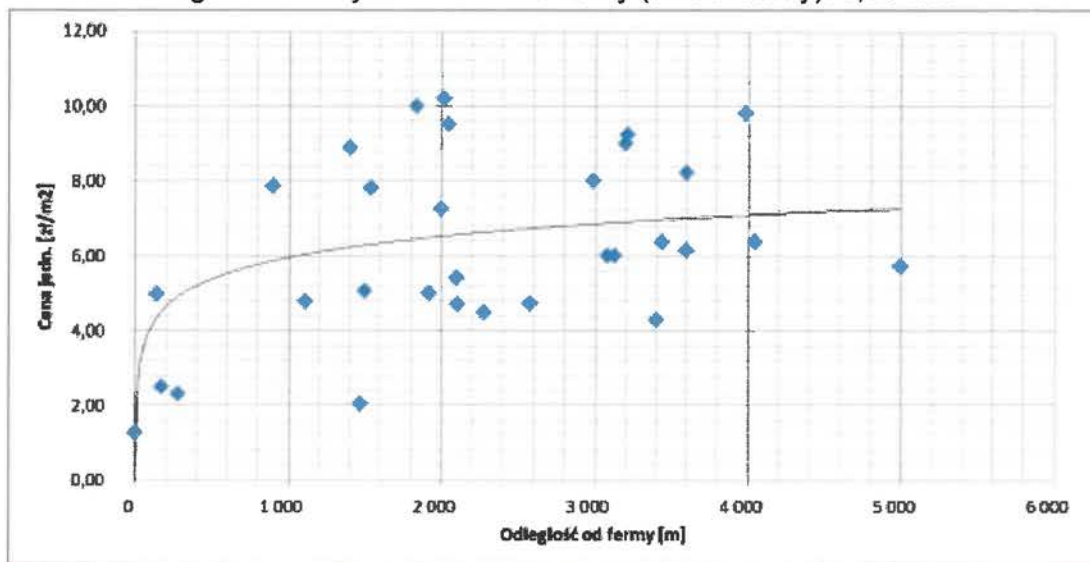
Rep. A nr	Data	Obręb	Pow. [m2]	Cena	Cj	Użytki	Uwagi	Najbliższe fermy	Strefa uciążliwości
4974/20	24.07.2020	3-Borzęćczki	20000	185 000	9,25	RIIla - 0,7326 i RIIlb - 1,2674	z dostępem do drogi, na powiększenie gospodarstwa R	3210	Nie
3138/20	02.06.2020	7-Gałązki	12418	90 000	7,25	Ps-0,1731, RV-0,3906, RIVa-0,6781	z dostępem do drogi, na powiększenie gospodarstwa R	2000	Tak
2245/20	04.05.2020	29-Wyrębin	5500	7 000	1,27	ŁIV	Bezpośrednio przy fermie	1	Tak
329/20	21.02.2020	2-Borzęćce	42500	200 000	4,71	RIVb-0,03, RV-0,09, W-0,01, RIIlb-3,09, RIIla-0,68, ŁIV-0,03, RIVa-		2110	Nie
933/20	20.02.2020	1-Biały Dwór	33800	300 000	8,88	RIIb-3,17ha, B-RIIlb-0,07ha	zapewniony dostęp do drogi	1400	Tak
8648/19	31.10.2019	23-Suśnia	25500	250 000	9,80	RIIla	bezp. dostęp do drogi	3990	Nie
7085/19	09.09.2019	27-Wałków	7300	60 000	8,22	RIIla-0,5ha, RII-0,23ha	bezp. dostęp do drogi	3600	Nie
3353/19	23.07.2019	1-Biały Dwór	31747	152 124	4,79	Ls	bezp. dostęp do drogi	1110	Tak
3445/19	25.06.2019	1-Biały Dwór	25200	240 000	9,52	RIIla-0,08ha, RIIlb-1,72ha, RIVb-0,33ha, RVI-0,39ha	Dobra lokalizacja, w sąsiedztwie farm wiatrowych.	2050	Nie
2991/19	19.04.2019	1-Biały Dwór	9900	50 000	5,05	R	bezp. dostęp do drogi	1500	Tak
2999/19	19.04.2019	1-Biały Dwór	21729	50 000	2,30	RIIlb-0,6429ha, RIIlb-1,4ha, N-0,07ha, dr-0,06ha)	bezp. dostęp do drogi	280	Tak
971/19	19.02.2019	27-Wałków	3500	15 000	4,29	RIVa	bezp. dostęp do drogi, nabywana na powiększenie gosp.	3400	Nie
536/19	15.02.2019	2-Borzęćce	12998	80 000	6,15	RIIlb-0,0576, RIVa-1,2422	bezp. dostęp do drogi, nabywana na powiększenie gosp.	3600	Nie
9195/18	11.12.2018	3-Borzęćczki	9412	60 000	6,37	ŁIII	Brak dostępu do drogi, dostęp przez działkę, która jest własnością kupujących, nabyta w celu powiększenia gosp.	3440	Nie
6645/18	31.08.2018	3-Borzęćczki	21119	100 000	4,74	IIla-0,2333ha i V-1,8786ha	bezp. dostęp do drogi, nabywana na powiększenie gosp. W sąsiedztwie fermi drobiu	2580	Tak
4719/18	21.08.2018	28-Wrotków	1100	7 000	6,36	ŁIV	bezp. dostęp do drogi, nabywana na powiększenie gosp. Kształt mniej korzystny	4050	Nie
5091/18	06.07.2018	3-Borzęćczki	9773	20 000	2,05	LsIV	Z dostępem do drogi, w sąsiedztwie	1470	Tak

										fermy drobiu			
5059/18	06.07.2018	3-Borzęciczki	62500	500 000	8,00	RIIla-3ha, RIIlIb-3,25ha				bezp. dostęp do drogi, nabywana na powiększenie gosp.		2990	Nie
5067/18	06.07.2018	3-Borzęciczki	69200	311 400	4,50	RIVa-1,73ha, RV-2,57ha, RIIlIb-2,62ha				bezp. dostęp do drogi, nabywana na powiększenie gosp. W sąsiedztwie fermy drobiu		2280	Tak
5051/18	06.07.2018	3-Borzęciczki	83800	419 000	5,00	RIVa-1,93ha, RIIla-4,37ha, RIVb-1,37ha, RV-0,71ha				W sąsiedztwie ferm kurzych, bezp. dostęp do drogi, nabywana na powiększenie gosp.		1920	Tak
2106/18	16.05.2018	3-Borzęciczki	82087	493 000	6,01	RIIla, RIIlIb				bezp. dostęp do drogi, nabywana na powiększenie gosp.		3130	Nie
2749/18	13.04.2018	1-Białe Dwór	1200	3 000	2,50	RIIlIb				Wąski pas wzdłuż drogi		170	Tak
2103/18	22.03.2018	7-Gałązki	49007	500 000	10,20	RIIlIb				bezp. dostęp do drogi, nabywana na powiększenie gosp. Możliwe uzbrojenie: e, w, g, kształt dobry, w sąsiedztwie małe fermy drobiu i zabudowa siedliskowa		2020	Tak
1590/18	05.03.2018	1-Białe Dwór	1405	7 000	4,98	RIVa, N, PsV				Brak dostępu do drogi, dostęp przez działkę, która jest własnością kupujących, nabyta w celu powiększenia gosp.		145	Tak
1741/18	02.03.2018	3-Borzęciczki	77686	606 000	7,80	RIIla				bezp. dostęp do drogi, nabywana na powiększenie gosp. Możliwe uzbrojenie: e, w, g. Kształt dobry		1540	Tak
819/18	06.02.2018	9-Gościejew	9600	55 000	5,73	RIIlIb, W, ŁIV				bezp. dostęp do drogi, nabywana na powiększenie gosp.		5000	Nie
402/18	19.01.2018	28-Wrotków	45626	410 000	8,99	RIIlIb, RV				bezp. dostęp do drogi, nabywana na powiększenie gosp.		3200	Nie
10051/17	21.12.2017	3-Borzęciczki	65378	392 000	6,00	RIIlIb				bezp. dostęp do drogi, nabywana na powiększenie gosp.		3080	Nie
10261/17	14.12.2017	2-Borzędice	18500	100 000	5,41	RIIlIb, RIVb				bezp. dostęp do drogi, nabywana na powiększenie gosp.		2100	Nie
981/17	17.11.2017	7-Gałązki	92289	922 890	10,00	RIIlIb				bezpośredni dostęp do drogi, w sąsiedztwie ferm drobiu i ferm norek		1840	Tak
608/17	05.10.2017	29-Wyrębin	101900	800 000	7,85	RIIlIb				W sąsiedztwie ferm kurzych (50 m), w odległości 900 m ferma norek		900	Tak

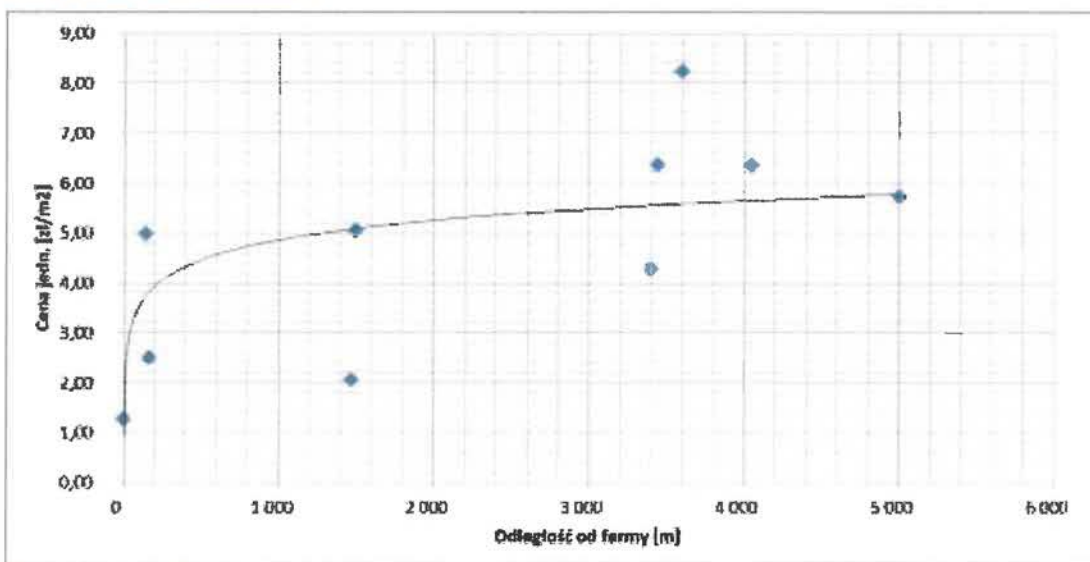


Rysunek 15 - Wielkość powierzchni gruntu a cena jednostkowa.

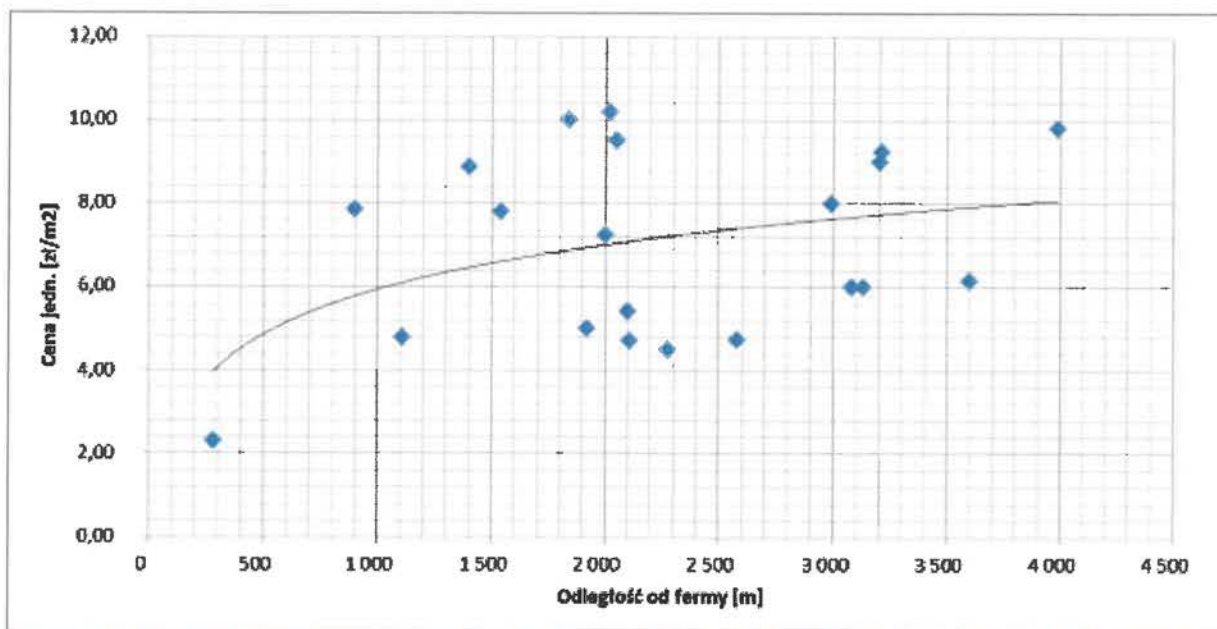
Średnia cena gruntów rolnych z obszaru analizy (31 transakcji): 6,26 zł/m²



Rysunek 16 - Ceny transakcyjne gruntów rolnych w zależności od położenia względem najbliższej dużej farmy (wszystkie transakcje)



Rysunek 17 - Ceny transakcyjne gruntów rolnych w zależności od położenia względem najbliższej dużej farmy (grunty o pow. do 1 ha)



Rysunek 18 - Ceny transakcyjne gruntów rolnych w zależności od położenia względem najbliższej dużej fermy (grunty o pow. ponad 1 ha)

Średnia cena gruntów rolnych położonych poza strefą uciążliwości (15 transakcji): **6,99 zł/m²**
 Średnia cena gruntów rolnych położona w strefie uciążliwości (16 transakcji): **5,57 zł/m²**

Wnioski:

Szczegółowa analiza poszczególnych transakcji wykazała, iż najniższe ceny osiągają małe nieruchomości rolne położone w promieniu 1 km od fermy, negatywny wpływ na cenę widoczny jest w promieniu do 1,5 km od fermy. Przeciętnie grunty rolne położone w strefie bezpośredniego oddziaływania ferm są tańsze o około **20,3%** względem gruntów położonych poza strefą.

8.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

W okresie ostatnich 3 lat w obszarze analizy odnotowano następujące transakcje:

Tabela 2 - zestawienie transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.

Rep. A Data transakcji	Obręb ewid.	Pow. [m ²] Użytek	Cena trans. [zł]	Cj [zł/m ²]	Uwagi	Odległość do najbliższej fermy [m]	Strefa uciążliwości
3726/20 31.08.2020	1-Biały Dwór	1178 RIIIb	58 900	50,00	Wydano warunki zabudowy na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą. Działka o szerokości 17,5 m użytkowana rolniczo, mniej korzystne warunki zagospodarowania, sąsiedztwo mniej korzystne, lokalizacja dobra	2020	Nie
1922/19 15.03.2019	9-Gościejew	1000 RIVb	47 000	47,00	Sąsiedztwo mniej korzystne, kształt działki dobry	5300	Nie
641/18 09.03.2018	7-Gałązki	1000 PsV	77 000	77,00	Wydano warunki zabudowy na budowę	850	Tak

					budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą, budowę budynku rozpoczęto w 2015 r. (wykonano fundamenty), jednak budowa nie została ukończona, działka ogrodzona. (Transakcja odrzucona z uwagi na stan zagospodarowania nieruchomości)		
--	--	--	--	--	---	--	--

W badanym okresie czasu w obszarze analizy odnotowano wyłącznie 2 transakcje gruntami niezabudowanymi, przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, wszystkie nieruchomości znajdowały się poza strefą bezpośredniego oddziaływania ferm.

8.3. Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i lokalami mieszkalnymi.

W okresie ostatnich 3 lat w obszarze analizy odnotowano następujące transakcje:

Rep. A Data transakcji	Obręb	Cena trans. [zł]	Pow. działki [m ²] Cena jedn. [zł/m ²] pow. gruntu]	Pow. użytk. mieszkalnej [m ²] Cj [zł/m ²] pow. už. budynków]	Uwagi	Odległość do najbliższej fermy [m]	Strefa uciążli- wości
793/20 05.02.2020	28- Wrotków	210 000	637 m ² 329,67 zł/m ²	63,00 m ² 3333,33 zł/m ²	Budynek mn (pz ok. 79, pu około 63 i garaż pz 39, pu 32, uzbrojenie: w, e, k, sąsiedztwo korzystne, budynek w stanie dobrym, z poddaszem nieużytkowym, bezpośrednio przy przystanku autobusowym, korzystna lokalizacja w obrębie wsi.	4400	Nie
5271/18 17.09.2018	27- Wałków	110 000	400 m ² 275,00 zł/m ²	40,00 m ² 2750 zł/m ²	Zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej 40m ² przeznaczonym do kapitalnego remontu oraz budynkiem gospodarczym o pow. už. 80m ² , dobra lokalizacja w obrębie wsi, przy drodze asfaltowej, blisko kościołów, w sąsiedztwie zabudowa usługowa nieuciążliwa i siedliskowa.	3950	Nie
1921/19 28.03.2019	29- Wyřębin	77 000	706m ²	63,00 m ² 1276,94 zł/m ²	Lokal na 2 kondygnacji, 3p, k, łwc, pp o łącznej pow. 63 m ² oraz pomieszczenie przynależne - piwnica o	20	Tak

					pow. 12,44 m ² . W bezpośrednim sąsiedztwie dużej fermy		
--	--	--	--	--	--	--	--

W badanym okresie czasu na analizowanym obszarze odnotowano wyłącznie 3 transakcje nieruchomości zabudowanymi mieszkalnymi lub lokalami mieszkalnymi. Jako jednostkę porównawczą przyjęto m² pow. użytkowej budynków mieszkalnych. Średnia cena jednostkowa z 3 transakcji wynosi 2453,42 zł/m². Najniższą cenę w wysokości 1276,94 zł/m² zapłacono za lokal mieszkalny o pow. użytkowej 63 m², położony w bezpośrednim sąsiedztwie fermy na przykładowym osiedlu mieszkaniowym. Najwyższą cenę jednostkową w wysokości 3333,33 zł/m² zapłacono za nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej 63,00 m², zlokalizowanym w miejscowości Wrotków, która znajduje się poza strefą bezpośredniego oddziaływania fermy.

Kolejna transakcja dotyczyła nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej 40 m², w złym stanie technicznym, zlokalizowanej we wsi Wałków.

Średnia cena jednostkowa z 2 transakcji nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, zlokalizowanymi poza strefą bezpośredniego oddziaływania ferm wynosi 3041,67 zł/m² i jest znacznie wyższa niż cena jednostkowa zapłacona za lokal mieszkalny położony w bezpośrednim sąsiedztwie fermy.

Do wyceny przyjęto stały trend czasowy na podstawie analizy cen ofertowych i dostępnych danych o cenach transakcyjnych oraz o stanie lokalnej gospodarki.

Z uwagi na znaczne różnice w stanie zagospodarowania wszystkich 3 nieruchomości i wyraźnie widocznej różnicy w cenie w zależności od lokalizacji nieruchomości, nie jest możliwe wykazanie dokładnego wpływu tej lokalizacji na poziom cen. Na rynkach rozwiniętych ceny jednostkowe lokali mieszkalnych w porównaniu do cen jednostkowych domów jednorodzinnych są wyższe nawet o około 20%, natomiast na rynkach o niskiej płynności i dużym udziale terenów rolnych, taka zależność zanika.

Aby wykazać szacunkowy wpływ lokalizacji fermy na nieruchomości o funkcji mieszkalnej porównano ceny jednostkowe wybranych nieruchomości w odniesieniu do kosztów odtworzenia takiej nieruchomości, przyjętych na podstawie katalogów branżowych.

Dla budynków mieszkalnych przyjęto jako najbardziej zbliżony obiekt:

BCOI.2.036 Budynek jednorodzinny wolnostojący DOROTKA - technologia YTONG - PKOB 1110

Symbol klasyfikacji:	BCOI.2.036
Powierzchnia użytkowa:	94.70
Cena w zł na m ² p.u.:	3417.80
Kubatura:	274.30

Opis

Budynek jednorodzinny niepodpiwniczony, parterowy z poddaszem użytkowym, zrealizowany w technologii YTONG wg. projektu katalogowego autorstwa Pracowni Projektowej Archipelag s.c.

Parametry techniczne:

Powierzchnia użytkowa - 94,70 m², dodatkowo kotłownia: 3,96 m²

Powierzchnia zabudowy - 73,77 m²

Powierzchnia netto - 117,20 m²

Kubatura - 288,63 m³

Wysokość budynku - 8,54 m

Kąt nachylenia dachu - 45 st.

Natomiast dla lokalu mieszkalnego przyjęto jako najbardziej zbliżony obiekt:

BCOI.2.001 Budynek mieszkalny - 3 kondygnacje, podpiwniczony - PKOB 1122

Symbol klasyfikacji:	BCOI.2.001
Powierzchnia użytkowa:	1036.00
Cena w zł na m ² p.u.:	3105.81
Kubatura:	5060.40
Cena w zł na m ³ kub.:	658.02

Opis

Roboty budowlane:

Konstrukcja - tradycyjna, żelbetowe i murowana - stropy Kleina.

Dach o konstrukcji drewnianej jednospadowy z poddaszem użytkowym - suszarnia.

Budynek tylną ścianą przylega do sąsiedniego budynku mieszkalnego.

Instalacje: wod.-kan., cw., c.o., gaz, instalacje elektryczne

Orientacyjne wskaźniki przeliczeniowe dla miasta Łódź:

Wielkopolskie (WP)	0,96-1,23 (przyjęto niższy z uwagi na poziom wynagrodzeń w gminie Koźmin Wielkopolski)
--------------------	---

Wskaźniki procentowe do obliczania wartości prac projektowych w kosztach robót budowlano - montażowych dla inwestycji kubaturowych – **5% (Kd =1,05)**

Koszty nadzoru – **2,5% (Kn = 1,025)**

Jednostkowy koszt budowy określono ze wzoru:

JKb= Wsk.reg. x Cj x Kd x Kn

Dla budynku mieszkalnego: **JKb(bm) = 0,96 * 3417,80 zł/m² * 1,05 * 1,025 = 3531,27 zł/m²**

Dla lokalu mieszkalnego: **JKb(lm) = 0,96 * 3105,81 zł/m² * 1,05 * 1,025 = 3208,92 zł/m²**

Koszt nabycia gruntu przyjęto w wysokości **48,5 zł/m²** (na poziomie średniej ceny za grunty pod zabudowę mieszkaniową w gminie).

Dla transakcji 1 (obręb Wrotków): 637 m² x 48,50 zł/m² = 30 894,50 zł

Wartość naniesień: 210 000 zł – 30 894,50 zł = 179 105,50 zł

Cena jednostkowa naniesień budowlanych (wyłącznie budynki mieszkalne, pominięto budynki gospodarcze i pomieszczenia przynależne z uwagi na znikomą wartość): 179105,50 / 63 m² = 2842,94 zł

Wskaźnik ceny (cena jedn. naniesień / koszt odtworzenia) = 2842,94 zł / 3531,27 zł = **0,8051**

Dla transakcji 2 (obręb Wałków): 400 m² x 48,50 zł/m² = 19 400 zł

Wartość naniesień: 110 000 zł – 19 400 zł = 90 600 zł

Cena jednostkowa naniesień budowlanych (wyłącznie budynki mieszkalne, pominięto budynki gospodarcze i pomieszczenia przynależne z uwagi na znikomą wartość): 90600 / 40 m² = 2265 zł

Wskaźnik ceny (cena jedn. naniesień / koszt odtworzenia) = 2265 zł / 3531,27 zł = **0,6414**

Dla transakcji 3 (obręb Wyrębin): 706 m² (63/781) x 48,50 zł/m² = 2762 zł

Wartość naniesień: 77 000 zł – 2 762 zł = 74 238 zł

Cena jednostkowa naniesień budowlanych (wyłącznie budynki mieszkalne, pominięto budynki gospodarcze i pomieszczenia przynależne z uwagi na znikomą wartość): 74 238 zł / 63 m² = 1178,38 zł

Wskaźnik ceny (cena jedn. naniesień / koszt odtworzenia) = 1178,38 zł / 3208,92 zł = **0,3672**

Średni wskaźnik ceny jednostkowej naniesień w stosunku do kosztu odtworzenia dla budynków poza strefą oddziaływania fermy wynosi: **0,72325**, natomiast wskaźnik ten dla lokalu w bezpośrednim sąsiedztwie fermy wynosi: 0,3672 i jest niższy o około **49,23%** niż wskaźnik dla nieruchomości położonych poza strefą bezpośredniego oddziaływania.

Szacunkowy spadek wartości nieruchomości o funkcji mieszkalnej w bezpośrednim sąsiedztwie fermy oszacowano zatem na **poziomie 49,23%** względem cen nieruchomości o funkcji mieszkalnej położonej poza strefą bezpośredniego oddziaływania fermy.

8.4. Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych siedliskami.

Na terenie obszaru analizy w okresie ostatnich 3 lat odnotowano następujące transakcje nieruchomościami zabudowanymi siedliskami lub budynkami o funkcji usługowej dla rolnictwa.

Rep. A Data transakcji	Obręb	Pow. gruntu [m2]	Cena trans. [zł]	Cena jedn. [zł/m2 pow. gruntu]	Pow. zabudowy budynków [m2]	Cena jedn. [zł/m2 pz]	Uwagi	Najbliższe fermy
3080/19 24.05.2019	20- Sapieżyn	1712	320 000	186,92	494,00	647,77	Zabudowana budynkami gospodarczo-inwentarskimi (gospodarczym budynkiem obory ze stodołą (murowany, dach spadzisty kryty eternitem) oraz płytą gnojową, zbiornikami na gnojowicę i silosami), bddp, uzbrojenie: w, e, telefon, kanalizacja deszczowa. W egib: Br-IIIa	5700
3451/19 07.05.2019	2- Borzęcice	4400	110 000	25,00	201,00	547,26	Zabudowana 61-letnim budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem inwentarskim przeznaczonym do remontu, uzbrojenie: w, e, tel. Kształt działki mniej korzystny. W egib: ŁIV-0,14ha, N-0,1ha, B-RIIIa-0,1ha, LsV-0,06ha	5400
3128/19 04.06.2018	14- Mokronos	1100	170 000	154,55	348,00	488,51	Budynki gospodarstwa rolnego ponad 40letnie, budynek mn-pow. uż. 113 m2 (murowany z cegły pełnej, z poddaszem użytkowym, dach kryty blachą) i budynki gospodarcze (murowany o pow. uż. 66,75m2 w stanie do remontu, oraz budynki gospodarcze inne pz, 65, 65, 35 m2 oraz 2 wiaty). W egib: B-RIIIa	6450
907/18 09.02.2018	2- Borzęcice	5800	70 000	12,07	221,00	316,74	Budynek mn 54letni o pow. użytkowej około 160 m2 (murowany, z użytkowym poddaszem, otynkowany, ogrodzenie murowane ze	4880

							stalowymi elementami) oraz 3 garaże i wiaty o łącznej pow. 54 m ² . W egib: RIIIb i B	
Nieruchomości odbiegające stanem zagospodarowania								
4304/18 30.07.2018	23- Suśnia	1390	20 000	14,39	38,00	526,32	Zabudowana budynkiem gospodarczym, pz 38 m² . W egib: B-0,0451ha, RIIIAa-0,0939ha	8200
5183/18 11.07.2018	23- Suśnia	800	8 000	10,00	104,00	76,92	Zabudowana zniszczoną stodołą do generalnego remontu. W egib: B-RIIIA	8180

W badanym okresie czasu odnotowano łącznie 6 transakcji nieruchomościami zabudowanymi siedliskami lub budynkami usługowymi dla rolnictwa, z czego 2 transakcje odbiegały znacznie stanem zagospodarowania od pozostałych (mała powierzchnia zabudowy, lub stan budynków).

Jednostkowe ceny transakcyjne w przeliczeniu na 1 m² pow. zabudowy budynków zawierają się w przedziale od 316,74 zł do 647,77 zł (średnia cena z 4 transakcji wynosi: 500,07 zł).

Nie odnotowano transakcji w obszarach bezpośredniego oddziaływania ferm.

8.5. Analiza rynku innych nieruchomości.

W obszarze analizy w okresie ostatnich 3 lat odnotowano również transakcje innymi nieruchomościami, jednak z uwagi na duże zróżnicowanie stanu zagospodarowania i małe ilości transakcji nie ma możliwości oceny wpływu fermy na poziom cen.

Odnótowano 1 transakcję gruntem przeznaczonym pod zabudowę rekreacyjną, w odległości 6,5 km od najbliższej fermy. Cena jedn. gruntu: 41,10 zł, poziom ceny zbliżony do gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Odnótowano 2 transakcję gruntami dla których wydano wz na budynek handlowo-usługowy, pierwsza transakcja – grunt o pow. 2529 m², w odległości 1,9 km od najbliższej fermy. Cena jedn. gruntu: 63,27 zł, druga transakcja – grunt o pow. 2785 m², w odległości 3 km od najbliższej fermy, cena jednostkowa – 80,00 zł/m². Cena jest wyższa, jednak nieruchomość cechuje się korzystniejszym kształtem i lepszymi warunkami zagospodarowania. Obie transakcje dotyczą nieruchomości w znacznej odległości od ferm.

9. Podsumowanie i wnioski końcowe.

Analiza ilości transakcji w poszczególnych segmentach rynku nieruchomości, a także poziomu cen na terenie części gminy Koźmin Wielkopolski, wykazała znaczne zaburzenia struktury rynku nieruchomości w analizowanym obszarze, co przekłada się na stan demografii gminy. Widać koncentrację gospodarstw rolnych (znaczna część gruntów nabywana jest na powiększenie gospodarstw rolnych), mały udział transakcji nieruchomościami o funkcji innej niż rolnej. Dodatkowo w przypadku nadmiernej koncentracji gospodarstw rolnych postępuje proces migracji ludności do dużych miast, co przekłada się na spadek aktywności gospodarczej na terenie tej części gminy oraz na ogólny spadek cen i ilości transakcji o innej funkcji.

Duża koncentracja podmiotów uciążliwych w danej gminie przyczynia się natomiast do zaprzepaszczenia potencjału gminy, wynikającego chociażby z dobrej lokalizacji, w sąsiedztwie dużych miast. Gmina traci przychody z tytułu podatku od nieruchomości, gdyż z uwagi na brak siły roboczej, powstaje mniej nieruchomości np. produkcyjnych, usługowych, od których podatek jest kilkakrotnie wyższy. Traci też Skarb Państwa z tytułu mniejszych obrotów na rynku nieruchomości (podatek PCC).

Przedmiotowe fermy nerek można zakwalifikować do rodzaju działalności rolnej, która wykazuje bardziej negatywny wpływ na lokalny rynek nieruchomości z uwagi na większą bezpośrednią uciążliwość w stosunku do np. produkcji roślinnej.

Analiza wykazała iż w przypadku nieruchomości rolnych położonych w strefie bezpośredniego oddziaływania ferm nastąpił spadek wartości o około 20,3% względem gruntów położonych poza strefą.

Natomiast szacunkowy spadek wartości nieruchomości o funkcji mieszkalnej w bezpośrednim sąsiedztwie fermy oszacowano na poziomie 49,23% względem cen nieruchomości o funkcji mieszkalnej położonej poza strefą bezpośredniego oddziaływania fermy.

Autor opinii:



Warszawa, 27.09.2020