

OPINIA

o wpływie lokalizacji fermy futerkowej na lokalny rynek nieruchomości.



Autor opinii:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

mgr inż. Jakub Sykurski – Nr upr. 6699

Jakub Sykurski



Warszawa, dnia 11.09.2020 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
5. STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZEDMIOTU OPINII.	6
6. PRZEZNACZENIE W MPZP I SUIKZP.	9
7. IDENTYFIKACJA OBSZARÓW ODDZIAŁYWANIA PRZEDMIOTU OPINII.	13
7.1. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIEGO FERMY NA SĄSIEDNIE NIERUCHOMOŚCI.	13
8. ANALIZA WPŁYWU LOKALIZACJI FERMY NA LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI.	15
8.1. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH, NIEZABUDOWANYCH, PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO LETNISKOWE, REKREACYJNE I WYPOCZYNKU.	16
8.2. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH, NIEZABUDOWANYCH, PRZEZNACZONYCH POD TERENY MIESZKALNICTWA ROLNICZEGO I ZABUDOWY ZAGRODOWEJ (MR).	20
8.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH, NIEZABUDOWANYCH, PRZEZNACZONYCH POD TERENY UŻYTKÓW ROLNYCH (R) ORAZ LEŚNYCH (Ls).	23
8.4. ANALIZA WPŁYWU FERMY NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH.	25
9. PODSUMOWANIE I WNIOSKI KOŃCOWE.	28



1. Przedmiot opinii.

Przedmiotem opinii jest ferma nerek, pobudowana na działkach o nr ew.: [REDAKTOWANO] o łącznej powierzchni 5,83 ha z obrębu 0010 – Krzemień, położona na terenie gminy Stromiec w powiecie białobrzegim.



Rysunek 1 - Przedmiot opinii (działki zakreślono fioletowym konturem): źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/> i wizja lokalna z dnia 10.09.2020 r..

2. Cel opinii.

Opinia ma na celu zbadanie wpływu lokalizacji przedmiotowej fermy nerek na lokalny rynek nieruchomości.

3. Zakres opinii.

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

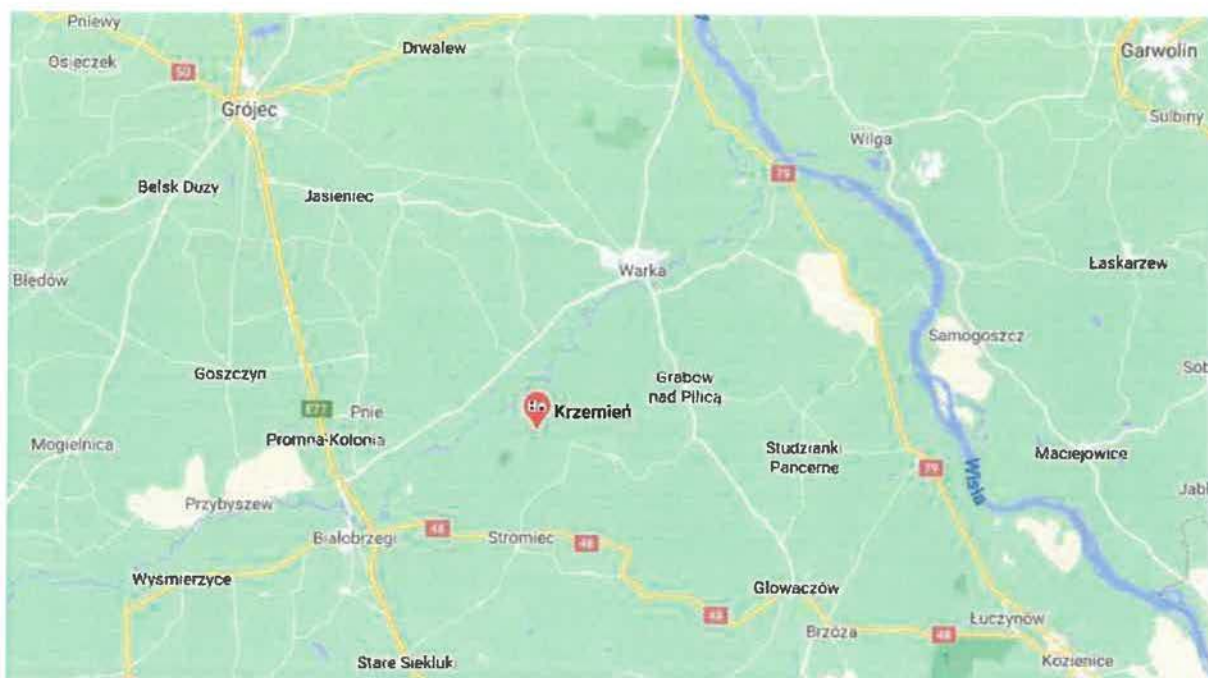
Obszar rynku lokalnego ustalono na podstawie wizji lokalnej i przeprowadzonego wywiadu terenowego.

4. Lokalizacja i sąsiedztwo przedmiotu opinii.

Przedmiotowa ferma zlokalizowana jest na terenie wsi Krzemień, w gminie Stromiec, na terenie powiatu białobrzegi w województwie mazowieckim.

Wieś Krzemień wg Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2011 roku posiada 88 mieszkańców. Jest to bardzo mała wieś o charakterze rolnym z potencjałem rozwoju agroturystyki oraz zabudowy rekreacyjnej i letniskowej z uwagi na lokalizację i warunki przyrodnicze (sąsiedztwo lasu i rzeki Pilica).

Najbliższe wsie to: Biała góra (1,3 km), Boże (2,0 km), Ducka Wola (2,8 km), Boska Wola (3,1 km), Palczew (3,5 km), Małe Boże (3,5 km), Budy Michałowskie (3,7 km), Michałów Dolny (3,9 km), Zastruże (4,0 km), Bończa (4,4 km).



Rysunek 2 - Lokalizacja ogólna, źródło: <https://www.google.pl/maps>

Gmina Stromiec

Gmina Stromiec ma 5 624 mieszkańców, czyli zamieszkuje ją 16,8% ludności powiatu. Gmina stanowi 24,5% powierzchni powiatu. Powierzchnia gminy wynosi 156 km², w tym użytki rolne: 8995 ha, lasy: 5734 ha, grunty zadrzewione: 345 ha

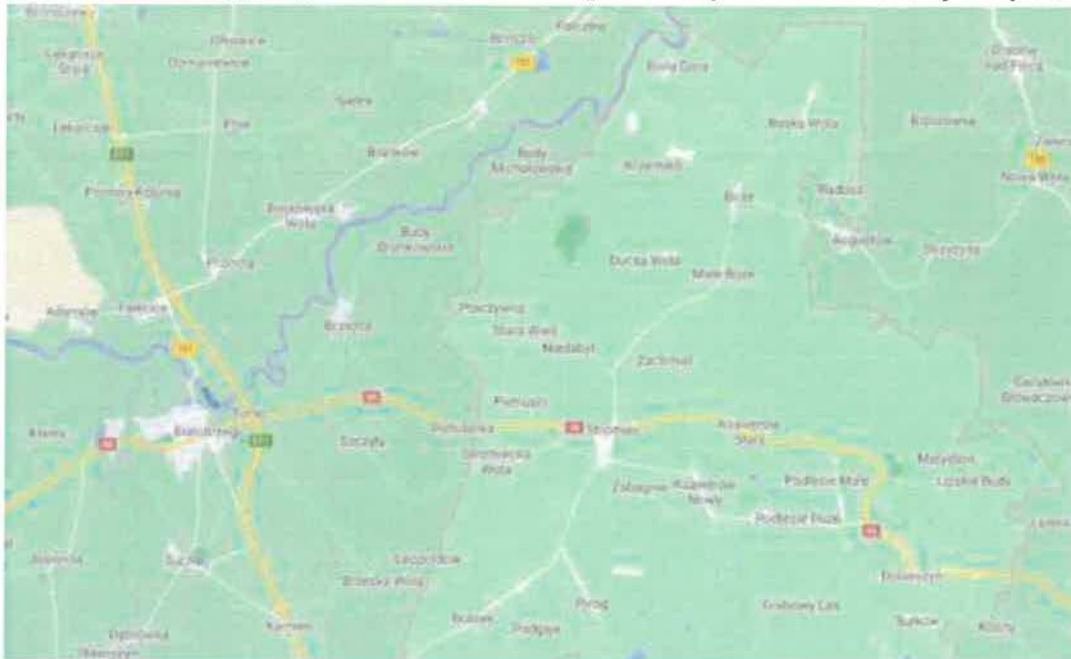
Walory turystyczne

Gmina Stromiec posiada typowy rolniczy charakter, co nie jest przeszkodą w korzystaniu z jej urokliwych terenów w celu wypoczynku i rekreacji. Bogactwem gminy są lasy, które zajmują powierzchnię około 37% powierzchni gminy. Obszary leśne występują w postaci trzech dużych kompleksów mających charakter uroczysk: "Stachów", "Ksawerów" i "Majdan" stanowiących pozostałości dawnej Puszczy Stromieckiej ograniczonej dolinami rzek: Wisły - Pilicy - Radomki. Zachodnia część gminy, do drogi Piróg-Marianki, Stromiec - Boska Wola wchodzi w zasięg krajobrazu chronionego "Doliny Piliczki" i "Drzewiczki". Obszar ten odznacza się dużymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, został zaliczony do systemu ostoi ptaków o randze europejskiej. W tym pięknym obszarze położona jest miejscowość Biała Góra nad Pilicą z osiedlem domków letniskowych. Do zagospodarowania jest jeszcze ok. 300 działek z przeznaczeniem pod budownictwo rekreacyjne. Obok kolonii pięknych dach zlokalizowany jest ośrodek wypoczynkowy usytuowany na wysokiej, nadrzecznej skarpie z szeregiem kempingowych domków i szklanym okrągłakiem, mieszczącym kawiarnię i restaurację. Krajobraz jest tu wspaniały. Wokół las, a w dole, u podnóża skarpy rzeka Pilica tworzy malownicze zakole.

W miejscowości Stromiec znajduje się neogotycki kościół pod wezwaniem św. Jana Chrzciciela, a w pobliżu również zabytkowy cmentarz. Warto dodać, że w pobliżu Niedabyłu urodził się w 1810r. Dionizy Czachowski, wybitny dowódca oddziałów powstańczych w kieleckim i lubelskim, naczelnik województwa sandomierskiego, który w walce o wolność oddał życie.

Gmina może pochwalić się dobrym stanem środowiska naturalnego. Nie ma dróg przenoszących znaczny ruch tranzytowy. Drogi lokalne nie są czynnikiem zagrożenia dla zanieczyszczenia powietrza.

Skupisko lasów i terenów mogących służyć rekreacji stwarzają dogodne warunki do organizowania wypoczynku zwłaszcza letniego oraz wycieczek rowerowych i pieszych.



Rysunek 3 - Gmina Stromiec, źródło : <https://www.google.pl/maps>

Sieć dróg: krajowe - około 15,9 km, powiatowe - około 42,84 km, gminne - 134,7 km

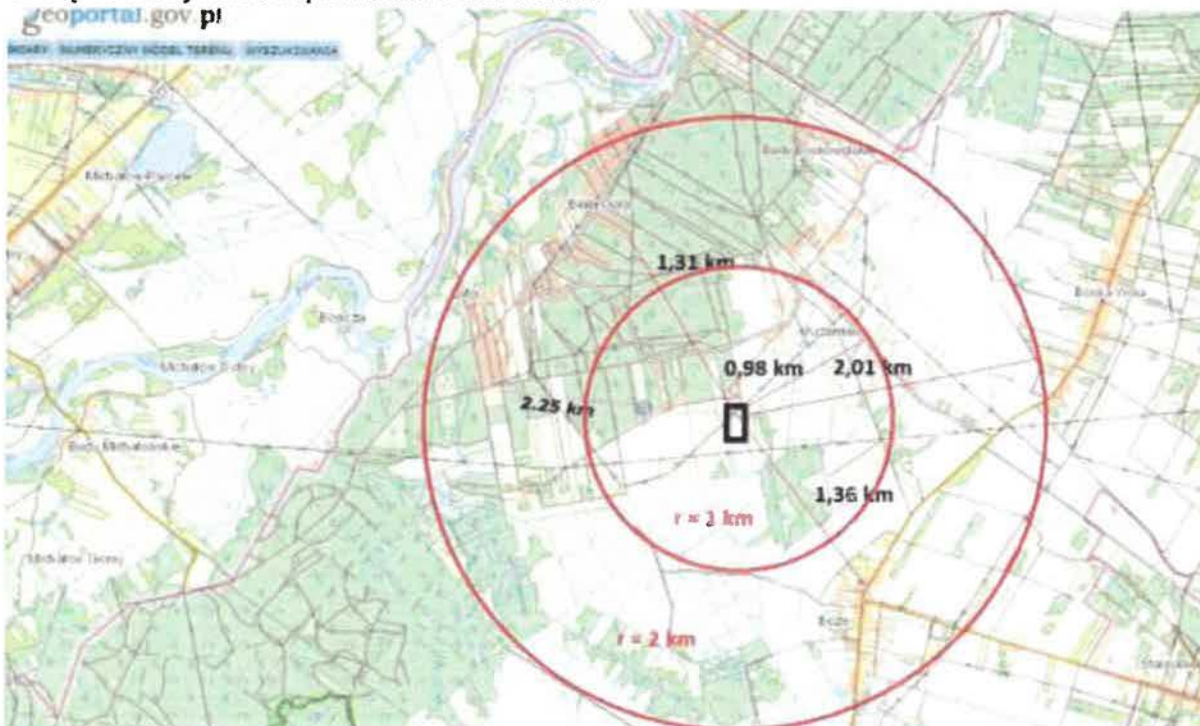
Wodociągi: 116,8 km (3 stacje wodociągowe, przyłączono 1485 budynków)

Kanalizacja: 47,3 km (przykanaliki: 14,7 km, podłączono 568 budynków)

Przydomowe oczyszczalnie ścieków: 672

Lokalizacja szczegółowa przedmiotu opinii.

Na poniższej mapie oznaczono odległość fermy od wybranych punktów oraz oznaczono strefę oddziaływania o promieniu 1 km i 2 km.



Rysunek 4 – Lokalizacja fermy w obrębie gminy z oznaczeniem wybranych odległości, źródło: <https://www.google.pl/maps>, opracowanie własne.

Przedmiotowa ferma położona jest w południowo-zachodniej części miejscowości.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią grunty orne od strony południowej i zachodniej (głównie łąki trwałe i grunty orne słabej klasy RV, RVI), zabudowa siedliskowa od strony wschodniej, tereny leśne od strony północnej.

W bliskim sąsiedztwie (w promieniu 1 km) dominują tereny rolne (głównie łąki trwałe i grunty orne słabej klasy RV, RVI), zabudowa siedliskowa wsi Krzemień, tereny leśne i zabudowa rekreacyjna.

W dalszym sąsiedztwie (w promieniu od 1 do 2 km) znajdują się wsie: Biała Góra, Boże, Krzemień oraz Budy Boskowolskie.

Najbliższe miasta to Stromiec w odległości 10 km od centrum wsi oraz Warka w odległości 12 km od centrum wsi.

Lokalizacja na tle gminy korzystna z uwagi na bliskość atrakcyjnych terenów leśnych i rzeki Pilica. W bliskim sąsiedztwie znajduje się miejscowość o charakterze typowo letniskowym (Biała Góra), a tereny na których zlokalizowana jest ferma stanowią doskonale zaplecze pod usługi towarzyszące (agroturystyka, jazda konna).

Sąsiedztwo korzystne.

5. Stan zagospodarowania przedmiotu opinii.

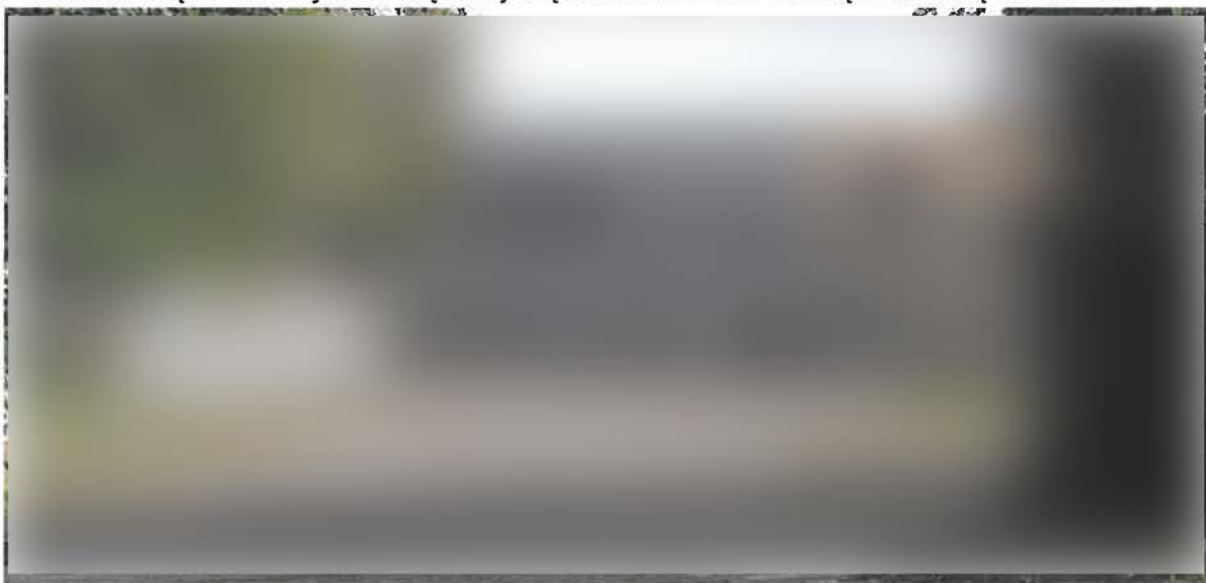
Przedmiotowa ferma norek, pobudowana jest na działkach o nr ew.: [REDAKTOWANO] o łącznej powierzchni 5,83 ha.

Teren nieruchomości jest w całości ogrodzony z bramą wjazdową otwieraną automatycznie od strony drogi gminnej, nieoświetlonej, o nawierzchni asfaltowej.

Działka frontowa o nr ew. [REDAKTOWANO] zabudowana jest 2 budynkami z 2013 r. w zabudowie zwartej:

- budynkiem mieszkalnym murowanym, o 2 kondygnacjach nadziemnych, o powierzchni zabudowy 213 m²,
- budynkiem produkcyjno-usługowym 1 kondygnacyjnym o konstrukcji stalowej, o powierzchni zabudowy 804 m².

Pozostała część działki jest w większej części utwardzona kostką betonową i betonem.



Rysunek 5 - Zabudowania na działce [REDAKTOWANO], źródło: wizja lokalna.



Rysunek 6 - Budynki na działce ew. [redacted], źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Pozostałe działki to grunty rolne zabudowane, które nie widnieją w kartotece budynków. Zabudowania to: równolegle posadowione pawilony z kłatkami dla norek, kryte blachą. Komunikacja wokół pawilonów odbywa się systemem utwardzonych dróg wewnętrznych o nawierzchni betonowej.



Rysunek 7 - Zabudowania na działkach ew. [redacted], źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>



Rysunek 8 - zdjęcie poglądowe, źródło: <http://ppuhara1.pl/ferma-norek/>.

Ogrodzenie nieruchomości wykonano w większej części z blachy stalowej zakopanej w gruncie na głębokość 50 cm. Nieruchomość osłonięta jest dodatkowo wysokim szpalerem z grabów i pojedynczych drzew iglastych i liściastych (głównie sosna i brzoza).

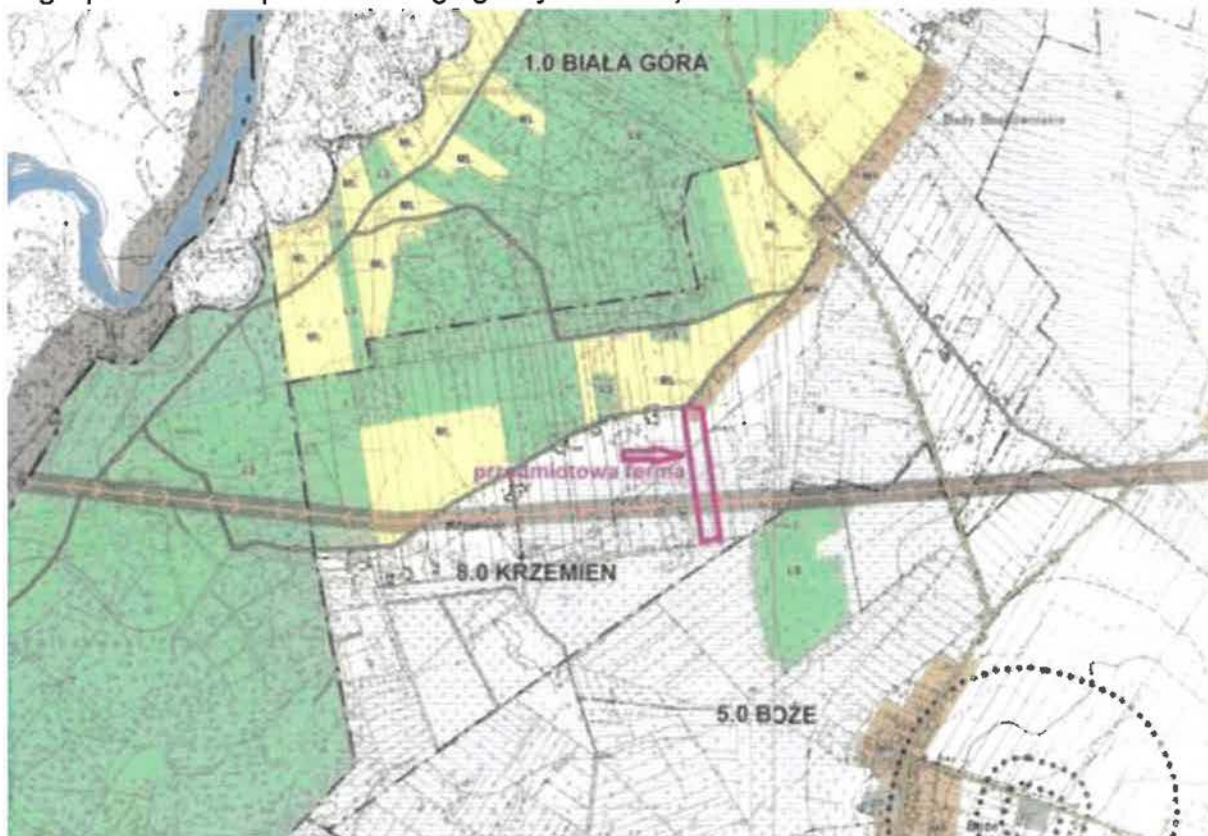


Rysunek 9 - Elementy BDOT, źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Przez teren nieruchomości przebiegają 2 linie energetyczne: średniego i wysokiego napięcia.

6. Przeznaczenie w mpzp i suikzp.

Przedmiot opinii znajduje się na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec (Uchwała XIV/63/2003 Rady Gminy Stromiec z dnia 11 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec).



Rysunek 10 - przeznaczenie w mpzp, źródło: załącznik graficzny do mpzp.

Działka gruntu o nr ew. [symbol] znajduje się na terenie oznaczonym symbolem **MR** – tereny mieszkalnictwa rolniczego i zabudowy zagrodowej. Pozostałe działki gruntu znajdują się na terenie oznaczonym symbolem **R** – tereny użytków rolnych.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem **MR**:

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej mieszkalnictwa rolniczego i zabudowy zagrodowej (MR) ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje mieszkalnictwa rolniczego oraz inne, nieuciążliwe funkcje związane z produkcją rolną (w tym np.: agroturystyka, przetwórstwo rolno - spożywcze itp.), realizowane w zabudowie zagrodowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje nieuciążliwych usług komercyjnych oraz nieuciążliwe funkcje produkcji pozarolniczej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie dopuszczalne pod funkcje mieszkalnictwa, mieszkalnictwa letniskowego oraz usług publicznych.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji inwestycji i/lub działalności gospodarczej, zakwalifikowanych w przepisach szczególnych i odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
5. Realizacja przeznaczenia uzupełniającego oraz dopuszczalnego terenów, o których mowa w ust. 1, możliwa jest jedynie pod warunkiem, że sumaryczna powierzchnia gruntu już wyłączanego oraz wyłączanego z produkcji rolnej w związku z realizacją nowej

inwestycji, realizującej przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne, dla każdego terenu z osobna nie przekroczy wartości, dla których, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, wymagane jest pozwolenie na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

6. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności, dokonany zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) wydzielane działki muszą mieć dostęp o drogi publicznej;
 - b) minimalne wymiary każdej z wydzielanych działek - umożliwiające lokalizację zabudowy realizującej przeznaczenie terenu w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i odrębnymi odnośnie gabarytów i usytuowania zabudowy.
7. Spełnienie warunku, o którym mowa w pkt-cie 6 ust. b), winno być wykazane w oparciu o projekt zagospodarowania terenu, wykonany na potrzeby projektowanej zabudowy, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
 - a) zabudowa istniejąca: dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
 - b) lokalizacja projektowanych obiektów: ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; z zastrzeżeniem konieczności dostosowania do funkcji i usytuowania obiektów zlokalizowanych na działkach sąsiednich, stosować następujące zasady strefowania funkcji: budynki mieszkalne i usługowe - lokalizowane w „strefie mieszkalnej”, to znaczy w pasie terenu o szerokości 30 m, przyległym do drogi publicznej; budynki inwentarskie, gospodarcze i składowe - lokalizowane w głębi działek, poza „strefą mieszkalną”; w wypadku istniejących gospodarstw zlokalizowanych w głębi działek z indywidualnymi dojazdami od drogi publicznej, lokalizacja projektowanych obiektów dla tych gospodarstw powinna uwzględniać funkcję obiektów istniejących, zlokalizowanych na działkach sąsiednich, w sposób pozwalający na minimalizację konfliktów funkcjonalno-przestrzennych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów - zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
 - c) forma projektowanych obiektów: max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalnousługowe - 2,5 kondygnacji, budynki gospodarcze i usługowe - 1,5 kondygnacji; dachy nachylone pod kątem w zakresie 30-45%, z kalenicą zasadniczej bryły dachu równoległą do najbliższej, przyległej drogi publicznej;
 - d) pozostałe elementy zagospodarowania działek: dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; pozostałe zasady zagospodarowania działek - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem **R**:

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej użytków rolnych (R) ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje upraw polowych i użytków zielonych oraz wszelkiego rodzaju upraw i hodowli zwierząt, zaliczonych do działów produkcji rolnej w przepisach szczególnych i odrębnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje mieszkalnictwa rolniczego, oraz inne funkcje związane z produkcją rolną (w tym

- np.: agroturystyka, budynki gospodarcze i inwentarskie, przetwórstwo rolno-spożywcze itp.).
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie dopuszczalne pod funkcje usług publicznych (w tym: oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, opieki nad zwierzętami, sportu i rekreacji, straży i bezpieczeństwa publicznego oraz cmentarzy) oraz wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej (z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz przewodowy, zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków itp.), związanej z funkcjonowaniem na terenie gminy Stromiec zainwestowania realizującego przeznaczenie terenów ustalone w niniejszym planie.
 4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi, dopuszcza się realizację wszelkiego rodzaju zagospodarowania, które odpowiada funkcji gruntów rolnych (w tym także: infrastruktury technicznej na potrzeby gospodarki rolnej, dróg dojazdowych do pól, zbiorników wodnych o funkcji retencyjnej i produkcji rybnej itd.).
 5. Istniejące enklawy leśne oraz zadrzewienia śródpolne, zlokalizowane na terenach, o których mowa w ust. 1, zaleca się zachować ze względu na ich funkcję przeciwoerozyjną oraz jako stałe elementy krajobrazu.
 6. Realizacja przeznaczenia uzupełniającego terenów, o których mowa w ust. 1, możliwa jest, z zastrzeżeniem ust. 8, jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
 - a. sumaryczna powierzchnia gruntów rolnych, zlokalizowanych na obszarze gminy Stromiec i stanowiących własność inwestora realizującego przeznaczenie uzupełniające, wynosi 1 ha.
 - b. działka, na której mają być realizowane funkcje, o których mowa w ust. 2 ma dostęp do drogi publicznej;
 - c. istniejące lub projektowane uzbrojenie tej działki obejmuje co najmniej: zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków oraz zaopatrzenie w energię elektryczną;
 - d. projektowana zabudowa stanowi uzupełnienie ciągu zabudowy istniejącej (tzn. co najmniej jedna działka sąsiednia, obsługiwana z tej samej drogi publicznej, jest zainwestowana pod funkcje realizujące przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne).
 7. Warunek określony w ust. 6 pkt d) nie obowiązuje w wypadku, gdy przeznaczenie uzupełniające ma być realizowane w obrębie gospodarstwa rolnego o sumarycznym areale przekraczającym 5 ha.
 8. Dla działek, na których ma być realizowane przeznaczenie uzupełniające, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a. zabudowa istniejąca: dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
 - b. lokalizacja projektowanych obiektów: ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; z zastrzeżeniem konieczności dostosowania do funkcji i usytuowania obiektów zlokalizowanych na działkach sąsiednich, stosować następujące zasady strefowania funkcji: budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej - lokalizowane w „strefie mieszkalnej”, to znaczy w pasie terenu o szerokości 30 m, przyległym do drogi publicznej; budynki inwentarskie, gospodarcze i składowe - lokalizowane w głębi działek, poza „strefą mieszkalną”; w wypadku istniejących gospodarstw zlokalizowanych w głębi działek z



- indywidualnymi dojazdami od drogi publicznej, lokalizacja projektowanych obiektów powinna uwzględniać funkcję obiektów istniejących, zlokalizowanych na działkach sąsiednich, w sposób pozwalający na minimalizację konfliktów funkcjonalno-przestrzennych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów - zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
- c. forma projektowanych obiektów: max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalnousługowe - 2,5 kondygnacji; budynki gospodarcze i usługowe - 1,5 kondygnacji; dachy nachylone pod kątem w zakresie 30-45%, z kalenicą zasadniczej bryły dachu równoległą do najbliższej, przyległej drogi publicznej;
 - d. pozostałe elementy zagospodarowania działek: dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; zaleca się stosowanie w miarę możliwości zieleni izolacyjnej lub innych elementów zagospodarowania, które mogą poprawić relacje obiektów realizujących przeznaczenie terenu z otoczeniem; pozostałe zasady zagospodarowania działek - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
9. Realizacja przeznaczenia dopuszczalnych terenów, o których mowa w ust. 1, możliwa jest jedynie pod warunkiem, że sumaryczna powierzchnia gruntu już wyłączanego oraz wyłączanego z produkcji rolnej w związku z realizacją nowej inwestycji, realizującej przeznaczenie dopuszczalne, dla każdego terenu z osobna nie przekroczy wartości, dla których, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, wymagane jest pozwolenie na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
10. Dla działek, na których ma być realizowane przeznaczenie dopuszczalne, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a. zabudowa istniejąca: dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
 - b. lokalizacja projektowanych obiektów: ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
 - c. forma projektowanych obiektów: budynki realizujące funkcję usług publicznych: max. Wysokość budynków - 2,5 kondygnacji; dachy nachylone pod kątem w zakresie 30-45%; forma obiektów i urządzeń infrastruktury - w miarę możliwości dostosowana do charakteru zabudowy istniejącej w sąsiedztwie oraz możliwie najmniej ingerująca w krajobraz;
 - d. pozostałe elementy zagospodarowania działek: dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; zaleca się stosowanie w miarę możliwości zieleni izolacyjnej lub innych elementów zagospodarowania, które mogą poprawić relacje obiektów realizujących przeznaczenie terenu z otoczeniem; pozostałe zasady zagospodarowania działek - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

UWAGI! Przedmiotowa nieruchomość zagospodarowana jest zgodnie z wytycznymi mpzp.

7. Identyfikacja obszarów oddziaływania przedmiotu opinii.

W celu identyfikacji obszaru oddziaływania dokonano:

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

7.1. Obszar oddziaływania bezpośredniego fermy na sąsiednie nieruchomości.

W wyniku wywiadu terenowego ustalono, iż główną uciążliwością związaną z lokalizacją fermy norek jest **nieprzyjemny 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 km** od fermy. 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.

Teren samej nieruchomości jest w całości ogrodzony (wysokie ogrodzenie betonowe) i dodatkowo osłonięty wysokim szpalerem, który zatrzymuje dużą część zapachów wydzielających się podczas procesu hodowli. Poza godzinami, w których zwierzęta są karmione zapach hodowli w najbliższym sąsiedztwie jest ledwo wyczuwalny.

Z relacji osób, które udzieliły wywiadu wynika, iż bardzo intensywny zapach powstaje podczas wymiany ściółki w kłatkach 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.



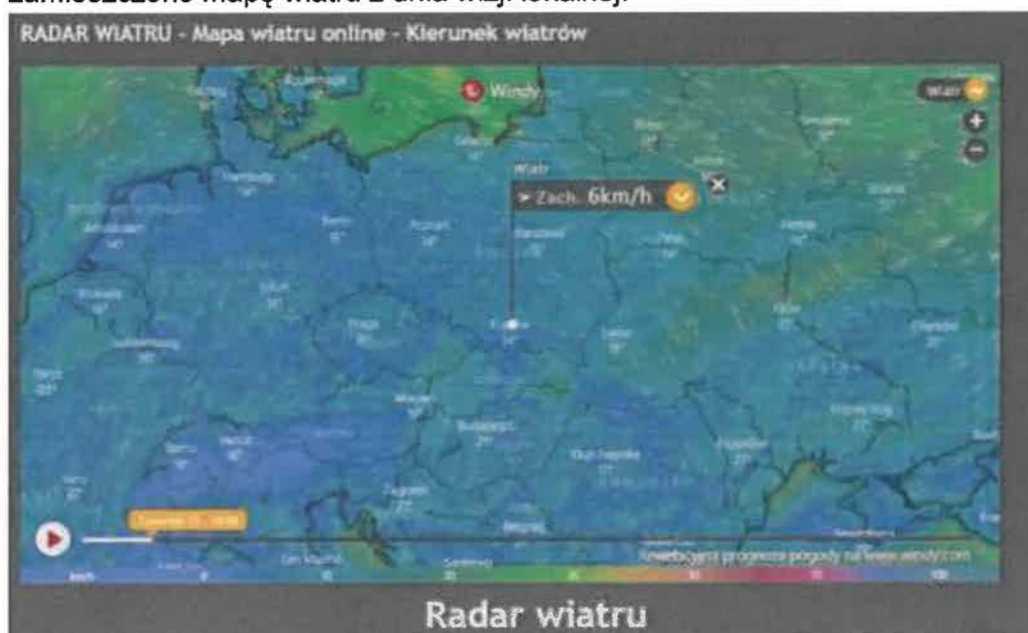
Rysunek 11 - Odpady poprodukcyjne na drodze gminnej w bliskim sąsiedztwie fermy, źródło: wizja lokalna na nieruchomości z dnia 10.09.2020 r.

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.

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.



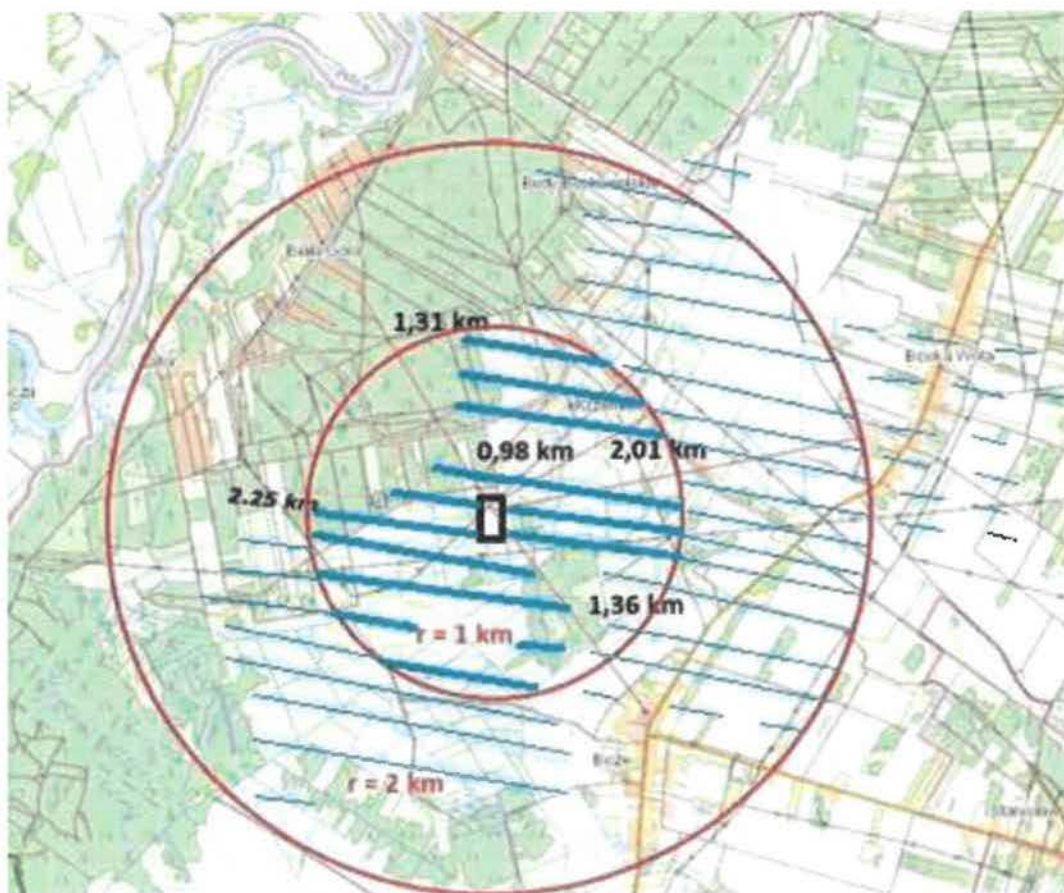
Rysunek 12 - Mapa wiatru, źródło: <https://www.skyradar.pl/>

Kolejnym ważnym czynnikiem wpływającym na ruch mas powietrza (w strefie zasięgu odczuwania przez człowieka) jest ukształtowanie i zagospodarowanie terenu.

Od strony północnej od przedmiotu wyceny występują tereny leśne aż do miejscowości Biała Góra i rzeki Pilica, osoby napotkane w tamtym obszarze nie odczuwały bezpośredniej uciążliwości przedmiotowej fermy. Przykry zapach nie był również odczuwalny w miejscowości Boże (na południowy wschód od przedmiotu opinii), która znajduje się w odległości około 1,3 km i osłonięta jest przez tereny zalesione i leśne o pow. około 22 ha.

Nieprzyjemny zapach był natomiast dokuczliwy dla osób w obszarach zabudowanych położonych na wschód od przedmiotu opinii w odległości nawet 2 km. Są to miejscowości **Krzemień** (także po stronie zachodniej), południowa **część wsi Boska Wola** oraz **część wsi Budy Boskowolskie**.





Rysunek 13 - Zasięg występowania nieprzyjemnego zapachu (niebieska linia), ustalony na podstawie wywiadu terenowego i analizy terenu, źródło: <https://www.google.pl/maps>, opracowanie własne.

Grubą niebieską linią oznaczono na powyższym opracowaniu obszar, gdzie intensywny zapach jest bardzo często odczuwalny, cienką linią niebieską zaznaczono obszar, gdzie zapach jest często odczuwalnym, natomiast linią przerywaną oznaczono obszary na których nieprzyjemny zapach jest sporadycznie odczuwalny.

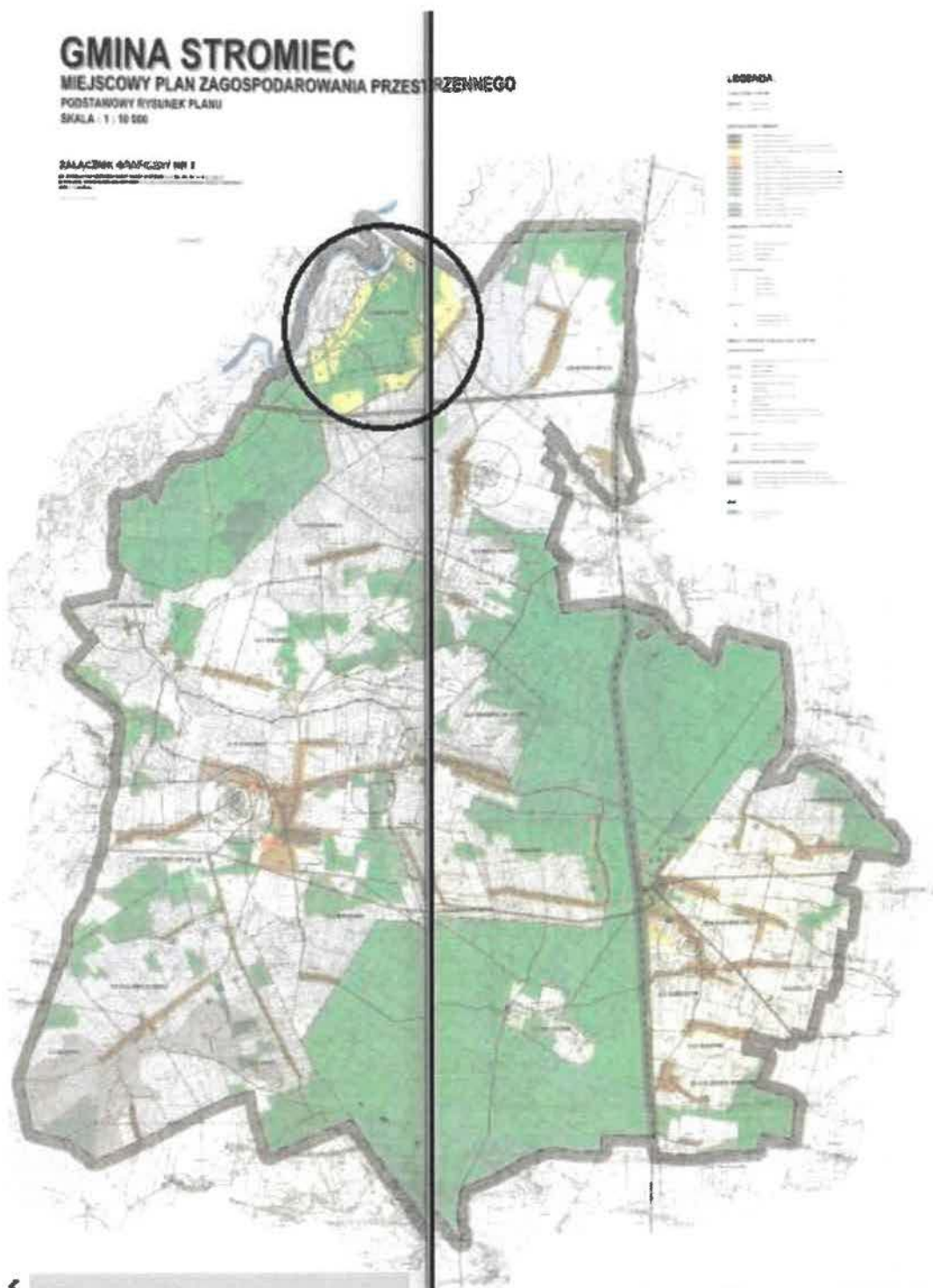
8. Analiza wpływu lokalizacji fermy na lokalny rynek nieruchomości.

W oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i określoną w punkcie 7.1 strefę oddziaływania fermy na otoczenie, zidentyfikowano następujące rynki nieruchomości, na które lokalizacja przedmiotowej fermy może mieć bezpośredni wpływ:

1. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych:
 - a) Przeznaczonych pod tereny mieszkalnictwa letniskowego, rekreacyjnego i wypoczynkowego (ML)
 - b) Przeznaczonych pod tereny mieszkalnictwa rolniczego i zabudowy zagrodowej (MR)
 - c) Przeznaczonych pod tereny użytków rolnych (R) oraz użytków leśnych (Ls).
2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych:
 - a) Nieruchomościami zabudowanymi budynkami o funkcji letniskowej, rekreacyjnej i wypoczynkowej
 - b) Nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnictwa rolniczego i zabudową zagrodową



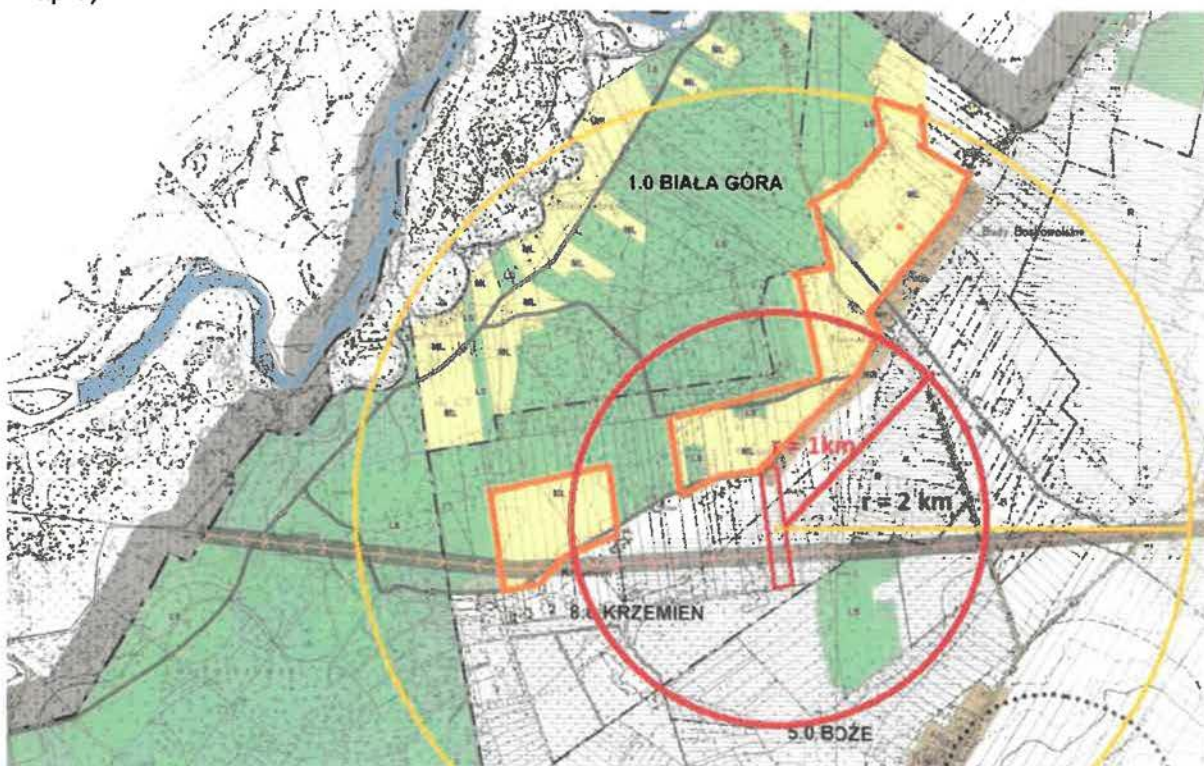
8.1. Analiza rynku nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych pod budownictwo letniskowe, rekreacyjne i wypoczynku.



Rysunek 14 - Obszary budownictwa letniskowego, rekreacyjnego i wypoczynku (symbol ML, oznaczenie kolorem żółtym na mapie) w obrębie gminy Stromiec, źródło – załącznik graficzny do mpzp, opracowanie własne.

Koncentrację obszarów przeznaczonych pod zabudowę letniskową, rekreacyjną i wypoczynkową zakreślono czarnym okręgiem na powyższej mapie. Mpzp gminy Stromiec przewiduje występowanie takiego rodzaju zabudowy głównie w północnej części gminy, nad rzeką Pilicą w otulinie terenów leśnych i rezerwatu przyrody „Majdan”. Jest to obszar o największych walorach ekologicznych gminy Stromiec, gdzie zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ludzie powinni odpoczywać i cieszyć się przyrodą.

Ponad połowa tego obszaru znajduje się w strefie bezpośredniego oddziaływania przedmiotowej fermy (obszar zabudowy ML oznaczony pomarańczowym konturem na mapie).



Rysunek 15 - obszary narażone na uciążliwości ze strony fermy, źródło: załącznik graficzny do mpzp, opracowanie własne.

Aby wykazać wpływ lokalizacji fermy na rynek nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo lotniskowe, rekreacji oraz wypoczynku (ML) przeanalizowano transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę lotniskową, rekreacji oraz wypoczynku z obszaru Gminy Stromiec z okresu ostatnich 5 lat.

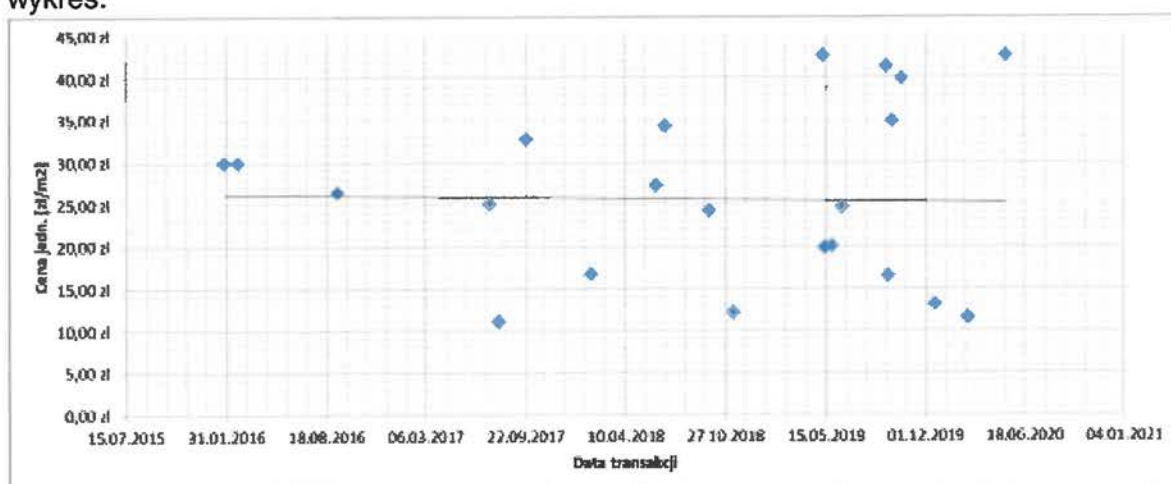
We wskazanym okresie czasu odnotowano łącznie 30 takich transakcji, z czego 17 w obrębie Babia Góra, 10 w obrębie Krzemień i 3 w obrębie Boska Wola. Odrzucono 3 transakcje z obrębu Babia Góra – 2 z uwagi na to, iż były to działki wydzielone pod drogi wewnętrzne, 1 transakcję z uwagi na cechy fizycznie znacznie odbiegające od cech przeciętnych (działka bardzo długa i wąska, której również cena znacznie odbiegała od cen przeciętnych w tym obrębie) oraz 1 transakcję obrębu Krzemień z uwagi na to iż cena znacznie odbiegała od cen przeciętnych dla nieruchomości podobnych. Odrzucono także 3 transakcje z obrębu Boska Wola z uwagi na gorszą lokalizację względem obrębów Krzemień i Biała Góra (w sąsiedztwie tych nieruchomości dominowała zabudowa siedliskowa i tereny rolne).

Do dalszej analizy wybrano łącznie 23 transakcje (z czego 14 w obrębie Biała Góra 9 w obrębie Krzemień), których ceny transakcyjne zawierały się w przedziale od 11,13 zł/m² do 42,64 zł/m² pow. gruntu. Cena średnia z 23 transakcji wynosi 25,59 zł/m². Wszystkie transakcje dotyczyły nieruchomości o podobnym położeniu w obrębie gminy oraz o podobnym stanie zagospodarowania. Różniły się przede wszystkim położeniem względem fermy norek.

Tabela 1 - Zestawienie transakcji - grunty niezabudowane przeznaczone pod budownictwo ML.

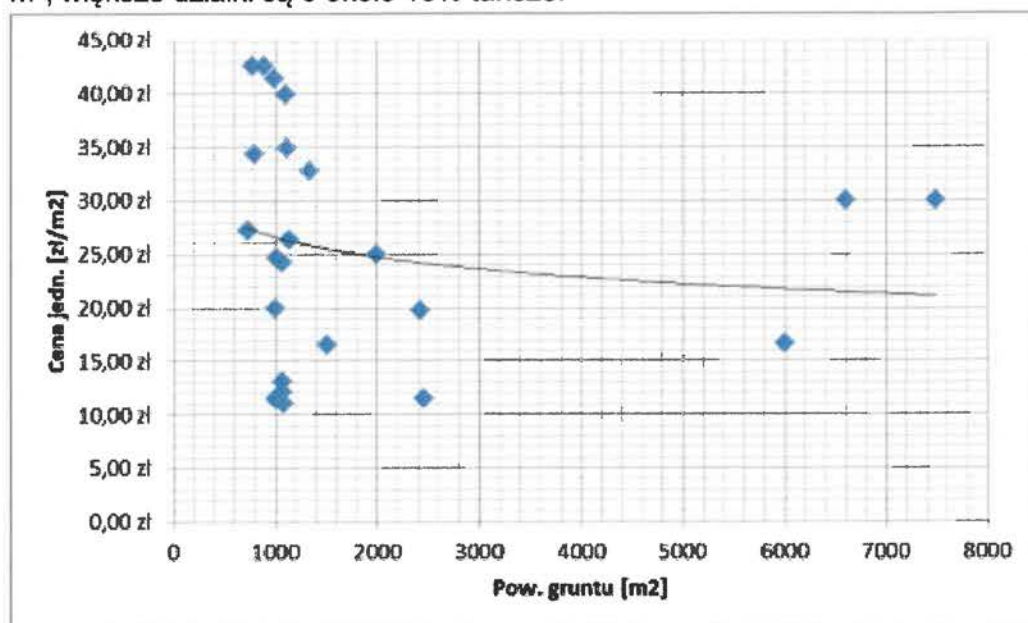
Rep A nr	Data	Obręb	Pow. [m ²]	Cena	Odległość w linii prostej od fermy	Cj [zł/m ²]	Odległość w linii prostej od fermy [m ²]	Strefa bezp. oddział.	Położenie względem fermy
706/16	28.01.2016	1-Biała Góra	6600	198000	1240	30,00 zł	1240	nie	PN-Zach
575/16	24.02.2016	1-Biała Góra	7500	225000	1235	30,00 zł	1235	nie	PN-Zach
3145/16	09.09.2016	10-Krzemień	1137	30000	680	26,39 zł	680	tak	Pn-Wsch
3173/17	14.07.2017	1-Biała Góra	2000	50000	1200	25,00 zł	1200	nie	PN-Zach
3445/17	01.08.2017	10-Krzemień	1078	12000	360	11,13 zł	360	tak	PN-Zach
2556/17	26.09.2017	10-Krzemień	1342	44000	1780	32,79 zł	1780	tak	Pn-Wsch
408/18	02.02.2018	1-Biała Góra	6000	100000	1400	16,67 zł	1400	tak	Zach
1905/18	11.06.2018	1-Biała Góra	735	20000	1340	27,21 zł	1340	nie	Pn-Zach
3307/18	29.06.2018	1-Biała Góra	801	27500	1420	34,33 zł	1420	nie	PN-Zach
3498/18	26.09.2018	10-Krzemień	1071	26 000	287	24,28 zł	287	tak	PN-Zach
4156/18	13.11.2018	10-Krzemień	1069	13000	280	12,16 zł	280	tak	PN-Zach
2468/19	10.05.2019	1-Biała Góra	892	38000	1400	42,60 zł	1400	nie	PN-Zach
5908/19	13.05.2019	10-Krzemień	2429	48000	730	19,76 zł	730	tak	Pn-Wsch
2296/19	28.05.2019	1-Biała Góra	1000	20000	1445	20,00 zł	1445	nie	PN-Zach
2595/19	17.06.2019	1-Biała Góra	1016	25000	2120	24,61 zł	2120	nie	Pn
15705/19	13.09.2019	10-Krzemień	990	41000	1130	41,41 zł	1130	tak	Pn-Wsch
3749/19	17.09.2019	1-Biała Góra	1513	25000	1445	16,52 zł	1445	nie	PN-Zach
16246/19	24.09.2019	10-Krzemień	1117	39000	1140	34,91 zł	1140	tak	Pn-Wsch
5291/19	14.10.2019	1-Biała Góra	1103	44000	1580	39,89 zł	1580	nie	PN-Zach
5615/19	20.12.2019	10-Krzemień	1068	14000	265	13,11 zł	265	tak	PN-Zach
930/20	26.02.2020	1-Biała Góra	1000	11500	1320	11,50 zł	1320	nie	PN-Zach
921/20	26.02.2020	1-Biała Góra	2465	28500	1280	11,56 zł	1280	nie	PN-Zach
3597/20	13.05.2020	1-Biała Góra	774	33000	1350	42,64 zł	1350	nie	Pn

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



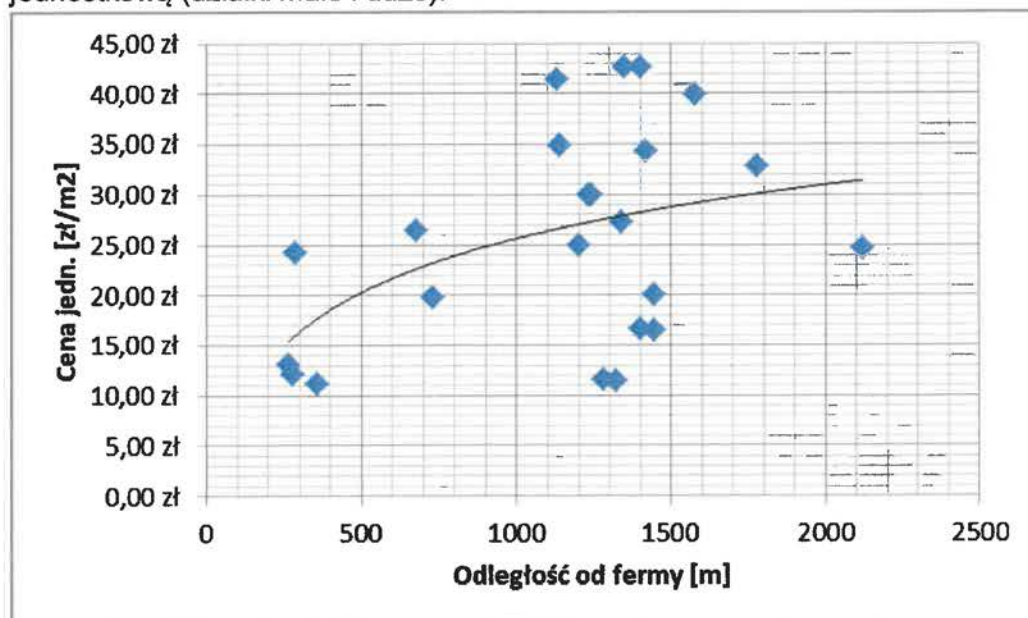
Rysunek 16 - Wykres zmiany cen w czasie dla gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo ML.

Zbadano również zależność ceny jednostkowej działki od wielkości powierzchni, będącej przedmiotem transakcji. Analiza wykazała iż najwyższe ceny osiągają działki o pow. do 2000 m², większe działki są o około 10% tańsze.



Rysunek 17 - Cena jednostkowa gruntu ML [zł/m²] w zależności od powierzchni gruntu [m²]

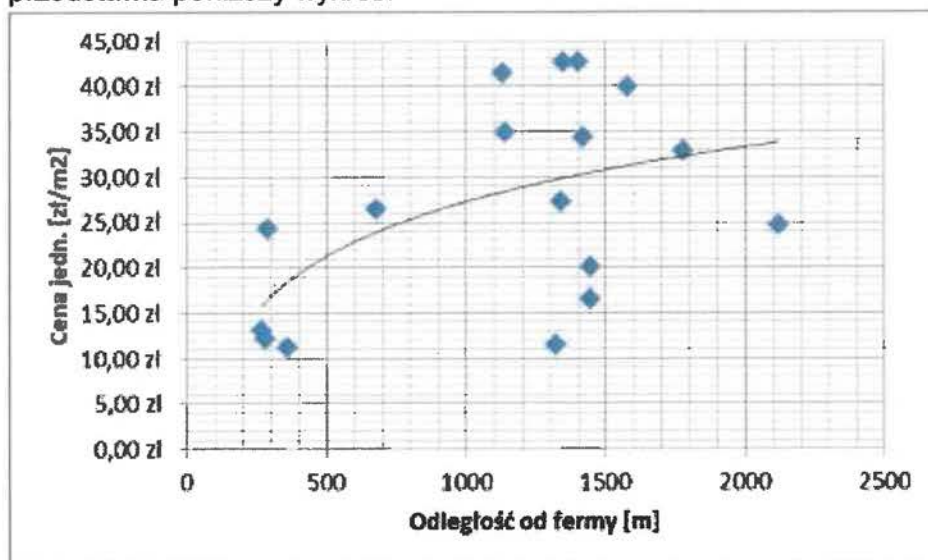
Poniżej przedstawiono zależność pomiędzy lokalizacją działek względem fermy a jej ceną jednostkową (działki małe i duże).



Rysunek 18 - Ceny jednostkowe gruntów pod zabudowę ML [zł/m²] w zależności od odległości gruntu od przedmiotowej fermy (wszystkie transakcje).

Średnia cena transakcyjna 1 m² pow. gruntów w odległości do 1 km od przedmiotowej fermy (6 transakcji) wynosi 17,81 zł. Średnia cena gruntów znajdujących się w odległości powyżej 1 km od przedmiotowej fermy wynosi 28,33 zł (17 transakcji), zatem grunty w odległości do 1 km są tańsze o 37,13% w porównaniu do gruntów w odległości powyżej 1 km od przedmiotowej fermy.

Uwzględniając natomiast wielkość powierzchni działek, różnica w cenie gruntów położonych w bliskim sąsiedztwie fermy oraz w dalszym sąsiedztwie jest jeszcze większa, co przedstawia poniższy wykres.



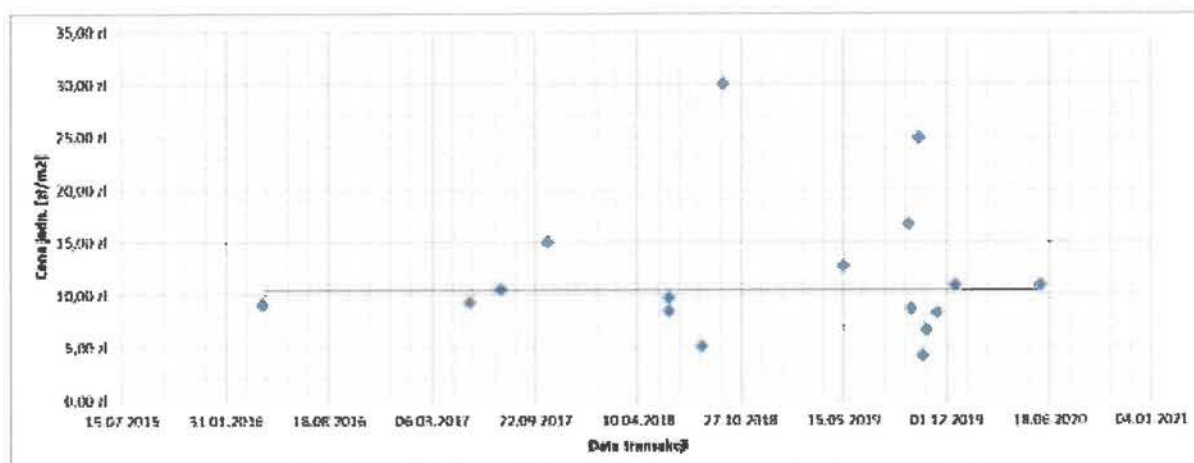
Rysunek 19 - Cena jednostkowa gruntów ML [zł/m²] w zależności od odległości gruntu od przedmiotowej fermy (z wyłączeniem gruntów powyżej 2000 m²).

Z wyłączeniem transakcji gruntami o pow. ponad 2000 m², średnia cena transakcyjna 1 m² pow. gruntów w odległości do 1 km od przedmiotowej fermy (6 transakcji) wynosi 17,81 zł. Średnia cena gruntów znajdujących się w odległości powyżej 1 km od przedmiotowej fermy wynosi 30,26 zł (13 transakcji), zatem **grunty w odległości do 1 km są tańsze o 41,14%** w porównaniu do gruntów w odległości powyżej 1 km od przedmiotowej fermy.

8.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny mieszkalnictwa rolniczego i zabudowy zagrodowej (MR).

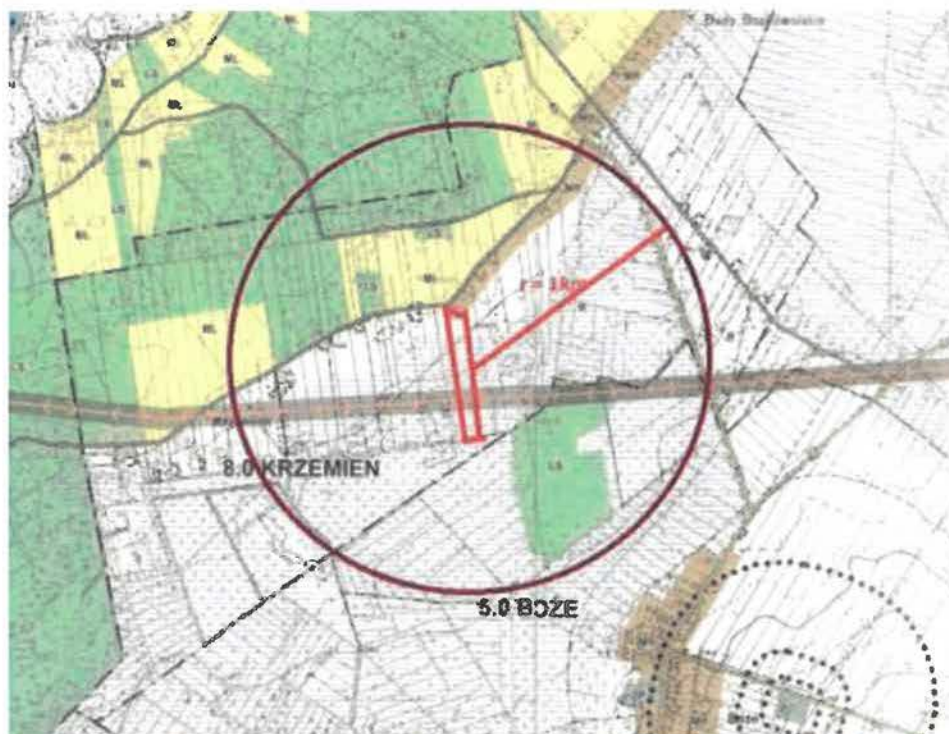
Rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych w całości lub przeważającej części pod tereny mieszkalnictwa rolniczego i zabudowy zagrodowej należy do mało aktywnych. Jako rynek lokalny przyjęto obszar całej gminy z wyłączeniem miejscowości gminnej. Analizą objęto okres ostatnich 5 lat.

W wyniku analizy rynku odnotowano **17 transakcji** nieruchomościami spełniającymi powyższe kryteria. **Nie odnotowano** żadnej transakcji w obszarze w obszarze bezpośredniego wpływu fermy norek.



Rysunek 20 - Wykres zmiany cen w czasie.

[Podpis]

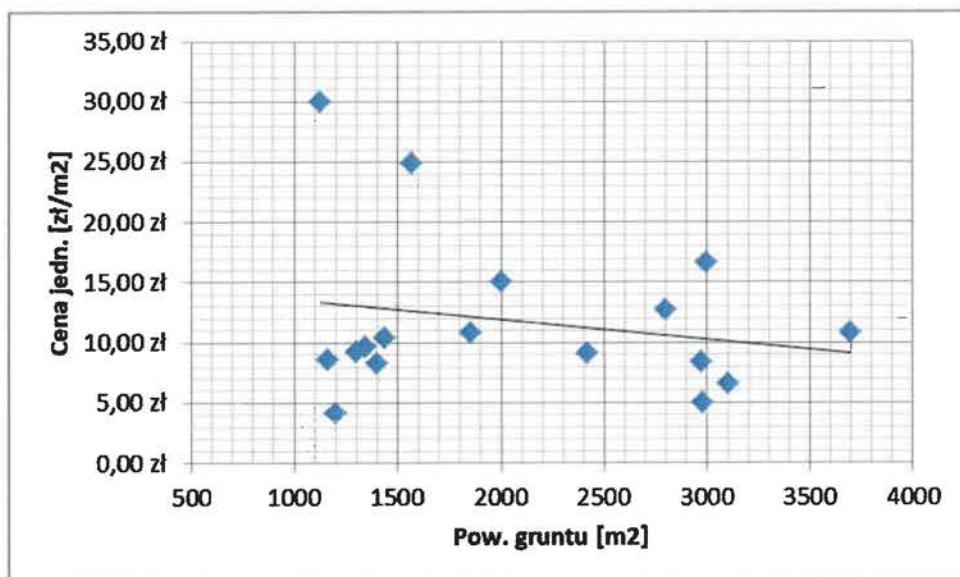


Rysunek 21 - Występowanie zabudowy zagrodowej (MR, oznaczony kolorem brązowym) w promieniu 1 km od przedmiotowej farmy.

Tabela 2 - Zestawienie transakcji gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod budownictwo MR.

Rep A nr	Data transakcji	Obręb ewid.	Pow. gruntu [m ²]	MPZP	Cena [zł]	Odległość w linii prostej od farmy	Cena jedn. [zł/m ²]
5232/19	20.12.2019	12-Ksawerów Stary	3700	MR	40000	6180	10,81 zł
2082/19	15.05.2019	12-Ksawerów Stary	2800	MR	35500	6080	12,68 zł
6426/19	25.10.2019	13-Lipskie Budy	3100	MR	20500	10160	6,61 zł
1869/18	11.06.2018	14-Małe Boże	2970	MR	25000	3400	8,42 zł
1861/18	11.06.2018	14-Małe Boże	1345	MR	13000	3420	9,67 zł
4488/17	17.10.2017	18-Olszowa Dąbrowa	2000	MR	30000	12190	15,00 zł
2548/18	13.08.2018	19-Piróg	2980	MR, R	15000	9390	5,03 zł
6867/19	15.11.2019	22-Kolonia Sielce	1400	MR, R	11550	10410	8,25 zł
4120/19	09.10.2019	22-Kolonia Sielce	1568	MR	39000	10550	24,87 zł
4255/19	17.10.2019	25-Wola Stromiecka	1200	MR	5000	7910	4,17 zł
2046/17	19.05.2017	25-Wola Stromiecka	1300	MR	12000	8530	9,23 zł
3470/18	25.09.2018	25-Wola Stromiecka	1129	MR	33870	8380	30,00 zł
392/19	24.09.2019	26-Sułków	1166	MR	10000	12120	8,58 zł
1402/16	11.04.2016	26-Sułków	2419	MR	22000	11800	9,09 zł
2103/20	02.06.2020	6-Boże	1851	MR	20000	1550	10,80 zł
3245/17	18.07.2017	7-Dobieszyn	1437	MR	15000	9400	10,44 zł
1024/19	20.09.2019	8-Ducka Wola	3000	MR, R	50000	2300	16,67 zł

Średnia cena z 17 transakcji wyniosła 11,78 zł/m². Cena minimalna wynosi 4,17 zł/m² a cena maksymalna wynosi 30,00 zł/m².

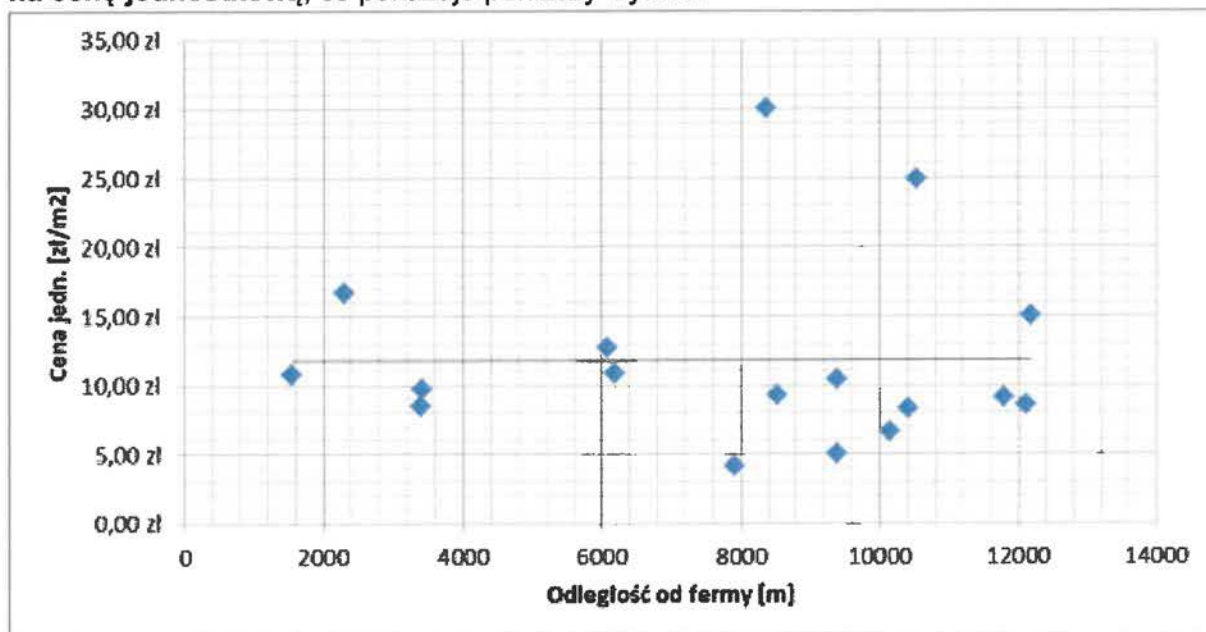


Rysunek 22 - Pow. gruntu a cena jedn. [zł/m²]

Powyższy wykres ukazuje wpływ powierzchni gruntu na cenę jednostkową nieruchomości przeznaczonych pod tereny mieszkalnictwa rolniczego i zabudowy zagrodowej. Im pow. gruntu jest większa, tym przeciętnie cena jednostkowa takiego gruntu jest niższa.

Cena nieruchomości położonej najbliżej przedmiotu opinii w odległości 1550 m² (o pow. 1851 m² położona w miejscowości Boże) nie odbiegała od cen przeciętnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne na danym rynku. Nieruchomość ta znajduje się poza obszarem bezpośredniego wpływu ferm (rys. 13 str. 15).

Poniżej zamieszczono wykres zmian cen jednostkowych w zależności od położenia względem przedmiotowej fermy. **W odległości powyżej 1550 m nie odnotowano wpływu na cenę jednostkową**, co pokazuje poniższy wykres.



Rysunek 23 - Ceny jednostkowe gruntów przeznaczonych pod budownictwo MR w zależności od położenia względem fermy.

8.3. Analiza rynku nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny użytków rolnych (R) oraz leśnych (Ls).

W promieniu 1 km od przedmiotowej fermy użytki rolne i leśne zajmują około 85 % obszaru, a rynek na tym obszarze jest dosyć dobrze rozwinięty. Jako rynek lokalny na potrzeby określenia wpływu lokalizacji przedmiotowej fermy na ceny transakcyjne nieruchomości rolnych i leśnych przyjęto obszar północnej części gminy Stromiec, po przeanalizowaniu cen transakcyjnych i analizie transakcji z obszaru całej gminy.

Obręby ewidencyjne: Biała Góra, Boska Wola, Boże, Nowa Wieś – Ignacówka, Krzemień i Małe Boże. Wszystkie transakcje dotyczyły nieruchomości położonych w odległości do 5 km od przedmiotu opinii.

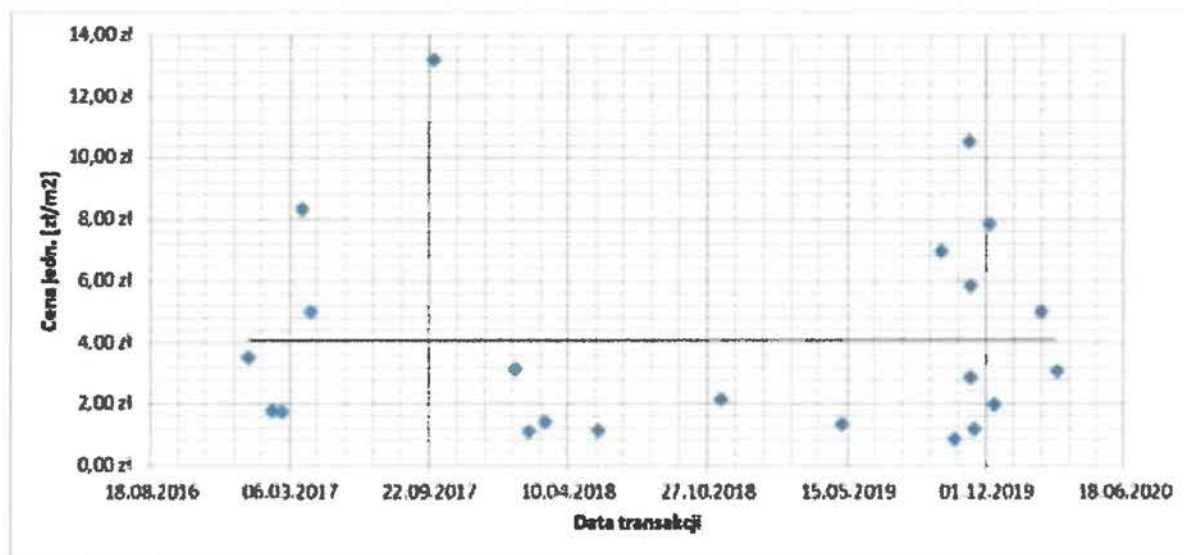
Analizowano okres od 2017 r. do dnia sporządzenia opinii.

Tabela 3 - Zestawienie transakcji nieruchomości rolnymi i leśnymi.

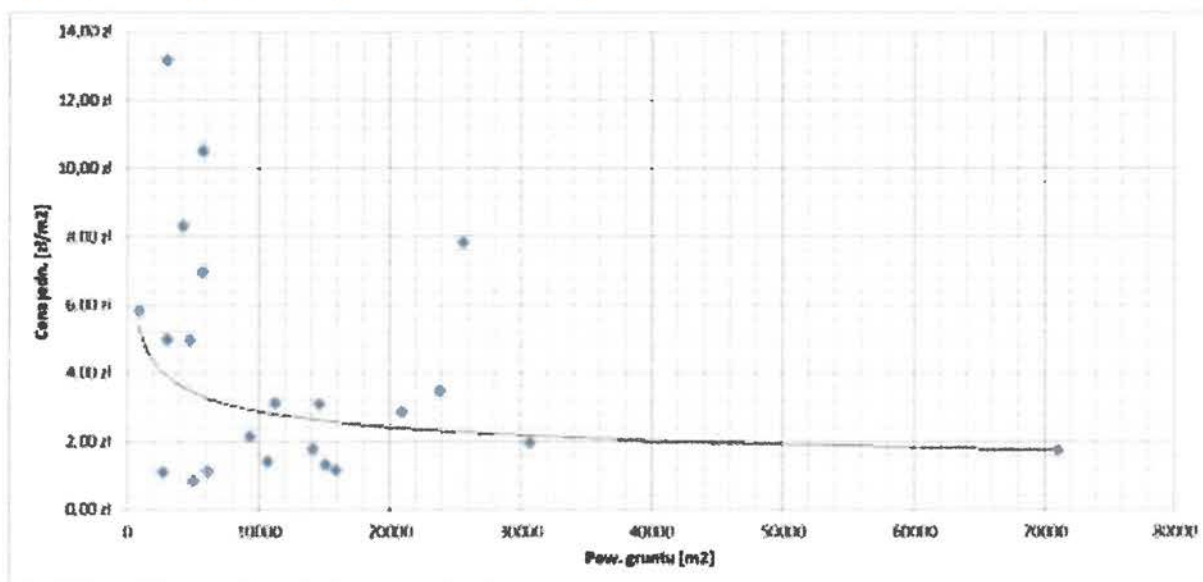
Rep. A	Data	Obręb	Pow.	MPZP	Cena	Odległość od fermy	Cj	Uwagi
350/18	23.01.2018	1-Biała Góra	11200	Ls	35000	440	3,13 zł	
552/17	22.02.2017	1-Biała Góra	71000	Ls	124 000	950	1,75 zł	LsVI
3957/17	28.09.2017	1-Biała Góra	3032	Ls	40000	2080	13,19 zł	
2490/19	07.11.2019	5-Boska Wola	854	Ls	5000	3610	5,85 zł	
5688/19	05.11.2019	9-Nowa Wieś -Ignacówka	5700	Ls	60 000	4500	10,53 zł	
840/18	12.02.2018	5-Boska Wola	2700	R	3000	2100	1,11 zł	
1691/17	03.04.2017	5-Boska Wola	3001	R	15 000	2380	5,00 zł	RVI 1706 Lzr /RVI 1295, częściowo zalesiona, blisko zabudowań wiejskich
1567/17	22.03.2017	5-Boska Wola	4200	R	35000	1980	8,33 zł	ŁV 13800 LsIV400, pole, niezadrzewione
715/20	17.02.2020	5-Boska Wola	4780	R	23 900	2980	5,00 zł	częściowo zalesiona, teren atrakcyjny
6159/19	15.10.2019	14-Małe Boże	5007	R	4 350	3320	0,87 zł	
3946/19	25.09.2019	10-Krzemień	5747	R	40000	800	6,96 zł	bezpośrednio przy drodze gminnej
2746/18	23.05.2018	6-Boże	6100	R	7000	2500	1,15 zł	
4197/18	14.11.2018	5-Boska Wola	9300	R	20 000	3580	2,15 zł	
1274/18	06.03.2018	6-Boże	10700	R	15 000	2300	1,40 zł	
693/17	07.02.2017	5-Boska Wola	14100	R	25 000	2380	1,77 zł	RIVa 10100 RIVb 3400 RV 600
1242/20	11.03.2020	6-Boże	14600	R	45000	1740	3,08 zł	
1844/19	06.05.2019	5-Boska Wola	15100	R	20 000	3060	1,32 zł	częściowo zadrzewiona
10933/19	13.11.2019	6-Boże, 11-Ksawerów Nowy, 12-Ksawerów Stary	15900	R	18720	1830	1,18 zł	
4590/19	07.11.2019	6-Boże	20900	R	60 000	2070	2,87 zł	

64/17	05.01.2017	5-Boska Wola	23800	R	83 300	3002	3,50 zł	RV 10500, RVI 13300
5222/19	04.12.2019	10-Krzemień	25539	R	200 000	900	7,83 zł	bezpośrednio przy drodze gminnej
5437/19	11.12.2019	14-Małe Boże	30657	R, MR	60000	3420	1,96 zł	

W wyniku analizy rynku lokalnego odnotowano łącznie 27 transakcji, których średnia cena jednostkowa wyniosła 3,97 zł/m². Odrzucono jedną transakcję z uwagi na bardzo dużą powierzchnię gruntu i do dalszej analizy przyjęto łącznie 26 transakcji, których średnia cena jednostkowa wyniosła 4,09 zł/m².

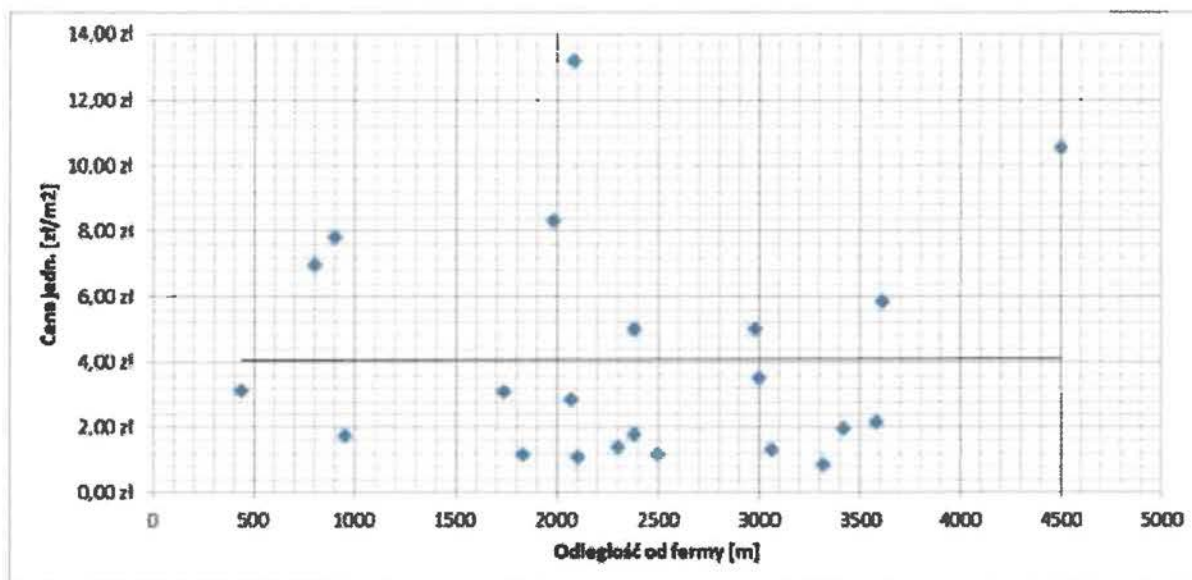


Rysunek 24 - Wykres zmiany cen w czasie - grunty rolne i leśne.



Rysunek 25 - Wpływ wielkości powierzchni gruntu na cenę jedn. [zł/m²].

Poniżej zamieszczono wykres zmian cen jednostkowych gruntów rolnych i leśnych w zależności od położenia względem przedmiotowej fermy. **W wyniku szczegółowej analizy nie odnotowano wpływu na cenę jednostkową**, co pokazuje poniższy wykres.



Rysunek 26 - Ceny jednostkowe gruntów przeznaczonych pod tereny rolne i leśne w zależności od położenia względem fermy.

8.4. Analiza wpływu fermy na rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych.

Analiza cen transakcyjnych wykazała, iż w sąsiedztwie fermy przedmiotem transakcji były nieruchomości gruntowe zabudowane:

- siedliskiem,
- budynkami mieszkalnymi całorocznymi
- budynkami letniskowymi.

Z uwagi na odmienną funkcję nieruchomości oraz ich stan zagospodarowania oceniono wpływ fermy wg poszczególnych rodzajów w/w.

Wszystkie 3 rynki w obszarze analizy należą do słabo rozwiniętych. Analizie poddane transakcje nieruchomościami z sąsiedztwa przedmiotowej nieruchomości z okresu od 2016 r. do dnia sporządzenia opinii. Przeanalizowano transakcje obrębów: Biała Góra, Krzemień oraz Niedabył.

W wyniku analizy rynku odnotowano 5 transakcji nieruchomościami zabudowanymi siedliskami, 4 transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi (całorocznymi) oraz 6 transakcji nieruchomościami zabudowanymi domami rekreacyjnymi, co do których nie zachodziło podejrzeń, że nie zostały zawarte na warunkach nie rynkowych.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto m² powierzchni zabudowy budynków.

Średnia cena transakcyjna w przeliczeniu na 1m² pow. zabudowy nieruchomości:

- zabudowanych siedliskami wynosi: 1511,98 zł,
- zabudowanych budynkami rekreacyjnymi wynosi: 2057,08 zł,
- budynkami mieszkalnymi wynosi: 3038,43 zł.

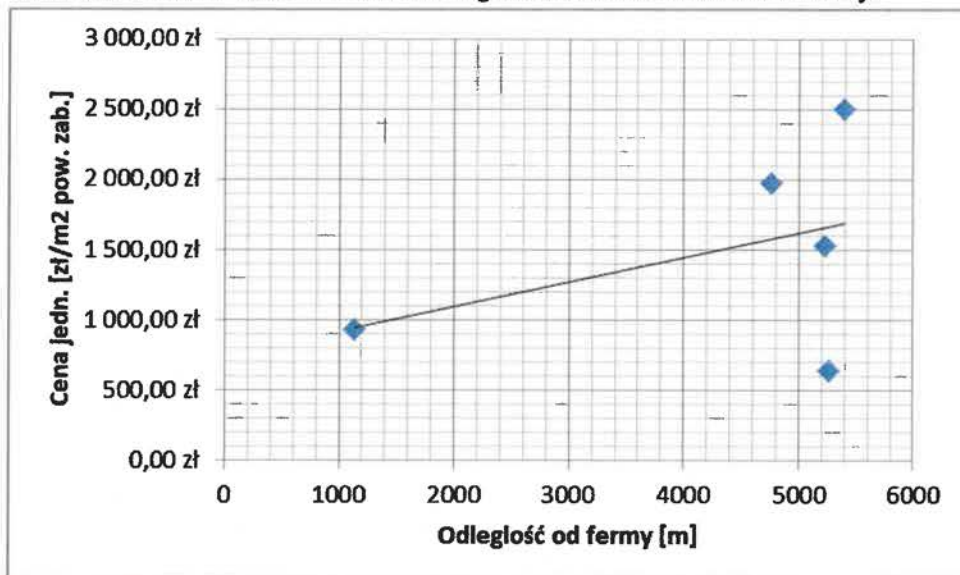
Wpływ lokalizacji fermy zbadano dla każdego z tych rynków osobno.

Z uwagi na małą ilość transakcji trend czasowy przyjęto w oparciu o ceny transakcyjne nieruchomościami niezabudowanymi dla każdego z tych segmentów, a także w oparciu o dane statystyczne na temat gminy publikowane przez GUS oraz analizę cen ofertowych. W rezultacie dla każdego z tych rynków przyjęto stały trend czasowy.

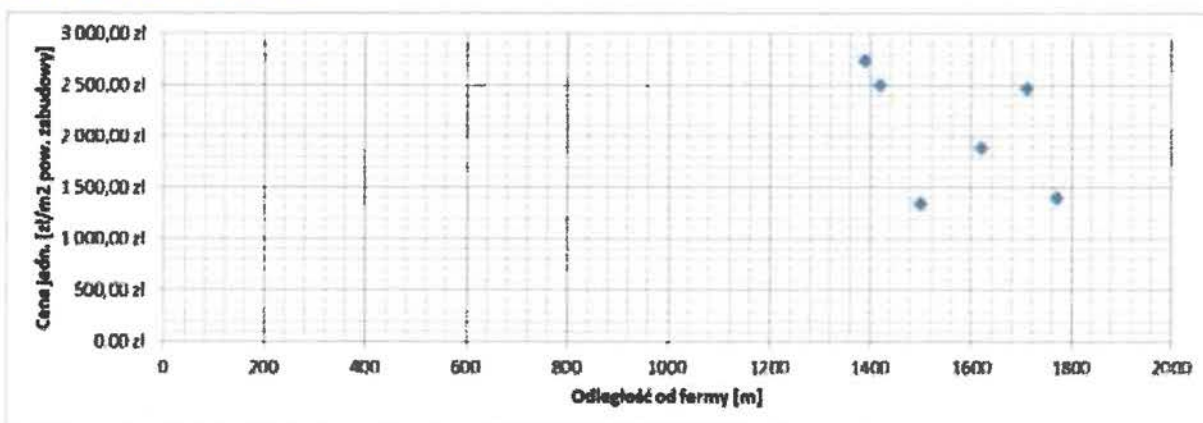
Tabela 4 - Zestawienie transakcji - nieruchomości zabudowane.

Rep.A	Data	Obręb	Pow. gruntu [m2]	Typ budynku	Pow. zab. [m2]	Uwagi	Cena	Odległość	Cj pg	Cj pz	Mpzp
4991/17	11.12.2017	10-Krzemień	800	Letniskowy	17	Budynek drewniany z 2000r.	42000	1710	52,50 zł	2 470,59 zł	ML
2740/19	27.06.2019	10-Krzemień	1100	Letniskowy	68	2 domki letniskowe drewniane	95000	1770	86,36 zł	1 397,06 zł	ML
1910/16	30.04.2016	10-Krzemień	1137	Mieszkalny	56	Budynek mieszkalny murowany	160000	590	140,72 zł	2 857,14 zł	MR
10419/19	23.08.2019	10-Krzemień	1137	Mieszkalny	73	Budynek mieszkalny murowany	165000	615	145,12 zł	2 260,27 zł	MR
2746/18	28.05.2018	1-Biała Góra	800	Letniskowy	45	Budynek drewniany z 2000r., 1kon	85000	1620	106,25 zł	1 888,89 zł	ML
2008/16	13.05.2016	1-Biała Góra	800	Letniskowy	42	Budynek letniskowy	115000	1390	143,75 zł	2 738,10 zł	ML
2459/20	02.07.2020	1-Biała Góra	771	Mieszkalny	82	BM 2009 pz 82, 1kon.	310000	1370	402,08 zł	3 780,49 zł	ML
2089/16	25.11.2016	1-Biała Góra	600	Letniskowy	36	BM 1990, pz 36 m2 1 kon	90000	1420	150,00 zł	2 500,00 zł	ML
2854/18	23.08.2018	1-Biała Góra	1012	Mieszkalny	86	BM 1990 pz 86, 1kon	280000	1830	276,68 zł	3 255,81 zł	ML
3101/18	29.09.2018	1-Biała Góra	1409	Letniskowy	23	BM 1990 pz 23 1kon	31000	1500	22,00 zł	1 347,83 zł	ML
2603/18	08.03.2018	10-Krzemień	67800	Siedlisko	216	Siedlisko - BG -1970 pz 162 1 kon; BG 1980 pz 37, BG 1980 pz 17 ; R (1,7ha), ML (3,39ha), Ls (1,69ha), BM- 1960 pz 68 1kon	200000	1140	2,95 zł	925,93 zł	R, ML, Ls
4844/19	24.09.2019	17-Niedabyl	37700	Siedlisko	67	BM 1980 pz. 67, 1kon	131950	4770	3,50 zł	1 969,40 zł	MR, R
1330/20	04.06.2020	17-Niedabyl	2661	Siedlisko	28		70 000	5400	26,31 zł	2 500,00 zł	MR, R
2033/19	16.05.2019	17-Niedabyl	2100	Siedlisko	108	BM 2010 pz 40 2kon BG 1970 pz 9 , BG 1960 pz 59	165000	5240	78,57 zł	1 527,78 zł	MR, R
2703/19	25.06.2019	17-Niedabyl	5800	Siedlisko	212	BM 1980 pz 88 1 kon BG 1960 pz 107 BG 1980 pz 90 BG 1960 pz 15	135000	5270	23,28 zł	636,79 zł	MR, R

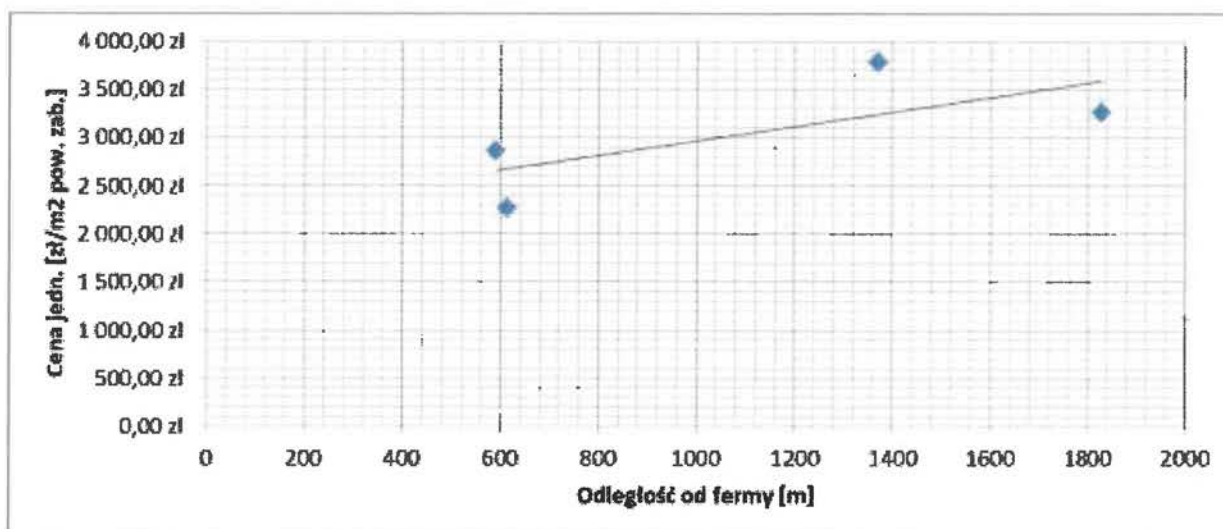
Na poniższych wykresach przedstawiono wpływ lokalizacji fermy nerek na ceny jednostkowe nieruchomości w zależności od odległości nieruchomości od fermy.



Rysunek 27 - Rozkład cen jednostkowych nieruchomości zabudowanych siedliskami w zależności od odległości od fermy nerek.



Rysunek 28 - Rozkład cen jednostkowych nieruchomości zabudowanych budynkami rekreacyjnymi w zależności od odległości od fermy nerek.



Rysunek 29 - Rozkład cen jednostkowych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zależności od odległości od fermy nerek.

Wpływ lokalizacji fermy norek na ceny nieruchomości siedliskowych.

W obszarze bezpośredniego oddziaływania fermy odnotowano 1 transakcję – nieruchomością zabudowaną siedliskiem – transakcja z dnia 08.03.2018 r. – działki gruntu o łącznej powierzchni 6,78 ha, zabudowane budynkami o łącznej pow. zabudowy 216 m². Budynek mieszkalny z 1960 r., dach kryty eternitem oraz budynki gospodarcze z lat 1970-1980. Cena jednostkowa w przeliczeniu na 1 m² pow. zabudowy wynosi 925,93 zł.

Średnia cena nieruchomości porównywalnych znajdujących się poza strefą bezpośredniego oddziaływania fermy wynosi: 1658,49 zł.

Zatem cena jednostkowa w przeliczeniu na 1m² pow. zabudowy budynków **siedliska znajdującego się w strefie bezpośredniego oddziaływania jest tańsza o 44,17%** w porównaniu do siedlisk znajdujących się poza strefą bezpośredniego oddziaływania fermy.

Wpływ lokalizacji fermy norek na ceny nieruchomości zabudowanych budynkami rekreacyjnymi.

W przypadku zabudowy rekreacyjnej **wszystkie nieruchomości znajdowały się poza strefą bezpośredniego oddziaływania**. W najmniejszej odległości od fermy znajduje się letnisko położone w obrębie Biała Góra, od przedmiotowej fermy oddzielone jest pasmem lasu i znajduje się na północ od przedmiotu opinii (strona mniej narażona na zapach z uwagi na kierunki wiatrów). **Wpływu lokalizacji fermy na ceny jednostkowe w przeliczeniu na 1m² pow. zabudowy budynków poza strefą bezpośredniego oddziaływania nie stwierdzono.**

Wpływ lokalizacji fermy norek na ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

W obszarze bezpośredniego oddziaływania fermy odnotowano 2 transakcje budynkami mieszkalnymi, których ceny w przeliczeniu na 1m² pow. zabudowy wynoszą – 2857,14 zł i 2260,27 zł. Są to budynki o podobnym standardzie i lokalizacji, usytuowane w odległości 590 i 615 m od przedmiotowej fermy. Cena Średnia wynosi 2558,71 zł.

Ceny transakcyjne budynków o podobnym standardzie położone po drugiej stronie lasu w obrębie Biała Góra wynoszą: 3780,49 zł i 3255,81 zł w przeliczeniu na 1 m² pow. zabudowy. Średnia cena wynosi: 3518,15 zł.

Zatem ceny jednostkowe w przeliczeniu na 1m² pow. zabudowy budynków **mieszkalnych znajdujących się w strefie bezpośredniego oddziaływania są niższe o 27,27%** w porównaniu do cen jednostkowych budynków mieszkalnych znajdujących się poza strefą bezpośredniego oddziaływania fermy.

9. Podsumowanie i wnioski końcowe.

Z powyższej analizy wynika, że lokalizacja fermy norek wpływa negatywnie na ceny nieruchomości o funkcji mieszkalnej i rekreacyjnej, zarówno zabudowane jak i niezabudowane. Zasięg strefy negatywnego oddziaływania ogranicza się do około 1 km od przedmiotowej fermy.

Analiza wykazała, iż grunty niezabudowane przeznaczone pod budownictwo MR w odległości do 1 km są tańsze o 41,14% w porównaniu do gruntów przeznaczonych pod budownictwo MR w odległości powyżej 1 km od przedmiotowej fermy. Również cena 1m² pow. zabudowy budynków siedliska znajdującego się w strefie bezpośredniego oddziaływania jest tańsza o 44,17% w porównaniu do siedlisk znajdujących się poza strefą bezpośredniego oddziaływania fermy. Także ceny 1m² pow. zabudowy budynków mieszkalnych znajdujących się w strefie bezpośredniego oddziaływania są niższe o 27,27%

w porównaniu do cen jednostkowych budynków mieszkalnych znajdujących się poza strefą bezpośredniego oddziaływania fermy.

W przypadku nieruchomości rolnych i leśnych wpływ na poziom cen takich nieruchomości jest obojętny.

Autor opinii:



Warszawa, 11.09.2020