

OPINIA

o wpływie lokalizacji ferm nerek na lokalny rynek nieruchomości.



Autor opinii:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

mgr inż. Jakub Sykurski – Nr upr. 6699



Warszawa, dnia 30.09.2020 r.

- EST8 Jakub Sykurski -

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT OPINII.	3
2. CEL OPINII.	3
3. ZAKRES OPINII.	3
4. LOKALIZACJA I SĄSIEDZTWO PRZEDMIOTU OPINII.	4
4.1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY WRZEŚNIA.....	4
5. STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZEDMIOTU OPINII.	7
6. PRZEZNACZENIE W MPZP I SUIKZP.	14
7. IDENTYFIKACJA OBSZARÓW BEZPOŚREDNIEGO ODDZIAŁYWANIA PRZEDMIOTU OPINII.	15
7.1. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIEGO FERMY NA SĄSIEDNIE NIERUCHOMOŚCI.....	16
8. ANALIZA WPŁYWU LOKALIZACJI FERMY NA LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI.	19
8.1. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH NIEZABUDOWANYCH.	20
8.2. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH, PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ.22	
8.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI I LOKALAMI MIESZKALNYMI. 27	
8.4. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ROLNYCH ZABUDOWANYCH.....	31
9. PODSUMOWANIE I WNIOSKI KOŃCOWE.	32



1. Przedmiot opinii.

Przedmiotem opinii są zespoły nieruchomości funkcjonujące jako фермы nerek, położone w północno-zachodniej części gminy Września (powiat wrzesiński) oraz w południowej części gminy Czarniejewo (powiat gnieźnieński):

1. Obręb 0336 – Radomice (gmina Września) – ferma o powierzchni 15,24 ha, zlokalizowana na działkach o nr ew.: 159, 163, 165, 166
2. Obręb 0029 – Czarniejewo (gmina Czarniejewo – miasto) – ferma o pow. 12,74 ha
3. Obręb 0325 – Noskowo (gmina Września) – ferma o pow. 5,14 ha zlokalizowana na działkach o nr ewidencyjnych: 28/2, 29/5, 39, 43, 44
4. Obręb 0016 – Pakszynek (gmina Czarniejewo – gmina) – ferma o pow. 4,24 ha, zlokalizowana na działkach o nr ew.: 8/2 i 14/1.
5. Obręb 0322 – Marzenin (gmina Września) – ferma o pow. 6,05 ha, zlokalizowana na działkach o nr ew.: 222/1, 222/2, 222/3, 244/2, 244/3, 244/5, 244/6
6. Obręb 0320 – Kawęczyn (gmina Września) – ferma o pow. 16,87 ha, zlokalizowana na działkach o nr ew.: 2, 4/2, 4/3, 5/2
7. Obręb 0320 – Kawęczyn (gmina Września) – ferma o pow. 19,13 ha, zlokalizowana na działce o nr ew.: 31/1



Rysunek 1 – Przedmiot opinii (zakreślono w okręgach o promieniach 0,5 km, 1 km i 2 km): źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/> i wizja lokalna z dnia 25.09.2020 r.

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 m.in. wizji lokalnej i przeprowadzonego wywiadu terenowego. Jako rynek lokalny przyjęto część gminy Września.

4. Lokalizacja i sąsiedztwo przedmiotu opinii.

5 z 7 przedmiotowych ferm zlokalizowanych jest w północno-zachodniej części gminy Września. Gmina ta należy do powiatu wrzesińskiego i zlokalizowana jest na przecięciu autostrady A2 i drogi krajowej nr 15 w kierunku Gniezna, łącząca Trzebnicę z Ostródą.



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

Pozostałe 2 fermy zlokalizowane są na terenie gminy Czarniejewo w południowej części, przy granicy z gminą Września.

W sąsiedztwie przedmiotowych ferm dominują tereny rolne, leśne i zabudowa siedliskowa. Lokalizacja ogólna gminy korzystna – w rejonie autostrady A2, w obszarze stanowiącym zaplecze produkcyjno-gospodarcze dla dużych ośrodków miejskich (Poznań, Gniezno, Konin, Września) lokalizacja na tle gminy przeciętna, z dosyć dobrym dostępem do infrastruktury drogowej, sąsiedztwo korzystne (dla ferm w pobliżu terenów leśnych oraz przeciętne dla ferm w pobliżu typowych obszarów rolnych).

4.1. Ogólna charakterystyka gminy Września

Gmina Września to gmina miejsko-wiejska. Należy do województwa wielkopolskiego, powiatu wrzesińskiego. Gmina Września ma 47 259 mieszkańców, czyli zamieszkuje ją 61,3% ludności powiatu. Gmina stanowi 31,5% powierzchni powiatu. Siedzibą gminy jest miasto Września.

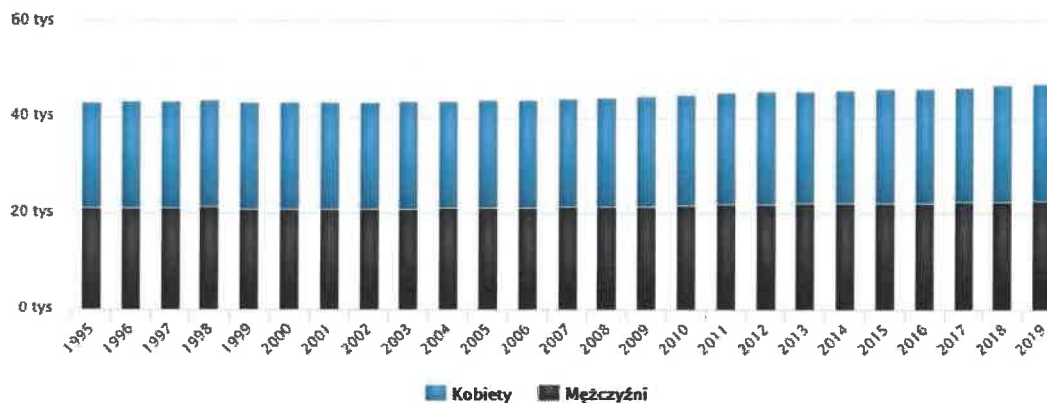
Demografia

Gmina Września ma 47 259 mieszkańców (z czego miasto Września 30 922 mieszkańców, a pozostałe wsie i miejscowości – 16 337 mieszkańców), z czego 51,7% stanowią kobiety, a 48,3% mężczyźni. W latach 2002 – 2019 liczba mieszkańców wzrosła o 9,4%. Średni wiek mieszkańców wynosi 40,0 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa wielkopolskiego oraz nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Gmina Września ma dodatni przyrost naturalny wynoszący 66. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu 1,40 na 1000 mieszkańców gminy Września. W 2019 roku urodziło się 517 dzieci, w tym 49,3% dziewczynek i 50,7% chłopców. W 2019 roku zarejestrowano 937 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 590 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla gminy Września 347. W tym samym roku 27 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 7 wymeldowań za granicę – daje to saldo

migracji zagranicznych wynoszące 20. 59,8% mieszkańców gminy Września jest w wieku produkcyjnym, 19,9% w wieku przedprodukcyjnym, a 20,3% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

Populacja – Gmina Września w latach 1995 – 2019

(Źródło: GUS)



Przyrost naturalny w latach 1995–2019 w gminie Września

(Źródło: GUS)



Krótką charakterystyka rynku nieruchomości

W 2019 roku w gminie Września oddano do użytku 515 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 10,90 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Września to 17 883 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypadają zatem 382 mieszkania. Jest to wartość większa od wartości dla województwa wielkopolskiego oraz porównywalna do średniej dla całej Polski. 79,4% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 20,6% na cele indywidualne. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2019 roku w gminie Września to 71,90 m² i jest znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce (świadczy to o rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej). Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 99,37% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 97,90% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 96,49% mieszkań posiada łazienkę, 86,70% korzysta z centralnego ogrzewania, a 38,64% z gazu sieciowego.

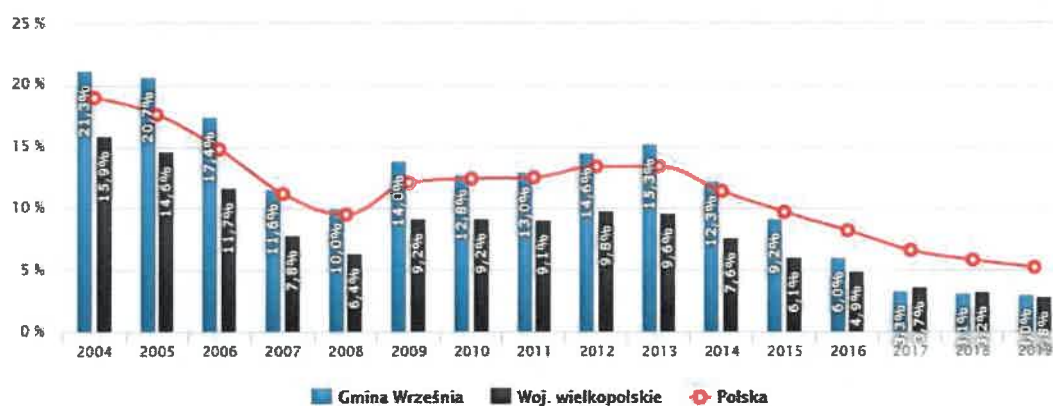
Rynek pracy

W gminie Września na 1000 mieszkańców pracuje 358 osób. 41,0% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 59,0% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w gminie Września wynosiło w 2019 roku 3,0% (4,1% wśród kobiet i 2,1% wśród mężczyzn). W 2018 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Września wynosiło 4 246,77 PLN, co

odpowiada 87,80% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Września 4 493 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 3 718 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy – tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -775. 18,8% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Września pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 50,4% w przemyśle i budownictwie, a 13,6% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 1,0% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

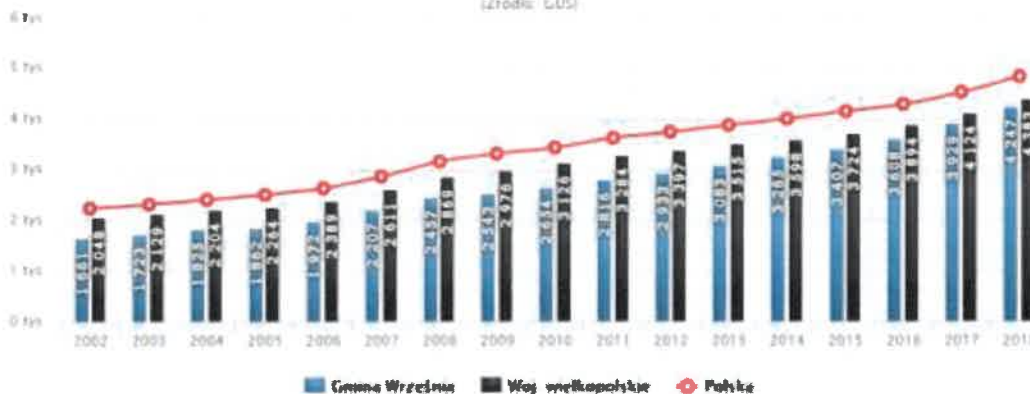
Szacunkowa stopa bezrobocia rejestrowanego w gminie Września w latach 2004 – 2019

(Źródło: GUS)



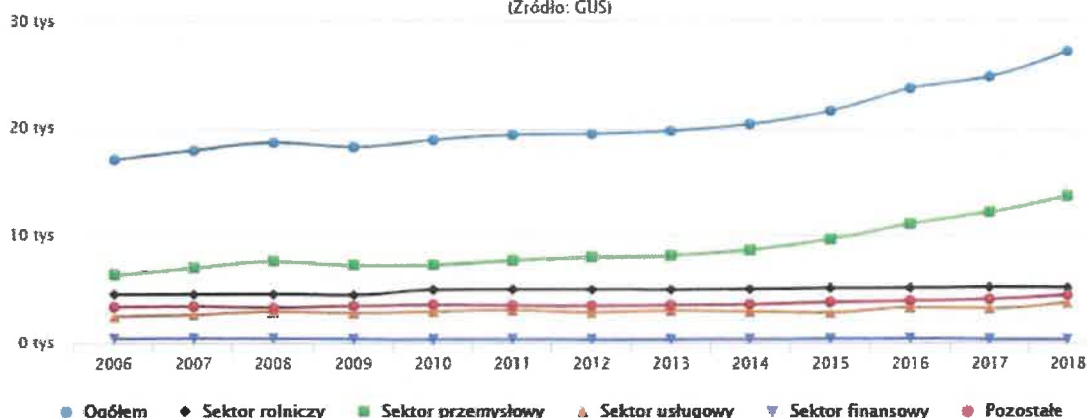
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto (PLN) w gminie Września w latach 2002 - 2018

(Źródło: GUS)



Liczba pracujących według sektorów ekonomicznych w gminie Września w latach 2006 – 2018

(Źródło: GUS)



Podsumowanie i wnioski

Gmina Września dobrze wykorzystuje potencjał lokalizacji, co przekłada się na korzystną sytuację demograficzną – populacja gminy rośnie, stopa bezrobocia jest niska. Rynek nieruchomości mieszkaniowych na terenie gminy rozwija się znacznie szybciej w porównaniu do całego województwa wielkopolskiego oraz do całego kraju. Widoczny jest głównie rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w mieście powiatowym Września. Liczba pracowników sektora finansowego oraz sektora przemysłowego podwoiła się w ciągu ostatnich 10 lat, natomiast w sektorze rolniczym poziom zatrudnienia nie uległ istotnej zmianie.

Naturalnym procesem na rynku nieruchomości o takim poziomie rozwoju jest przenoszenie się poza obręb miast bardziej zamożnych mieszkańców, w długim terminie gmina posiada znaczny potencjał na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenie okolicznych obrębów, szczególnie tych, które położone są w obszarach o znacznych walorach ekologicznych. Taki potencjał posiada m.in. obszar zachodnio-północny gminy, gdzie zlokalizowane są przedmiotowe fermy.

5. Stan zagospodarowania przedmiotu opinii.

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

1. Obręb 0336 – Radomice (gmina Września) – ferma o powierzchni 15,24 ha, zlokalizowana na działkach o nr ew.: 159, 163, 165, 166



Rysunek 3 – Ferma Radomice – mapa ewidencyjna i ortofotomapa, źródło: <https://wrzesnia.e-mapa.net/>

Naniesienia budowlane na fermie:

- Budynek gospodarczy o konstrukcji stalowej, o pow. zabudowy: 1 392 m²,
- Budynek gospodarczy o konstrukcji stalowej o pow. zabudowy: 131 m²,
- Ogrodzenie nieruchomości: stalowe z blachy, wkopane w ziemię, na słupach metalowych.
- Utwardzenie terenu: parking i teren wokół budynków z kostki betonowej, komunikacja pomiędzy pawilonami z płyt betonowych.
- 80 pawilonów z klatkami dla nerek



Rysunek 4 – Ferma Radomice, źródło: wizja lokalna.



Rysunek 5 – pawilony – zdjęcie poglądowe, źródło: <http://ppuhara1.pl/ferma-norek/>.

2. Obręb 0029 – Czarniejewo (gmina Czarniejewo – miasto) – ferma o pow. 12,74 ha



Rysunek 6 – Ferma Czarniejewo – mapa ewidencyjna i ortofotomapa, źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/imap>

Naniesienia budowlane na fermie:

- Magazyn o pow. zabudowy: 1 267 m²,
- Budynek gospodarczy o pow. zabudowy: 478 m²,

- Budynek gospodarczy, w zabudowie zwartej, o pow. zabudowy: 271 m²,
- Budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie zwartej, o 2 kondygnacjach nadziemnych i pow. zabudowy 112 m².
- Budynek gospodarczy o pow. zabudowy: 51 m²,
- Ogrodzenie nieruchomości: stalowe z blachy, wkopane w ziemię, na słupach metalowych (w części z pawilonami dla norek) z siatki stalowej na słupach stalowych w fundamencie betonowym w części – produkcyjnej od strony drogi gminnej.
- Utwardzenie terenu: parking i teren wokół budynków z kostki betonowej, komunikacja pomiędzy pawilonami z płyt betonowych.
- 92 pawilony z kłatkami dla norek



Rysunek 7 – Ferma Czarniejewo, źródło: <https://www.google.pl/maps>

3. Obręb 0325 – Noskowo (gmina Września) – ferma o pow. 5,14 ha zlokalizowana na działkach o nr ewidencyjnych: 28/2, 29/5, 39, 43, 44



Rysunek 8 – Ferma Noskowo – mapa ewidencyjna i ortofotomapa, źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/imap>

Naniesienia budowlane na fermie:

- Budynek gospodarczy, w zabudowie zwartej, o pow. zabudowy: 123 m²,
- Budynek gospodarczy, w zabudowie zwartej, o pow. zabudowy: 131 m²,

- Budynek gospodarczy, w zabudowie zwartej, o pow. zabudowy: 121 m²,
- Budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie zwartej, o 2 kondygnacjach nadziemnych i pow. zabudowy 140 m².
- Budynek gospodarczy, w zabudowie zwartej, o pow. zabudowy: 278 m²,
- Budynek gospodarczy, w zabudowie zwartej, o pow. zabudowy: 780 m²,
- Budynek gospodarczy, w zabudowie zwartej, o pow. zabudowy: 392 m²,
- Budynek gospodarczy, w zabudowie zwartej, o pow. zabudowy: 167 m²,
- Budynek gospodarczy o pow. zabudowy: 411 m²,
- Budynek gospodarczy, w zabudowie zwartej, o pow. zabudowy: 412 m²,
- Ogrodzenie nieruchomości: stalowe z blachy, wkopane w ziemię, na słupach metalowych (w części z pawilonami dla norek) z siatki stalowej na słupach stalowych w fundamencie betonowym w części – produkcyjnej od strony drogi gminnej.
- Utwardzenie terenu: parking i teren wokół budynków z kostki betonowej, komunikacja pomiędzy pawilonami z płyt betonowych.
- 25 pawilonów z klatkami dla norek



Rysunek 9 – Ferma Noskowo, źródło: <https://www.google.pl/maps>



Rysunek 10 – Ferma Noskowo, źródło: wizja lokalna.

4. Obręb 0016 – Pakszynek (gmina Czarniejewo – gmina) – ferma o pow. 4,24 ha, zlokalizowana na działkach o nr ew.: 8/2 i 14/1.



Rysunek 11 – Ferma Pakszynek – mapa ewidencyjna i ortofotomapa, źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/imap>



Rysunek 12 – Ferma Pakszynek, źródło: <https://www.google.pl/maps>

Naniesienia budowlane na fermie:

- Budynek gospodarczy o pow. zabudowy: 297 m²,
- 3 wiaty stalowe niezwiązane trwale z gruntem, w zabudowie zwartej, o łącznej powierzchni zabudowy 58 m²,
- Ogrodzenie nieruchomości: stalowe z blachy, wkopane w ziemię, na słupach metalowych.
- Utwardzenie terenu: z płyt betonowych.
- 18 pawilonów z klatkami dla nerek.

5. Obręb 0322 – Marzenin (gmina Września) – ferma o pow. 6,05 ha, zlokalizowana na działkach o nr ew.: 222/1, 222/2, 222/3, 244/2, 244/3, 244/5, 244/6



Rysunek 13 – Ferma Marzenin – mapa ewidencyjna i ortofotomapa, źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/imap>



Rysunek 14 - Ferma Marzenin, źródło: <https://www.google.pl/maps>

Naniesienia budowlane na fermie:

- Budynek gospodarczy o pow. zabudowy: 544 m²,
- Budynek gospodarczy, w zabudowie zwartej, o pow. zabudowy: 782 m²,
- Budynek gospodarczy, w zabudowie zwartej, o pow. zabudowy: 675 m²,
- Budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie zwartej, o 2 kondygnacjach nadziemnych i pow. zabudowy 298 m².
- Budynek gospodarczy, w zabudowie zwartej, o pow. zabudowy: 752 m²,
- Budynek gospodarczy, w zabudowie zwartej, o pow. zabudowy: 618 m²,
- Budynek gospodarczy, 2 kondygnacyjny, w zabudowie zwartej, o pow. zabudowy: 276 m²,
- Budynek gospodarczy, w zabudowie zwartej, o pow. zabudowy: 401 m²,
- Ogrodzenie nieruchomości z płyt betonowych.
- Utwardzenie terenu: z płyt betonowych.
- 26 pawilonów z klatkami dla norek.

6. Obręb 0320 - Kawęczyn (gmina Września) – ferma o pow. 16,87 ha, zlokalizowana na działkach o nr ew.: 2, 4/2, 4/3, 5/2



Rysunek 15 – Ferma Kawęczyn – mapa ewidencyjna i ortofotomapa, źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/imap>

Naniesienia budowlane na fermie:

- Budynek gospodarczy o pow. zabudowy: 1 412 m²,
- Budynek gospodarczy o pow. zabudowy 132 m²,
- Ogrodzenie nieruchomości: z płyt betonowych.
- Utwardzenie terenu: z płyt betonowych i kostki betonowej wokół budynków gospodarczych.
- 110 pawilonów z klatkami dla norek.

7. Obręb 0320 – Kawęczyn (gmina Września) – ferma o pow. 19,13 ha, zlokalizowana na działce o nr ew.: 31/1



Rysunek 16 – Ferma Kawęczyn – mapa ewidencyjna i ortofotomapa, źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/imap>

Naniesienia budowlane na fermie:

- Budynek gospodarczy o pow. zabudowy: 1 369 m²,
- Budynek gospodarczy o pow. zabudowy 130 m²,
- Ogrodzenie nieruchomości: z blachy stalowej wkopanej w ziemię na słupach stalowych oraz ogrodzenie z siatki stalowej na słupach stalowych (ogrodzenie podwójne), w części produkcyjnej dodatkowo szpaler z tui.
- Utwardzenie terenu: z płyt betonowych w części z pawilonami oraz z kostki betonowej wokół budynków gospodarczych.
- 102 pawilony z klatkami dla nerek.



Rysunek 17 – Ferma Kawęczyn, źródło: wizja lokalna.

6. Przeznaczenie w mpzp i suikzp.

Spośród 5 przedmiotowych ferm z obszaru gminy Września tylko ferma zlokalizowana na działce o nr ew. 31/1 z obrębu Kawęczyn położona jest na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XIII/131/2020 z dnia 2020-02-11, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Kawęczyn, Marzenin, Gulczewo) i położona jest na obszarze oznaczonym symbolem 5R – **tereny rolnicze**.

Ustalenia szczegółowe:

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 5R:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i urządzeń technicznych wchodzących w skład fermy nerek;
- 2) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) urządzeń melioracyjnych



Rysunek 18 – przeznaczenie w mpzp, źródło: załącznik graficzny do mpzp.



Rysunek 19 – Fragment załącznika graficznego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Września (lokalizację ferm oznaczono kolorem różowym).

Wszystkie fermy z obszaru gminy Września położone są na obszarze oznaczonym kolorem żółtym – tereny rolnicze, w załączniku graficznym do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Września. Ferma w Noskowie (nr 3) dodatkowo leży na obszarze zakreskowanym pionowymi pasami (tereny zalesień) i ukośnymi pasami (obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej).

W sąsiedztwie przedmiotowych ferm przeważającą część obszarów stanowią grunty rolne, wzdłuż głównych dróg występuje zabudowa mieszkaniowa i siedliskowa.

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 Września oraz struktury rynku nieruchomości,
- wizji lokalnej sąsiedztwa nieruchomości oraz przeprowadzono wywiad z okolicznymi mieszkańcami w różnych częściach gminy Września.

Wytypowane obszary:

Obszary z terenu gminy Września, które znajdują się w obszarach bezpośredniego oddziaływania przedmiotowych ferm to: **Radomice, Strzyżewo, Noskowo, Marzenin, Kawęczyn, Gluczewo (zachodnia część) i Gulczewko (północna część)**

Obszary z terenu gminy Września o porównywalnych cechach: **Gulczewo (wschodnia część) Gulczewko (środkowa i południowa część), Sobiesiernie, Ostrowo Szlacheckie, Wódki, Grzybowo, Klepacz, Stanisławowo, Sędziwojewo, Broniszewo, Otoczna.**



7.1. Obszar oddziaływania bezpośredniego fermy na sąsiednie nieruchomości.

W wyniku wywiadu terenowego ustalono, iż główną uciążliwością związaną z lokalizacją fermy nerek 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 2,2 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 nerek, 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 duże ilości przylatujących ptaków z rodziny krukowatych, które chętnie żywią się padliną. Mieszkańcy narzekali na uciążliwości. 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 nerek.

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



Rysunek 20 – 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.

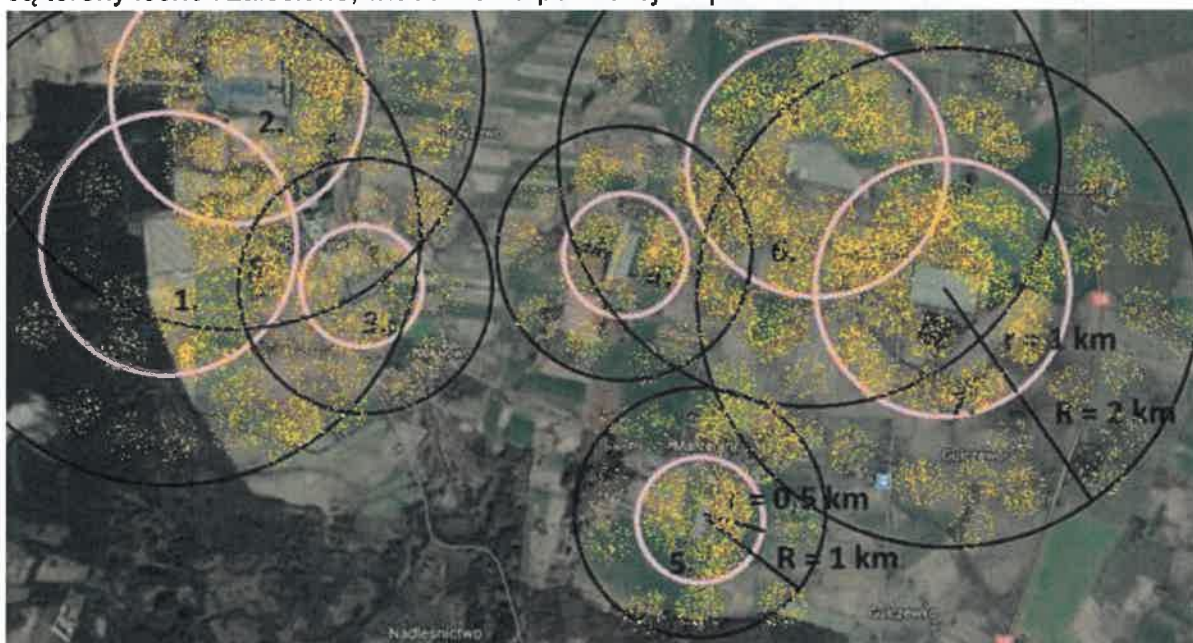
W Polsce dominują wiatry północno zachodnie, zatem bardziej narażone na nieprzyjemny zapach będą obszary zlokalizowane na wschód i południe od przedmiotu opinii. Poniżej zamieszczono mapę wiatru z dnia wizji lokalnej.



Rysunek 21 – 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 22 – Zasięg występowania nieprzyjemnego zapachu (różowy okrąg – obszar o promieniu 1 km od granic fermy, czarny okrąg – obszar 2 km od granic fermy – dla dużych ferm oraz 0,5 km i 1 km dla ferm małych), 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 północnej części gminy Września i w południowej części gminy Czarniejewo, na granicy z gminą Września. Obręby z obszaru gminy Września, które położone są w strefie bezpośredniego oddziaływania ferm to: Radomice, Strzyżewo, Noskowo, Marzenin, Kawęczyn oraz częściowo Gulczewo i Gulczewko. 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 Września. Do dalszej analizy wybrano łącznie 16 obrębów, których nazwy wraz z liczbą mieszkańców zamieszczono w tabeli poniżej:

Nr obrębu	Liczba mieszkańców	Stan na
Radomice	58	2011
Strzyżewo	51	2011
Noskowo	182	2011
Marzenin	648	2011
Kawęczyn	72	2011
Gulczewo	172	2011
Gulczewko	91	2011
Sobiesiernie	204	2011
Ostrowo Szlacheckie	150	2011
Wódki	103	2011
Grzybowo	330	2011
Kleparz	201	2011
Stanisławowo	120	2011
Sędziwojewo	314	2011
Broniszewo	30	2011
Otoczna	313	2011

Analizą objęto wszystkie transakcje na rynku nieruchomości z okresu ostatnich 2 lat. Rynek ten należy do umiarkowanie płynnych. W badanym okresie czasu odnotowano ponad 80 transakcji. Do analizy nie wzięto sprzedaży bezprzetargowej przez jednostki samorządu terytorialnego oraz sprzedaży wyłącznie udziałów w nieruchomości.

Najwięcej transakcji dotyczyło sprzedaży gruntów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – łącznie 34 transakcje, których ceny zawierały się w przedziale od 28,57 zł/m² do 78,92 zł/m². Średnia cena wyniosła 51,72 zł/m².

Kolejną dużą grupą nieruchomości były grunty rolne, gdzie odnotowano łącznie 15 transakcji. Pozostałe transakcje dotyczyły sprzedaży lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, nieruchomości rolnych zabudowanych siedliskami lub budynkami gospodarstw rolnych.

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

1. Nieruchomości rolne niezabudowane.
2. Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.
3. Nieruchomości zabudowane budynkami i lokalami o funkcji mieszkalnej.
4. Nieruchomości rolne zabudowane.

8.1. Analiza rynku nieruchomości rolnych niezabudowanych.

W badanym okresie czasu w obszarze analizy odnotowano łącznie 15 transakcji, z których odrzucono 4 transakcje (z uwagi na rodzaj użytków – tereny mokradeł w obrębie Grzybowo, oraz z uwagi na ceny skrajnie odbiegające od cen przeciętnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne – ceny 20,00 zł/m² w obrębie Grzybowo i 16,00 zł/m² w obrębie Stanisławowo – były to małe działki rolne nabywane na powiększenie gospodarstwa). Do dalszej analizy wybrano 11 transakcji gruntami rolnymi.

Ceny wybranych transakcji zawierały się w przedziale od 3,57 zł/m² do 9,50 zł/m² pow. gruntu. Cena średnia z 11 transakcji wynosi: 5,63 zł/m² i jest niższa 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

Ceny zakupu/sprzedaży użytków rolnych w II kwartale 2018 r. wg województw - obowiązują od 8 października 2018 r.

wrzesień 24, 2018

Województwo	Grunt orny			
	ogółem	dobry (klasy I, II, IIIa)	średni (klasy IIIb, IV)	słaby (klasy V, VI)
	<i>w złotych za hektar</i>			
Wielkopolskie	59 949	77 215	62 695	42 272

Rysunek 23 – Średnia cena gruntów rolnych wg GUS.

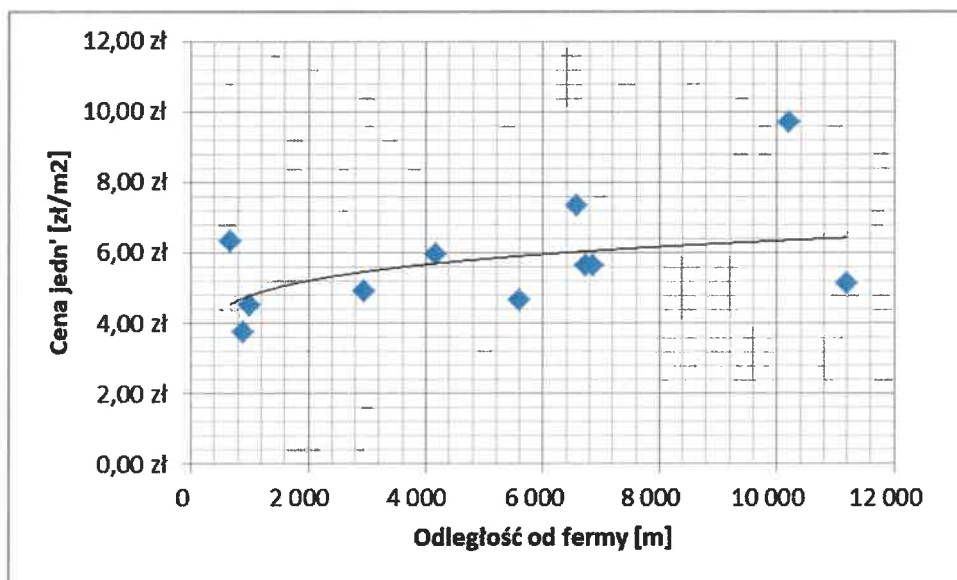
W badanym okresie czasu odnotowano zbyt mało transakcji, aby poprawnie określić trend czasowy, do wyceny przyjęto zatem trend na podstawie wskaźnika zmian cen gruntów rolnych podawanych przez GUS dla woj. wielkopolskiego i przyjęto w wysokości +0,24% / miesiąc.

Cenę minimalną w wysokości 3,57 zł/m² (3,73 zł/m² na datę sporządzenia opinii) zapłacono za grunt o pow. 125 990 m² położony w obrębie 322-Marzenin, w sąsiedztwie fermie nerek (900 m w linii prostej). Grunt w egib oznaczony jako RIIIa i RIIIb (grunty dobre i średnie), nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Działka o dobrym kształcie, położona bezpośrednio przy lesie.

Cenę maksymalną w wysokości 9,50 zł/m² (9,71 zł/m² na datę sporządzenia opinii) zapłacono za działkę gruntu o pow. 47 100 m² położoną w miejscowości Sędziwojowo, grunt w egib oznaczony jako RIIIa i RIIIb (grunty dobre i średnie), nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Działka o dobrym kształcie.

Tabela 1 – Zestawienie transakcji gruntami rolnymi niezabudowanymi.

Rep. A nr	Data	Obręb	Pow. [m2]	Cena	Cj	Cj na datę wyceny [zł/m2]	Odległość do najbliższej fermy [m]	Strefa uciążliwości
2220/20	22.05.2020	343-Strzyżewo	40020	250 000	6,25	6,31 zł	670	Tak
3513/20	25.02.2020	339-Sobiesiernie	66428	320 000	4,82	4,90 zł	2 940	Nie
370/20	17.01.2020	313-Grzybowo	130793	940 750	7,19	7,33 zł	6 580	Nie
6502/19	19.12.2019	337-Sędziwojowo	47100	447 450	9,50	9,71 zł	10 220	Nie
5295/19	11.10.2019	345-Wódki	48708	267 894	5,50	5,65 zł	6 870	Nie
5286/19	11.10.2019	342-Stanisławowo	40583	223 207	5,50	5,65 zł	6 730	Nie
17331/19	10.10.2019	331-Otoczna	10000	50 000	5,00	5,13 zł	11 200	Nie
13708/19	19.08.2019	313-Grzybowo	24900	112 050	4,50	4,64 zł	5 600	Nie
1664/19	23.07.2019	325-Noskowo	9918	43 000	4,34	4,49 zł	1 015	Tak
741/19	04.03.2019	345-Wódki	87460	500 000	5,72	5,97 zł	4 170	Nie
1997/19	05.02.2019	322-Marzenin	12599	45 000	3,57	3,73 zł	900	Tak



Rysunek 24 – Ceny transakcyjne gruntów rolnych w zależności od położenia względem najbliższej dużej fermy (wszystkie transakcje).

Średnia cena gruntów rolnych z obszaru analizy na datę sporządzenia opinii (11 transakcji):

5,77 zł/m²

Średnia cena gruntów rolnych położonych poza strefą uciążliwości (8 transakcji): **6,12 zł/m²**

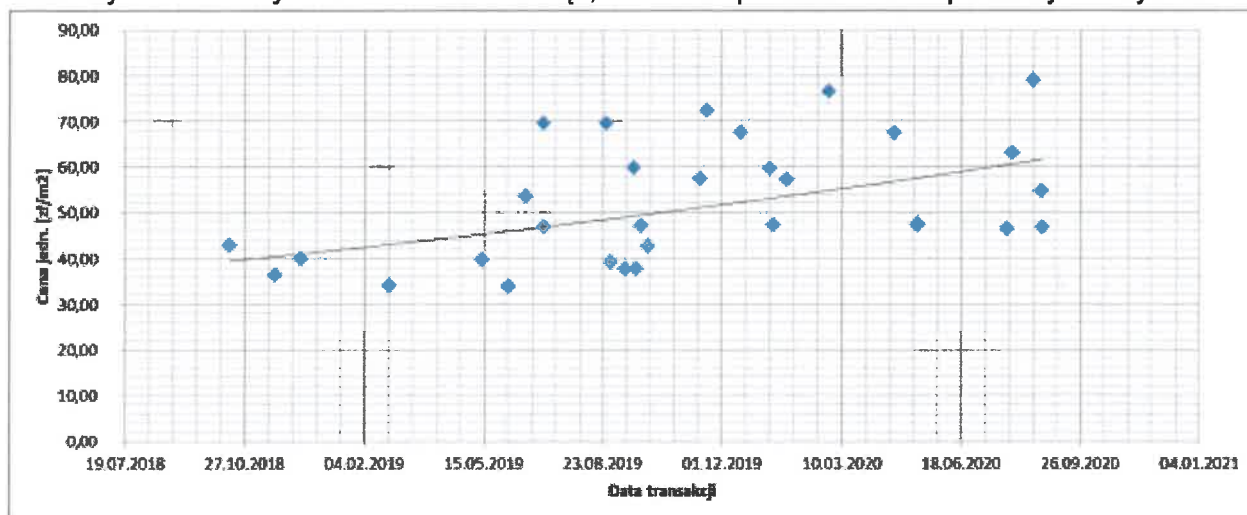
Średnia cena gruntów rolnych położona w strefie uciążliwości (3 transakcje): **4,84 zł/m²**

Wnioski:

Przeciętnie grunty rolne położone w strefie bezpośredniego oddziaływania ferm są tańsze o około **26,4%** względem gruntów położonych poza strefą.

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

Większość transakcji dotyczyło sprzedaży działek w lokalizacjach – Marzenin, projektowane osiedle domów jednorodzinnych, zlokalizowane na skraju lasu w strefie bezpośredniego oddziaływania fermy oraz projektowane osiedle domów jednorodzinnych zlokalizowane w obrębie Gulczewko. Ceny transakcyjne na obu tych osiedlach były stopniowo podnoszone w miarę sprzedaży kolejnych działek. W badanym okresie czasu odnotowano rosnący trend czasowy w wysokości 1%/miesiąc, co przedstawia poniższy wykres:



Rysunek 25 – Zmiana cen w czasie.

W okresie ostatnich 2 lat w obszarze analizy odnotowano następujące transakcje:

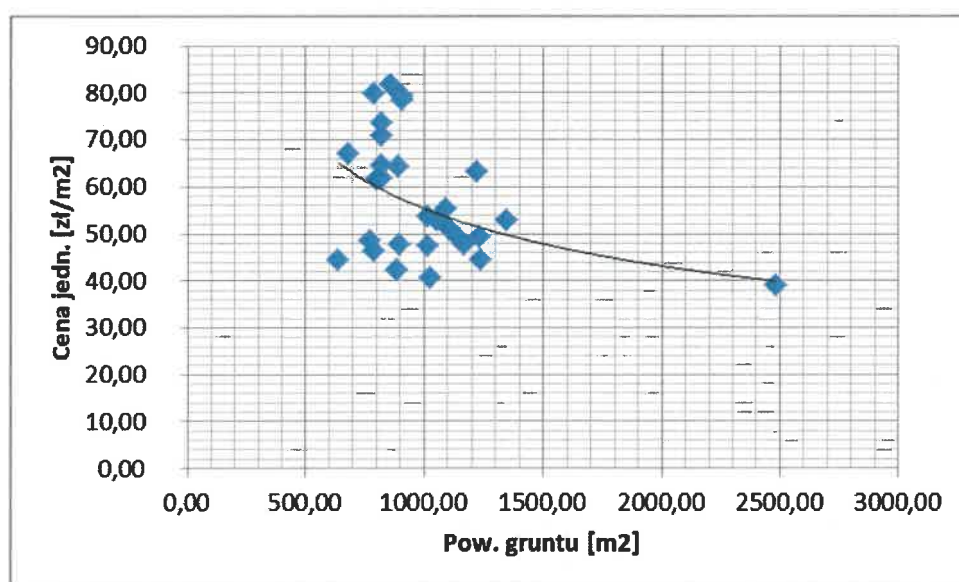
Tabela 2 – zestawienie transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.

Data transakcji	Obręb ewid.	Pow. [m ²]	Cena trans. [zł]	Cj na datę opinii [zł/m ²]	Uwagi	Odległość do najbliższej fermy [m]	Strefa uciążliwości
25.08.2020	322-Marzenin	1015,35	47 750	47,50	Przy granicy z lasem, sąsiedztwo bezpośrednie korzystne. W studium na terenach dolesień, w sąsiedztwie oczka wodnego.	670	Tak
24.08.2020	322-Marzenin	1093,00	60 000	55,44	Wz - budynek mn	1400	Tak
18.08.2020	315-Gulczewko	790,65	62 400	79,71	Wz - budynek mn , budynek gosp.-garażowy i zbiornik na ścieki. W cenie udział 1/75 cz. w działce drogowej.	2820	Nie
31.07.2020	315-Gulczewko	890,65	56 179	64,34	Wz - budynek mn , budynek gosp.-garażowy i zbiornik na ścieki. W cenie udział 1/75 cz. w działce drogowej.	2650	Nie
27.07.2020	322-Marzenin	899,35	41 950	47,57	Przy granicy z lasem, sąsiedztwo bezpośrednie korzystne. W studium na terenach dolesień, w sąsiedztwie oczka wodnego.	630	Tak

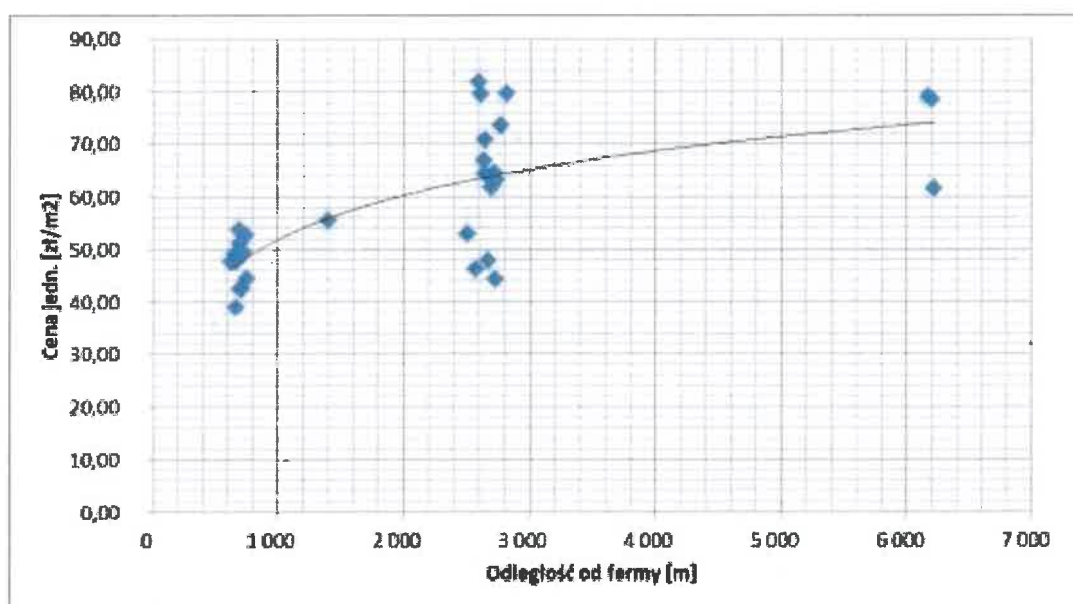
					Kształt mniej korzystny		
13.05.2020	322-Marzenin	1232,35	58 600	49,45	Przy granicy z lasem, sąsiedztwo bezpośrednie korzystne. W studium na terenach dolesień, w sąsiedztwie oczka wodnego.	730	Tak
13.05.2020	322-Marzenin	1140,35	54 000	49,24	Przy granicy z lasem, sąsiedztwo bezpośrednie korzystne. W studium na terenach dolesień, w sąsiedztwie oczka wodnego. Kształt mniej korzystny	660	Tak
23.04.2020	315-Gulczewko	821,13	55 400	70,84	Wz - budynek mn , budynek gosp.-garażowy i zbornik na ścieki. W cenie udział 1/75 cz. w działce drogowej.	2650	Nie
28.02.2020	315-Gulczewko	860,13	65 793	81,84	Wz - budynek mn , budynek gosp.-garażowy i zbornik na ścieki. W cenie udział 1/75 cz. w działce drogowej.	2600	Nie
24.01.2020	315-Gulczewko	821,13	47 000	61,82	Wz - budynek mn , budynek gosp.-garażowy. W cenie udział 1/75 cz. w działce drogowej.	2700	Nie
13.01.2020	322-Marzenin	1110,35	52 500	51,06	Przy granicy z lasem, sąsiedztwo bezpośrednie korzystne. W studium na terenach dolesień, w sąsiedztwie oczka wodnego. Kształt mniej korzystny	700	Tak
10.01.2020	315-Gulczewko	821,13	49 000	64,44	Wz - budynek mn , budynek gosp.-garażowy. W cenie udział 1/75 cz. w działce drogowej.	2720	Nie
17.12.2019	315-Gulczewko	821,13	55 400	73,54	Wz - budynek mn , budynek gosp.-garażowy. W cenie udział 1/75 cz. w działce drogowej.	2770	Nie
19.11.2019	315-Gulczewko	901,65	65 176	79,52	Wz - budynek mn , budynek gosp.-garażowy. W cenie udział 1/75 cz. w działce drogowej.	2610	Nie
13.11.2019	315-Gulczewko	1220,13	70 081	63,18	Wz - budynek mn , budynek gosp.-garażowy. W cenie udział 1/75 cz. w działce drogowej.	2740	Nie

30.09.2019	315- Gulczewko	1171,13	50 000	47,81	Wz - budynek mn , budynek gosp.-garażowy. W cenie udział 1/75 cz. w działce drogowej.	2670	Nie
24.09.2019	322-Marzenin	1054,35	49 700	52,80	Przy granicy z lasem, sąsiedztwo bezpośrednie korzystne. W studium na terenach dolesień, w sąsiedztwie oczka wodnego. Kształt mniej korzystny	750	Tak
20.09.2019	322-Marzenin	885,35	33 500	42,38	Przy granicy z lasem, sąsiedztwo bezpośrednie korzystne. W studium na terenach dolesień, w sąsiedztwie oczka wodnego.	720	Tak
18.09.2019	315- Gulczewko	680,13	40 650	66,94	Wz - budynek mn , budynek gosp.-garażowy. W cenie udział 1/75 cz. w działce drogowej.	2640	Nie
11.09.2019	322-Marzenin	885,35	33 500	42,38	Przy granicy z lasem, sąsiedztwo bezpośrednie korzystne. W studium na terenach dolesień, w sąsiedztwie oczka wodnego.	700	Tak
30.08.2019	315- Gulczewko	637,65	25 000	44,31	Wz - budynek mn , budynek gosp.-garażowy. W cenie udział 1/75 cz. w działce drogowej.	2730	Nie
26.08.2019	313- Grzybowo	907,00	63 025	78,52	Pod tereny zabudowy mieszkaniowej	6200	Nie
04.07.2019	322-Marzenin	1015,35	47 750	53,61	Przy granicy z lasem, sąsiedztwo bezpośrednie korzystne. W studium na terenach dolesień, w sąsiedztwie oczka wodnego. Kształt mniej korzystny	690	Tak
04.07.2019	313- Grzybowo	907,00	63 000	79,18	Pod tereny zabudowy mieszkaniowej	6170	Nie
19.06.2019	313- Grzybowo	802,00	43 000	61,66	Wz - budynek mn i gospodarczo garażowy	6220	Nie
05.06.2019	322-Marzenin	2485,70	84 275	38,99	Przy granicy z lasem, sąsiedztwo bezpośrednie korzystne. W studium na terenach dolesień, w sąsiedztwie oczka wodnego. Kształt mniej korzystny	670	Tak

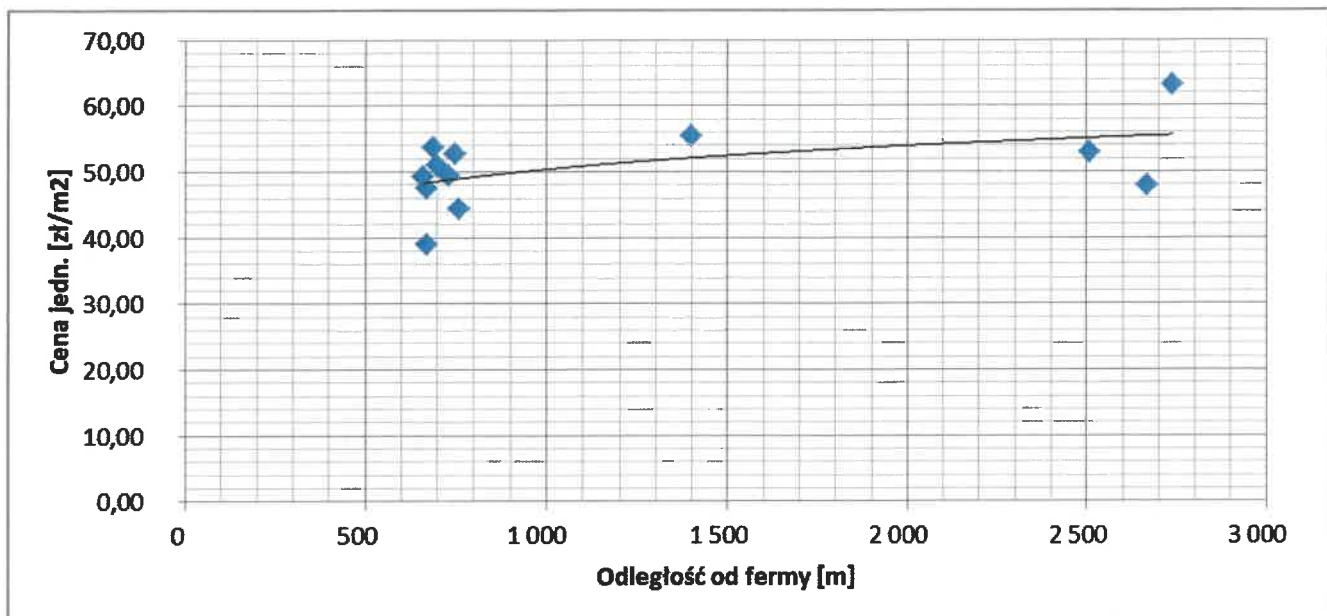
14.05.2019	315- Gulczewko	790,65	31 500	46,21	Wz - budynek mn , budynek gosp.-garażowy. W cenie udział 1/75 cz. w działce drogowej.	2570	Nie
13.12.2018	322-Marzenin	775,00	31 000	48,40	Wz - budynek mieszkalny wolnostojący	690	Tak
22.11.2018	322-Marzenin	1236,35	45 040	44,44	Wz - budynek mieszkalny wolnostojący i udział w drodze	760	Tak
15.10.2018	315- Gulczewko	1345,65	57 810	52,84	Wz - budynek mn , budynek gosp.-garażowy. W cenie udział 1/75 cz. w działce drogowej.	2510	Nie



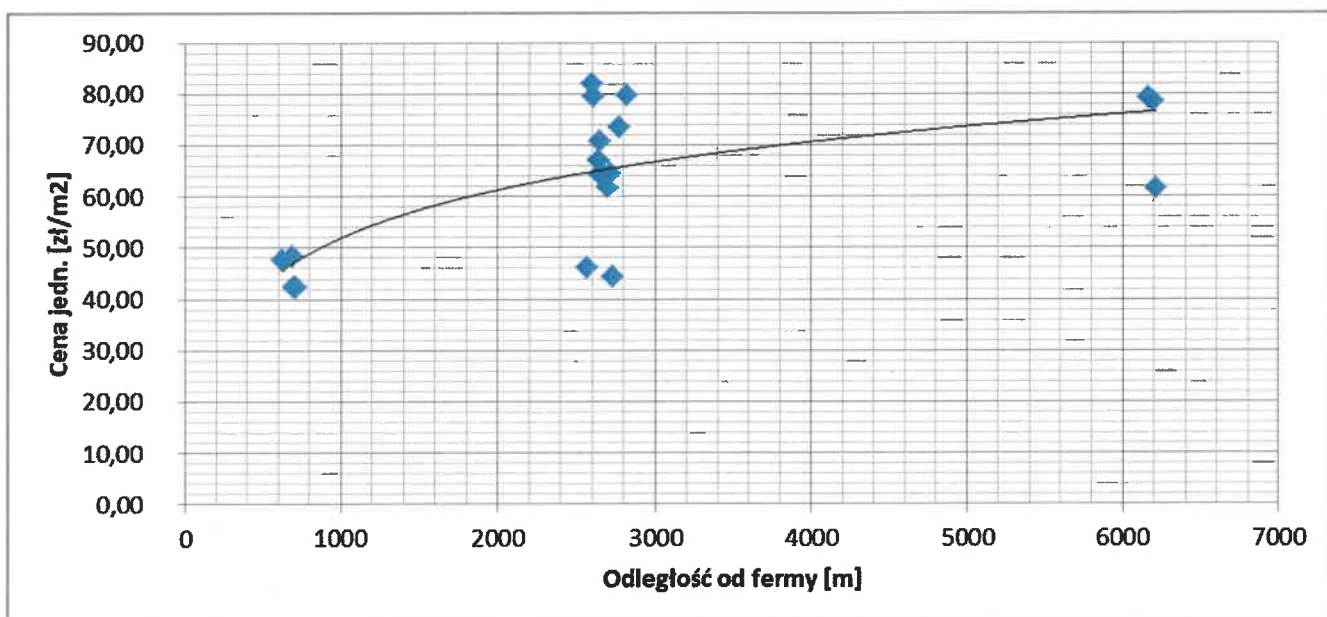
Rysunek 26 – Cena jednostkowa w zależności od pow. gruntu [m2]



Rysunek 27 – Cena jednostkowa gruntu [zł/m2] w zależności od położenia względem ferm (wszystkie transakcje)



Rysunek 28 – Cena jednostkowa gruntu [zł/m²] w zależności od położenia względem ferm (działki o pow. ponad 1000 m²)



Rysunek 29 – Cena jednostkowa gruntu [zł/m²] w zależności od położenia względem ferm (działki o pow. do 1000 m²)

Średnia cena gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z obszaru analizy na datę sporządzenia opinii (30 transakcji): **58,00 zł/m²**

Średnia cena gruntów położonych poza strefą uciążliwości (17 transakcji): **65,69 zł/m²**

Średnia cena gruntów położonych w strefie uciążliwości (13 transakcji): **47,94 zł/m²**

Wnioski:

Przeciętnie ceny gruntów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z obszaru analizy położonych w strefie bezpośredniego oddziaływania ferm są tańsze o około **27%** w stosunku do gruntów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową położonych poza strefą bezpośredniego oddziaływania ferm.

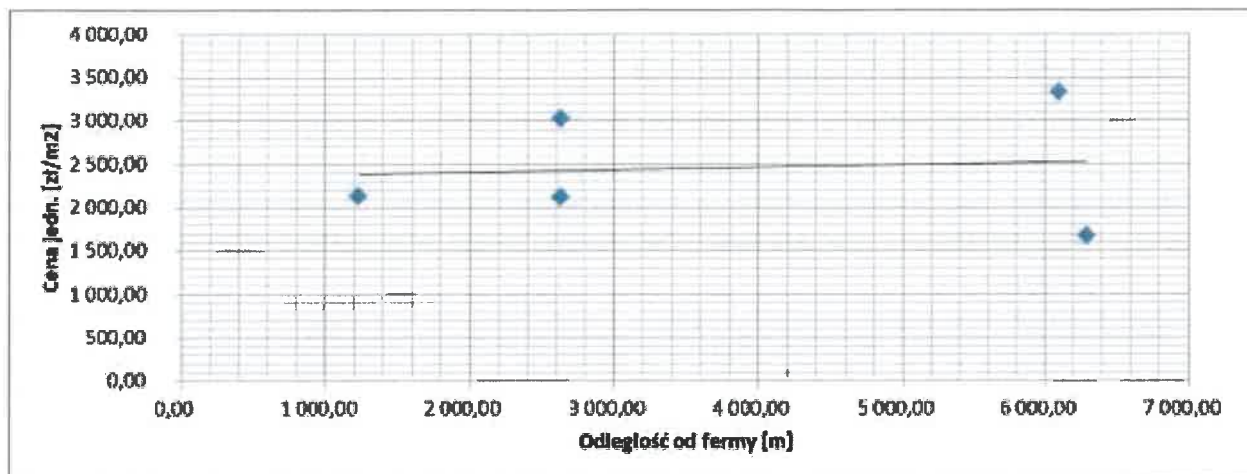
8.3. Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i lokalami mieszkalnymi.

W badanym okresie czasu w obszarze analizy odnotowano 5 transakcji nieruchomościami gruntowymi, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, z których 4 znajdowały się poza strefą bezpośredniego oddziaływania ferm, a 1 transakcja dotyczyła nieruchomości położonej w strefie niskiej uciążliwości oddziaływania ferm (uciążliwość przy niesprzyjających warunkach atmosferycznych).

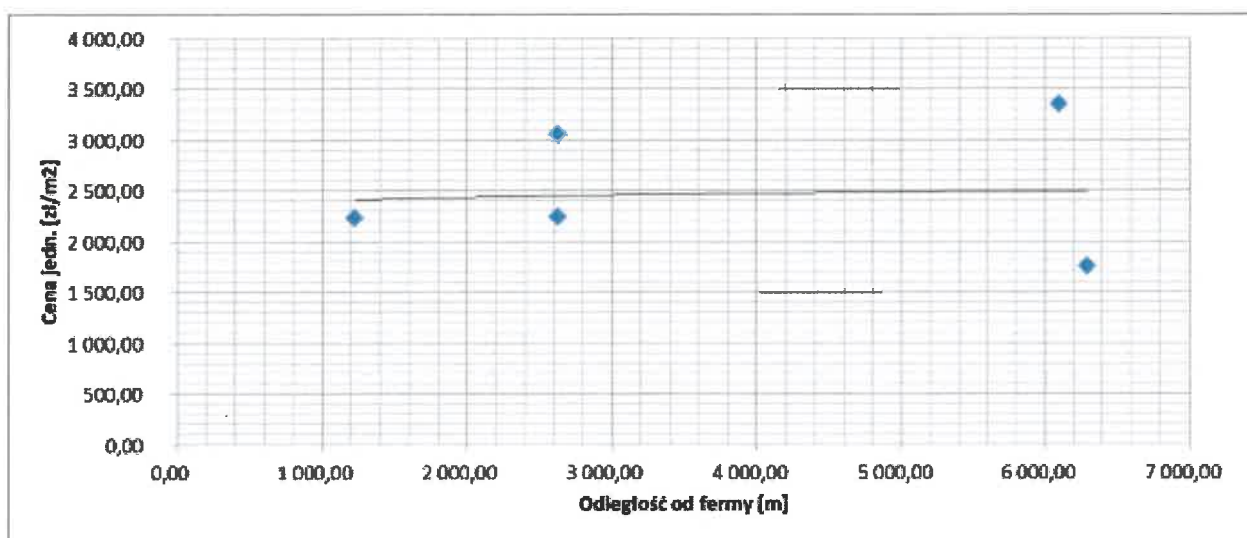
W badanym okresie czasu przyjęto rosnący trend czasowy w wysokości 0,5%/mc m.in. na podstawie analizy zmian cen ofertowych w obszarze analizy a także na podstawie zmiany wskaźników cen publikowanych przez GUS i na podstawie obserwacji zmian preferencji nabywców.

Tabela 3 – Zestawienie transakcji gruntami zabudowanymi domami mieszkalnymi.

Data transakcji	Obręb	Cena trans. [zł]	Pow. działki [m ²]	Pow. użytk. mieszkalnej [m ²] Cj [zł/m ² pow. uż. budynków na datę opinii]	Uwagi	Odległość do najbliższej fermy [m]	Strefa uciążliwości
24.08.2020	313-Grzybowo	330 000	622	98,97 3 351,01	Zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej pz 144 m ² oraz budynkiem gospodarczym pz 95 m ²	6100	Nie
02.07.2020	315-Gulczewko	420 000	940	138,96 3 052,67	Zabudowana budynkiem mieszkalnym, z garażem w bryle budynku, z użytkowym poddaszem i tarasem, w cenie udział 1/75 w drodze.	2630	Nie
02.12.2019	325-Noskowo	250 000	1458	117,00 2 232,90	Zabudowana domem mieszkalnym z garażem w stanie surowym zamkniętym z 2018 r.	1230	Niska
24.10.2019	315-Gulczewko	292 976	740	138,00 2 239,78	Zabudowana budynkiem mieszkalnym, z garażem w bryle budynku, z użytkowym poddaszem i tarasem, w cenie udział 1/75 w drodze.	2630	Nie
18.10.2019	313-Grzybowo	480 000	946	288,00 1 758,34	Zabudowana budynkiem mn 2 kong z pustaka, otynkowany, dach kryty blachą. I budynkiem garażowo-gospodarczym z poddaszem nieużytkowym.	6300	Nie



Rysunek 30 – Ceny jednostkowe nieruchomości zabudowanych budynkami mn w zależności od lokalizacji względem fermy.



Rysunek 31 – Ceny jednostkowe nieruchomości zabudowanych budynkami mn w zależności od lokalizacji względem fermy (z uwzględnieniem trendu czasowego).

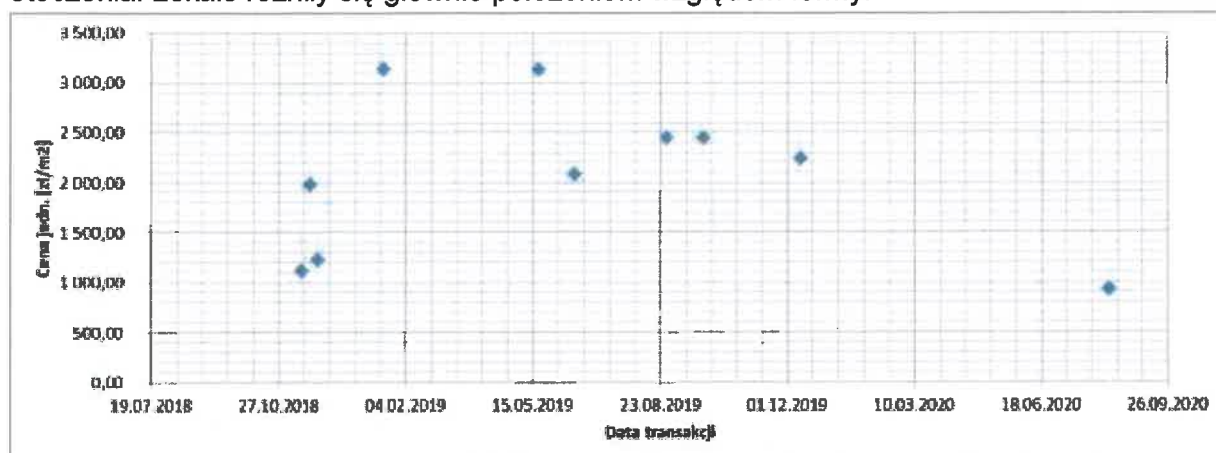
Wnioski

Średnia cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m² pow. użytkowej budynków z uwzględnieniem trendu czasowego wynosi: 2526,94 zł/m². Cena minimalna wynosi 1758,34 zł/m² a cena maksymalna 3351,01 zł/m². Wszystkie transakcje dotyczyły sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w odległości większej niż 1 km od przedmiotowych ferm. Cena nieruchomości zlokalizowanej w najmniejszej odległości od fermy mieściła się w przedziale pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną z przedziału. Bezpośrednia uciążliwość ze strony fermy w takiej odległości jest niska i występuje sporadycznie w niesprzyjających warunkach atmosferycznych.

Rynek transakcji lokalami mieszkalnymi w obszarze analizy.

W obszarze analizy występuje zasób nieruchomości lokali mieszkalnych, pobudowanych w latach 70. i 80. XX wieku. W badanym okresie czasu odnotowano 14 transakcji lokalami mieszkalnymi, z czego 1 dotyczyła sprzedaży pakietowej (przedmiotem były 2 lokale mieszkalne) a 2 kolejne transakcje dotyczyły lokali zlokalizowanych w obszarach o mniejszym stopniu zurbanizowania, które z uwagi na stan otoczenia nie mogły zostać przyjęte do porównania.

Do dalszej analizy przyjęto 10 transakcji lokalami ze starych zasobów mieszkaniowych, o zbliżonych cechach techniczno-użytkowych oraz o podobnym stanie zagospodarowania otoczenia. Lokale różniły się głównie położeniem względem fermy.



W badanym okresie czasu odnotowano stały trend czasowy oraz spadek zainteresowania lokalami mieszkalnymi w okresie po ogłoszeniu pandemii COVID-19, co w dłuższej perspektywie powinno przełożyć się na spadek cen jednostkowych.

Tabela 4 – Zestawienie transakcji lokalami mieszkalnymi.

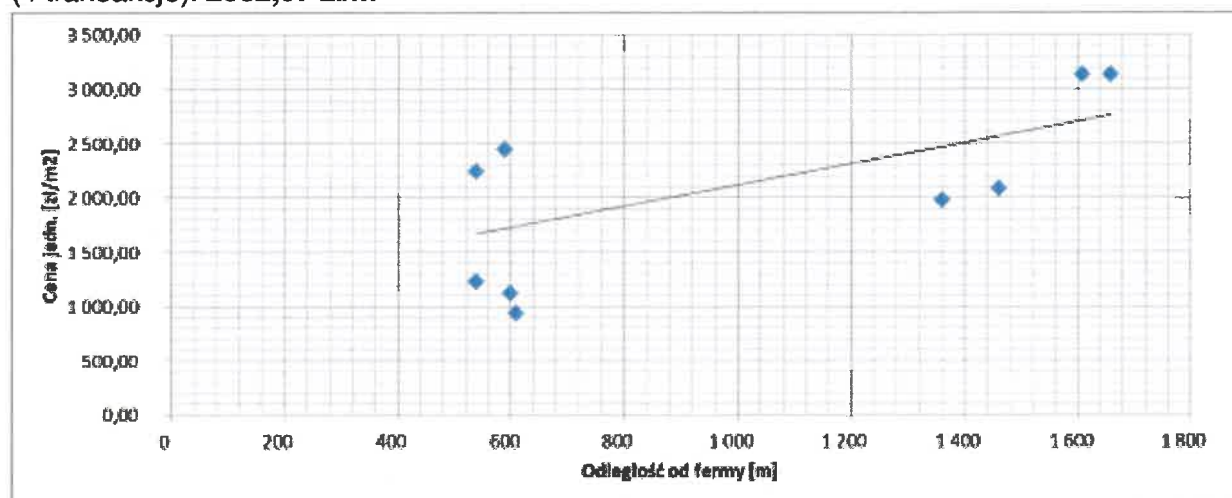
Data transakcji	Obręb	Cena trans. [zł]	Pow. działki [m ²]	Pow. użytk. lokalu [m ²] Cj [zł/m ² pow. uż. na datę opinii]	Uwagi	Odległość do najbliższej fermy [m]	Strefa uciążliwości
11.08.2020	322-Marzenin	49 500	1047,00	53,20 930,45	Lokal 3 izbowy. Budynek 2 kondygnacyjny wielolokalowy, na osiedlu mieszkaniowym i budynek gospodarczy pz 101 m ² , 1 kond.	610	Tak
12.12.2019	320-Kawęczyn	145 000	2377,00	64,70 2 241,11	Lokal 3 izbowy. Budynek 2 kondygnacyjny wielolokalowy, na osiedlu mieszkaniowym i budynek gospodarczy pz 191 m ² , 1 kond.	540	Tak
26.09.2019	322-Marzenin	151 000	1826,00	61,86 2 441,00	Lokal 4 izbowy. Budynek 3 kondygnacyjny wielolokalowy, pz 278 m ² i budynek gospodarczy pz 254 m ² , 1 kond.	590	Tak
28.08.2019	322-Marzenin	111 000	1826,00	45,43 2 443,32	Lokal 3izbowy. Budynek 3 kondygnacyjny wielolokalowy, pz 278 m ² i budynek gospodarczy pz 254 m ² , 1 kond.	590	Tak
17.06.2019	316-Gulczewo	100 100	2062,00	48,01 2 084,98	Lokal 3izbowy. Budynek 1 kondygnacyjny	1460	Niska

					wielolokalowy, pz 271 m ² i budynek gospodarczy pz 132 m ² , 1 kond.		
20.05.2019	316- Gulczewo	162 000	2287,00	51,75 3 130,43	Lokal 3izbowy. Budynek 2 kondygnacyjny wielolokalowy, pz 351 m ² i budynek gospodarczy pz 89 m ² , 1 kond.	1610	Niska
18.01.2019	316- Gulczewo	197 000	3003,00	62,77 3 138,44	Lokal 4izbowy. Budynek 2 kondygnacyjny wielolokalowy, pz 361 m ² i budynek gospodarczy pz 71 m ² , 1 kond. I pz 145 m ² - 1 kond.	1660	Niska
27.11.2018	336- Radomice	90 000	1734,00	73,54 1 223,82	Lokal 3 izbowy w budynku 2 kond. Pz 142m ² i pom. gospodarcze w budynku gospodarczym pz .75 m ²	540	Tak
21.11.2018	322- Marzenin	90 000	253,00	45,50 1 978,02	Lokal 3 izbowy w budynku 2 kond. Pz 74m ²	1360	Niska
14.11.2018	322- Marzenin	65 000	2412,00	58,18 1 117,22	Lokal 3 izbowy w budynku 3 kond. Pz 282m ² i pom. gospodarcze w budynku gospodarczym pz 265, 1 kond.	600	Tak

Średnia cena sprzedaży 1 m² pow. użytkowej lokalu (10 transakcji): **1884,62 zł/m²**

Średnia cena sprzedaży 1 m² pow. użytkowej lokalu w odległości do 1km od fermy (6 transakcji): **1732,82 zł/m²**

Średnia cena sprzedaży 1 m² pow. użytkowej lokalu w odległości ponad 1km od fermy (4 transakcje): **2582,97 zł/m²**



Rysunek 32 – ceny 1 m² pow. użytkowej lokalu w zależności od położenia względem fermy

Wnioski:

Przeciętne ceny jednostkowe lokali mieszkalnych położonych w strefie bezpośredniego oddziaływania ferm są tańsze o około **32,90 %** w stosunku do cen jednostkowych lokali mieszkalnych położonych poza strefą lub w strefie niskiego oddziaływania ferm.

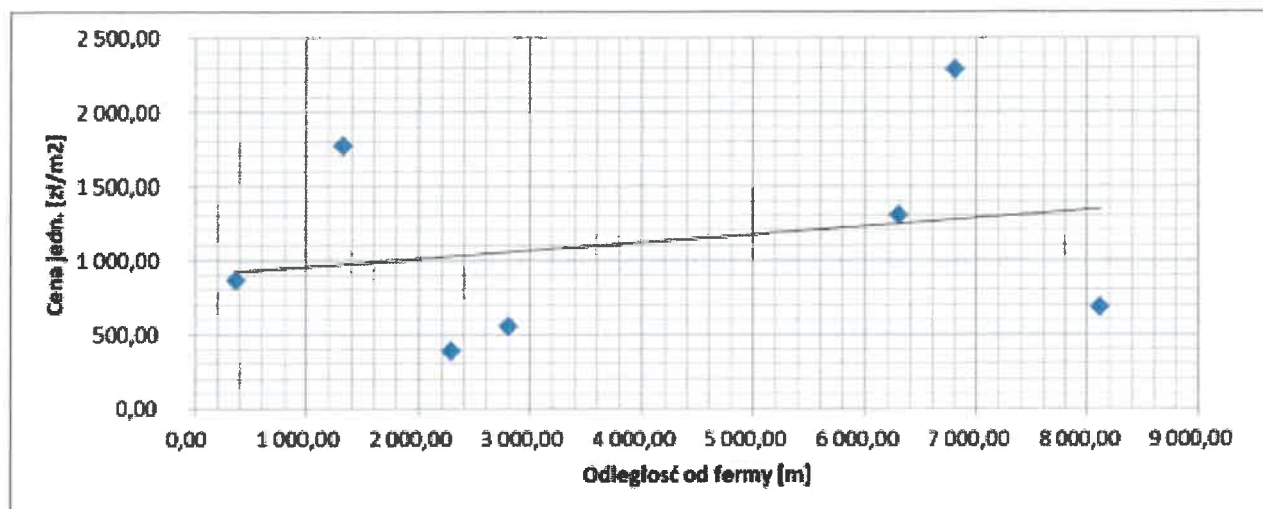
8.4. Analiza rynku nieruchomości gruntowych rolnych zabudowanych.

W badanym okresie czasu odnotowano łącznie 7 transakcji nieruchomościami rolnymi zabudowanymi.

Tabela 5 – Zestawienie transakcji.

Data transakcji	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Cena	Pow. zabudowy budynków	Odległość do najbliższej fermy	Cena jedn. [zł/m ² pow. zabudowy]	Uwagi
20.08.2020	325-Noskowo	15159	195 000	110,00	1 330,00	1 772,73	Blisko lasu
30.07.2020	315-Gulczewko	747	90 000	163,00	2 800,00	552,15	Część gospodarstwa, w pierwszej linii zabudowy, droga z chodnikiem, oświetlona, naprzeciwko przystanek autobusowy.
26.06.2020	321-Klepacz	2473	180 000	138,00	6 300,00	1 304,35	Zabudowana budynkiem mieszkalnym
02.04.2020	339-Sobiesiernie	2883	120 000	311,00	2 290,00	385,85	Zabudowana budynkiem mn i gospodarczym w zabudowie zwartej. Budynki z lat 70tych
17.03.2020	337-Sędziwojewo	11458	215 000	317,00	8 120,00	678,23	Zabudowana budynkiem mn oraz budynkami gospodarczymi dla rolnictwa w stanie do kapitalnego remontu
20.09.2019	322-Marzenin	1805	340 000	394,00	370,00	862,94	Zabudowana budynkiem mn oraz budynkami gospodarczymi dla rolnictwa
30.08.2019	313-Grzybowo	4839	1 107 000	484,00	6 800,00	2 287,19	Zabudowana budynkiem technicznym (spawalnia) oraz utwardzony i ogrodzony plac. Ogrodzenie betonowe na fundamencie betonowym.

Z uwagi na znaczne różnice w stanie zagospodarowania nie ma możliwości oceny wpływu ferm na poziom cen transakcyjnych lub istnieje ryzyko błędnego oszacowania. W związku z powyższym wpływ lokalizacji ferm na poziom cen nieruchomości gruntowych rolnych zabudowanych nie określono.



Rysunek 33 – Ceny jednostkowe w zależności od położenia względem fermy.

9. Podsumowanie i wnioski końcowe.

Analiza ilości transakcji w poszczególnych segmentach rynku nieruchomości, a także poziomu cen na terenie części gminy Września, wykazała iż jest to rynek rozwijający się, którego głównym atutem jest korzystna lokalizacja w obrębie powiatu, co przekłada się na dobrą sytuację demograficzną. Widoczna jest znaczna aktywność rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Duża aktywność na tym rynku przyczynia się do poprawy sytuacji makro-ekonomicznej gminy. Rozwój zabudowy mieszkaniowej w obszarach mniej zurbanizowanych wytwarza zapotrzebowanie na poprawę lokalnej infrastruktury oraz na rozwój zabudowy towarzyszącej (usługi, punkty handlowe, rekreacja). Natomiast sąsiedztwo uciążliwej działalności rolnej, do której można zaliczyć m.in. hodowlę nerek przyczynia się do pomniejszenia zasobów obszarów potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Szczegółowa analiza cen transakcyjnych wykazała, iż przeciętne ceny nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w strefie bezpośredniego oddziaływania ferm są niższe średnio o 27%, względem nieruchomości położonych poza strefą bezpośredniego oddziaływania. Spadek cen nieruchomości położonych w strefach widoczny jest również w innych segmentach rynku nieruchomości – w przypadku ziem rolnych spadek wynosi 26,4% a w przypadku lokali mieszkalnych nawet 32,9%.

Autor opinii:



Warszawa, 30.09.2020