

# OPINIA

## o wpływie lokalizacji ferm kurzych na lokalny rynek nieruchomości.



**Autor opinii:**

*RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY*

**mgr inż. Jakub Sykurski – Nr upr. 6699**



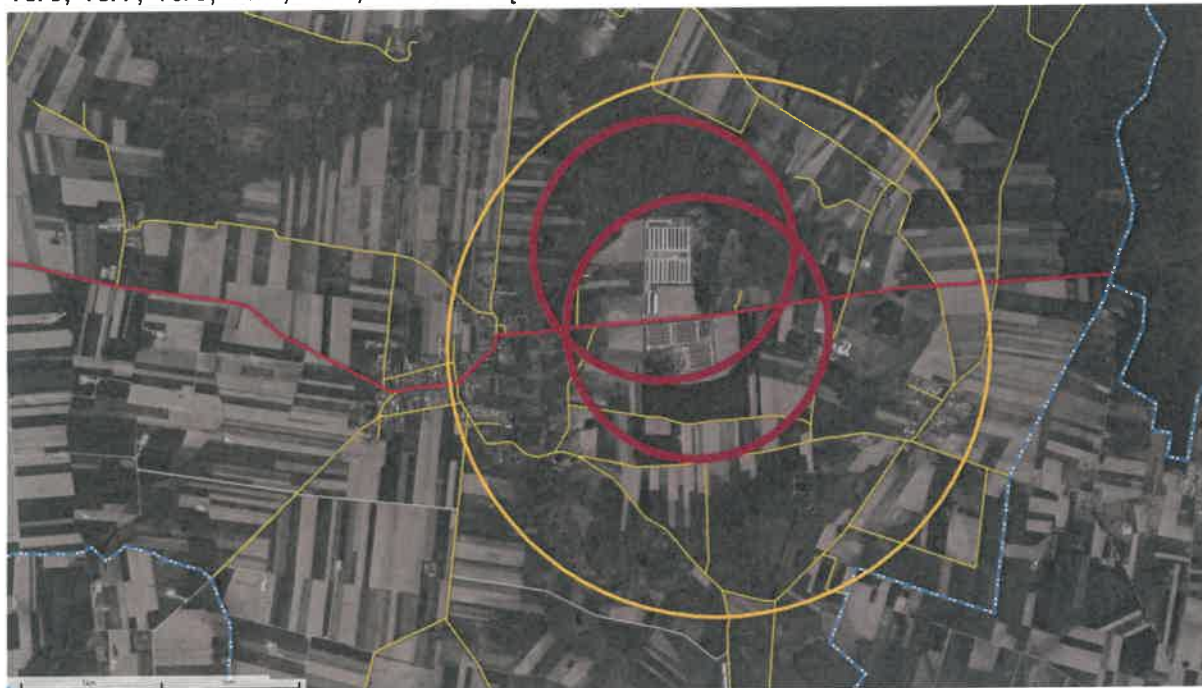
**Warszawa, dnia 19.03.2024 r.**

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT OPINII.....</b>	<b>3</b>
<b>2. CEL OPINII. ....</b>	<b>3</b>
<b>3. ZAKRES OPINII.....</b>	<b>3</b>
<b>4. LOKALIZACJA I SĄSIEDZTWO PRZEDMIOTU OPINII.....</b>	<b>3</b>
4.1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY KUCZBORK-OSADA .....	4
<b>5. STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZEDMIOTU OPINII.....</b>	<b>7</b>
<b>6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. ....</b>	<b>8</b>
<b>7. IDENTYFIKACJA OBSZARÓW BEZPOŚREDNIEGO ODDZIAŁYWANIA PRZEDMIOTU OPINII. ....</b>	<b>10</b>
7.1. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIEGO FERMY NA SĄSIEDNIE NIERUCHOMOŚCI.....	10
<b>8. ANALIZA WPŁYWU LOKALIZACJI FERMY NA LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>12</b>

## 1. Przedmiot opinii.

Przedmiotem opinii jest zespół nieruchomości funkcjonujący jako fermy drobiu, położony w środkowo-wschodniej części gminy Kuczbork-Osada (powiat żuromiński), na który składają się działki o numerach ewidencyjnych: 3/47, 3/48, 3/49, 3/50, 3/51, 3/52, 15/1, 15/3, 15/4, 15/6, 15/7, 16/3, 16/4, 16/5, 16/6 z obrębu Kozielsk.



Rysunek 1 – Przedmiot opinii (zakreślono w okręgach o promieniach 1 km i 2 km): źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>.

## 2. Cel opinii.

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

## 3. Zakres opinii.

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

Obszar rynku lokalnego ustalono na podstawie m.in. wizji lokalnej i przeprowadzonego wywiadu terenowego. Jako rynek lokalny przyjęto obszar gminy Kuczbork-Osada.

## 4. Lokalizacja i sąsiedztwo przedmiotu opinii.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w północnej części województwa mazowieckiego, w powiecie żuromińskim w środkowo-wschodniej części gminy Kuczbork-Osada w obrębie wsi Kozielsk, po obu stronach drogi wojewódzkiej nr 563 (droga o długości 67 km, łącząca DW560 w m. Rypin (województwo kujawsko-pomorskie) z DW544 w Mławie). Kozielsk oddalony jest zaledwie o 12 km od miasta powiatowego. Jest to wieś peryferyjna, z perspektywą rozwoju zabudowy zagrodowej z uwagi na dobry dojazd do miasta powiatowego i atrakcyjne tereny leśne w niedalekim sąsiedztwie (Rezerwat Przyrody Baranie Góry).



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

W sąsiedztwie przedmiotowych ferm dominują tereny rolne, leśne i zabudowa siedliskowa. Lokalizacja ogólna gminy dobra z uwagi na bliskie sąsiedztwo miasta powiatowego oraz atrakcyjne tereny leśne od strony wschodniej oraz dobre połączenie komunikacyjne (droga wojewódzka).

#### 4.1. Ogólna charakterystyka gminy Kuczbork-Osada

Gmina Kuczbork-Osada to gmina wiejska. Należy do województwa mazowieckiego, powiatu żuromińskiego. Gmina Kuczbork-Osada ma 4 310 mieszkańców, czyli zamieszkuje ją 10,9% ludności powiatu. Gmina stanowi 15,1% powierzchni powiatu. Powierzchnia gminy wynosi 126,1 km<sup>2</sup>. Gęstość zaludnienia to 35 osób / km<sup>2</sup>.

##### Demografia

Gmina Kuczbork-Osada ma 4 310 mieszkańców, z czego 49,9% stanowią kobiety, a 50,1% mężczyźni. W latach 2002-2022 liczba mieszkańców zmalała o 15,8%. Średni wiek mieszkańców wynosi 41,8 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa mazowieckiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski. Mieszkańcy gminy Kuczbork-Osada zawarli w 2022 roku 15 małżeństw, co odpowiada 3,5 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to znacznie mniej od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniej od wartości dla Polski. W tym samym okresie odnotowano 1,6 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców. 28,3% mieszkańców gminy Kuczbork-Osada jest stanu wolnego, 57,3% żyje w małżeństwie, 4,2% mieszkańców jest po rozwodzie, a 9,5% to wdowy/wdowcy. Gmina Kuczbork-Osada ma ujemny przyrost naturalny wynoszący -21. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -4,85 na 1000 mieszkańców gminy Kuczbork-Osada. W 2022 roku urodziło się 34 dzieci. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,50 i jest znacznie mniejszy od średniej dla województwa oraz znacznie mniejszy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju. W 2021 roku 37,7% zgonów w gminie Kuczbork-Osada spowodowanych było chorobami układu krążenia, przyczyną 22,8% zgonów w gminie Kuczbork-Osada były nowotwory, a 4,8% zgonów spowodowanych było chorobami układu oddechowego. Na 1000 ludności gminy Kuczbork-Osada przypada 12.71 zgonów. **Jest to znacznie więcej od wartości średniej dla województwa mazowieckiego** oraz więcej od wartości średniej dla kraju. W 2022 roku zarejestrowano 43 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 60 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla gminy Kuczbork-Osada -17. W tym samym

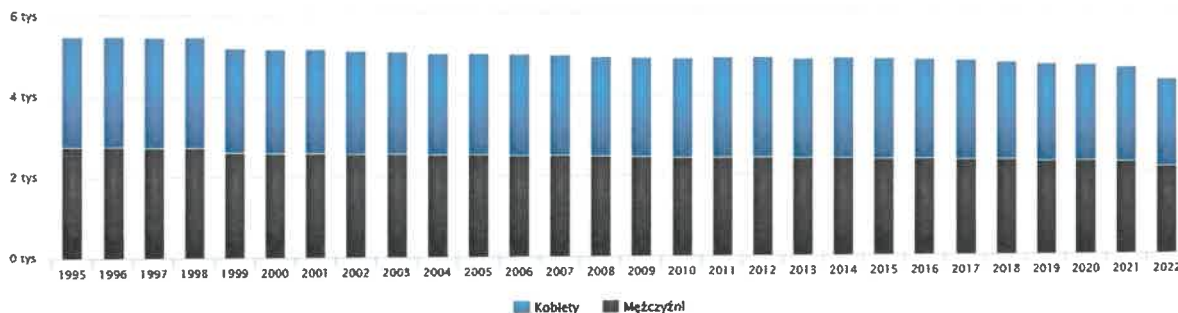


roku 0 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 0 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 0. 58,1% mieszkańców gminy Kuczbork-Osada jest w wieku produkcyjnym, 19,4% w wieku przedprodukcyjnym, a 22,6% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

Źródło: [https://www.polskawliczbach.pl/gmina\\_Kuczbork\\_Osada](https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Kuczbork_Osada).

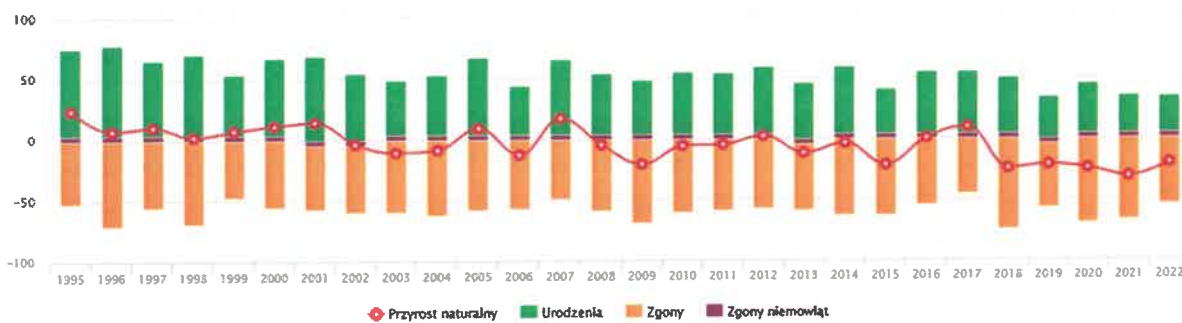
Populacja – Gmina Kuczbork-Osada w latach 1995 – 2022

(źródło GUS)



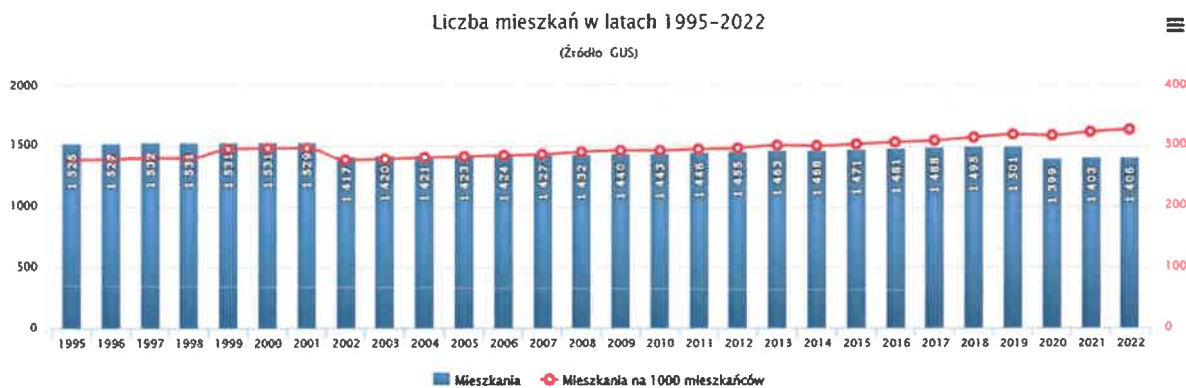
Przyrost naturalny w latach 1995–2022 w gminie Kuczbork-Osada

(źródło GUS)



### Krótką charakterystyka rynku nieruchomości

W 2022 roku w gminie Kuczbork-Osada oddano do użytku 3 mieszkania. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 0,70 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Kuczbork-Osada to 1 406 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 326 mieszkań. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Kuczbork-Osada to 5,00 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa mazowieckiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2022 roku w gminie Kuczbork-Osada to 133,70 m<sup>2</sup> i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa mazowieckiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 96,44% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 87,60% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 83,04% mieszkań posiada łazienkę, 83,18% korzysta z centralnego ogrzewania, a 0,36% z gazu sieciowego.

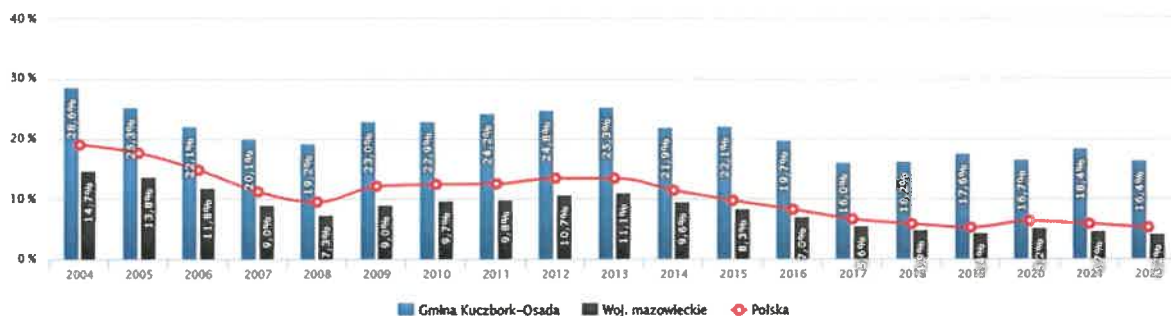


## Rynek pracy

W gminie Kuczbork-Osada na 1000 mieszkańców pracuje 372 osób. Bezrobocie rejestrowane w gminie Kuczbork-Osada wynosiło w 2022 roku 16,4% (16,4% wśród kobiet i 16,4% wśród mężczyzn). W 2022 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Kuczbork-Osada wynosiło 5 390,60 PLN, co odpowiada 80,40% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Kuczbork-Osada 271 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 43 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi - 228. 47,2% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Kuczbork-Osada pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 16,5% w przemyśle i budownictwie, a 9,2% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 1,5% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

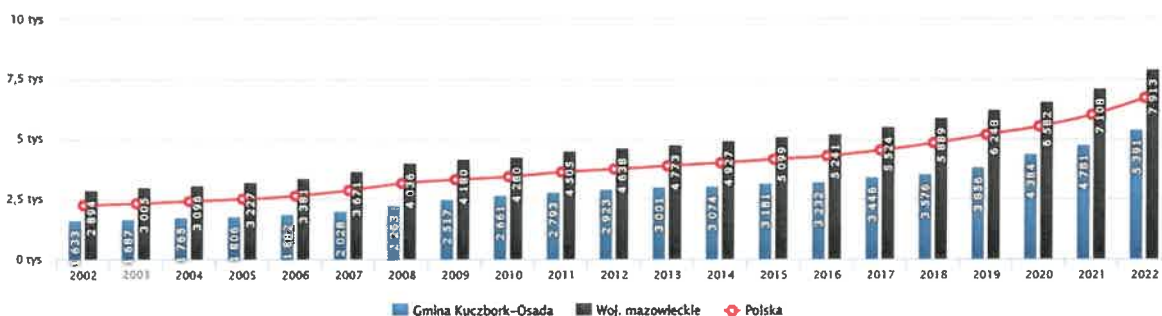
Szacunkowa stopa bezrobocia rejestrowanego w gminie Kuczbork-Osada w latach 2004 - 2022

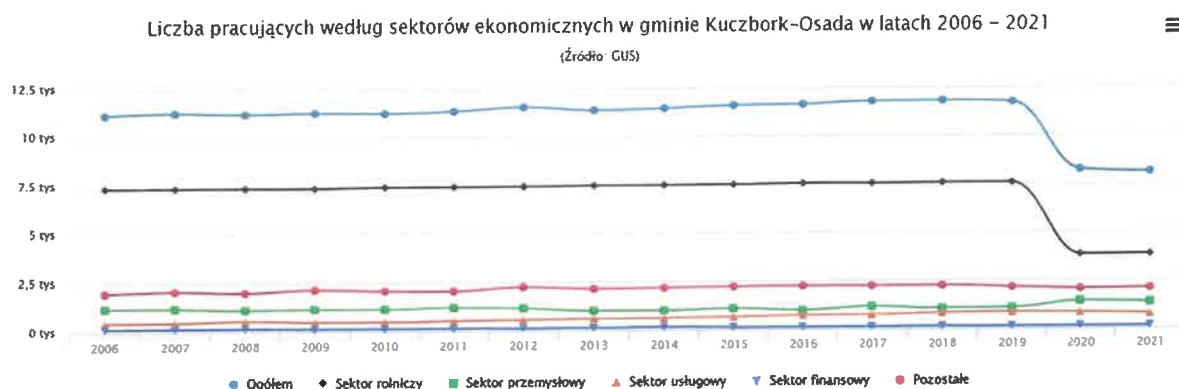
(Źródło GUS)



Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto (PLN) w gminie Kuczbork-Osada w latach 2002 - 2022

(Źródło GUS)





### Podsumowanie i wnioski

Gmina Kuczbork-Osada ma słabą demografię, co w dłuższej perspektywie będzie mieć niekorzystny wpływ na rynek nieruchomości, w szczególności mieszkalnych. Niska dzietność, ujemne saldo migracji oraz ponadprzeciętna śmiertelność mieszkańców przekłada się w pierwszej kolejności na spadek zatrudnienia w najbardziej dochodowych branżach, tj. w sektorze usług i finansów. Brak rąk do pracy w rolnictwie prowadzi z kolei do koncentracji gruntów przez większe podmioty, co dodatkowo, które wykorzystując silniejszą pozycję stwarzają dużą konkurencję lokalnym małym producentom, co dodatkowo przyspiesza depopulację gminy.

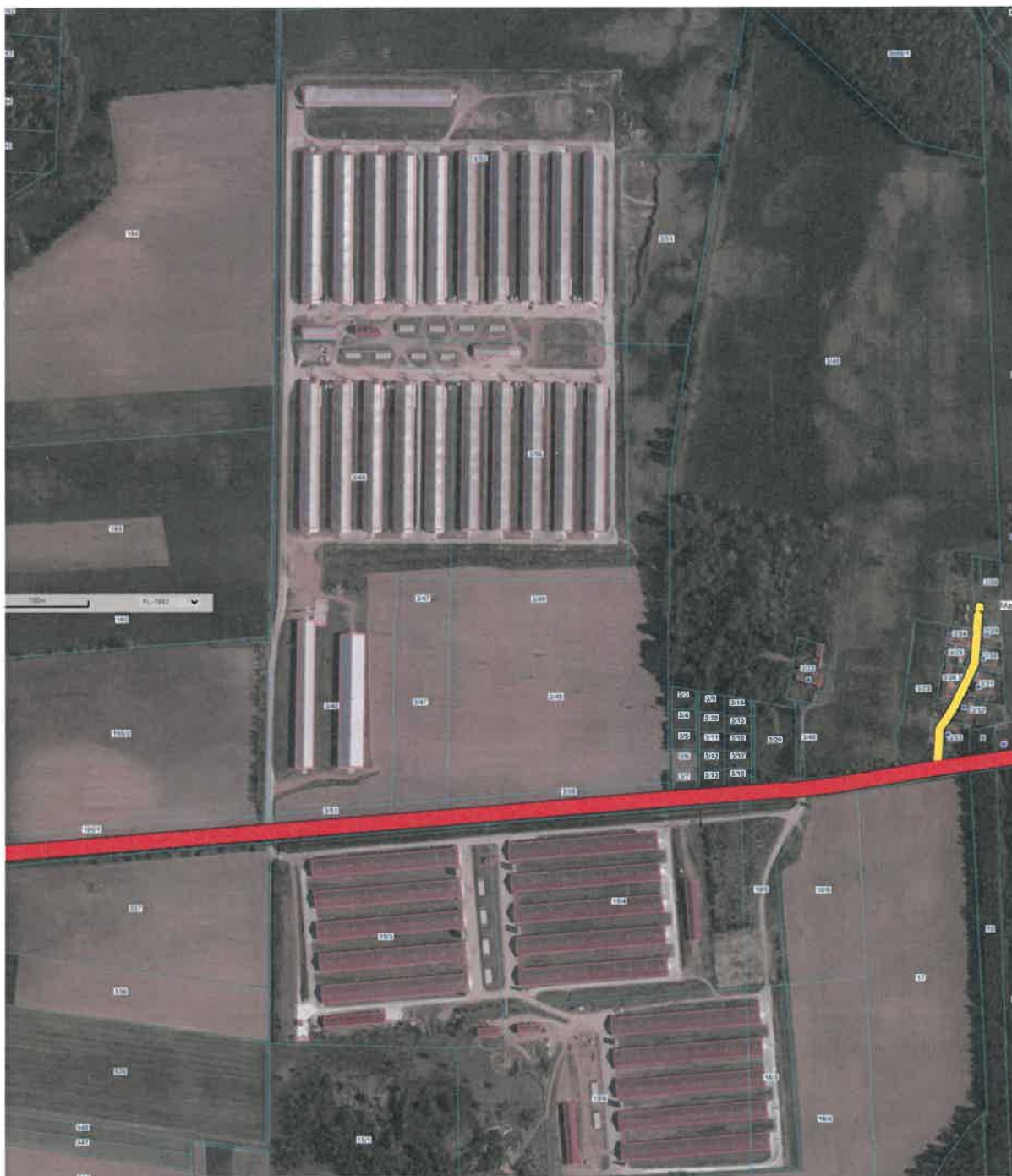
## 5. Stan zagospodarowania przedmiotu opinii.

Przedmiotem opinii jest zespół nieruchomości funkcjonujący jako fermy drobiu we wsi Kozielsk położony w środkowo-wschodniej części gminy Kuczbork-Osada.



Po obu stronach drogi wojewódzkiej znajduje się w ciasnej zabudowie 38 budynków inwentarskich oraz 9 budynków gospodarczych. Jest to bardzo duża koncentracja zabudowy, na gruncie o łącznej powierzchni 41,74 ha. Od strony północnej 25,03 ha i 16,71 ha od strony południowej. Komunikacja w obrębie ferm odbywa się poprzez system dróg wewnętrznych utwardzonych. Oba obiekty są ogrodzone, częściowo osłonięte szpalerem. Wjazd poprzez bramy stalowe.





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

## 6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowe nieruchomości położone są na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXV/171/2017 z dnia 27 marca 2017 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Kozielsk I, gmina Kuczbork-Osada) i położona jest na obszarze oznaczonym symbolem **1RU, 2RU i 4RU**.

### Ustalenia szczegółowe:

§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RU, 2RU, 4RU ustala się:

- 1) Przeznaczenie – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:



- a) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących produkcji rolnej, w tym obiektów produkcyjno-usługowych związanych z obsługą rolnictwa,
  - b) Istniejące budynki do utrzymania z możliwością przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz rozbudowy;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) W terenach oznaczonych symbolami 1RU, 4 RU dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) W terenie oznaczonym symbolem 2RU dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - c) Ustala się ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i substancji złośliwych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) Ustala się ochronę istniejących układów zieleni wysokiej oraz ograniczenie konieczności usuwania drzew lub zapewnienie kompensacji przyrodniczej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) Ustala się wyposażenie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
  - f) Ustala się racjonalną gospodarkę odpadami poprzez właściwe gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) Ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- [...]
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu [...]:
- a) Nieprzekraczalnie linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) Maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) Geometria dachów – jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 40°,
  - d) Dla terenu 1RU nakaz zachowania minimum 30% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny,
  - e) Dla terenu 2RU i 4RU nakaz zachowania minimum 60% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny
  - f) Dla terenu 1RU maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 60%,
  - g) Dla terenu 2RU i 4RU maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 30%,
  - h) Dla terenów oznaczonych symbolem 1RU minimalna i maksymalna intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6,
  - i) Dla terenów oznaczonych symbolem 2RU i 4RU minimalna i maksymalna intensywność zabudowy od 0,05 do 0,3,
- [...]

Przedmiotowa nieruchomość zagospodarowana jest zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Ostatecznie z uwagi na centralną lokalizację przedmiotu opinii wytypowano obszar gminy Kuczbork-Osada.

### 7.1. Obszar oddziaływania bezpośredniego fermy na sąsiednie nieruchomości.

**W wyniku wywiadu terenowego ustalono, iż główną uciążliwością związaną z lokalizacją ferm drobiu jest nieprzyjemny, przyprawiający o mdłości zapach, który wyczuwalny jest nawet w bezwietrzne dni, w sposób ciągły w promieniu kilkuset metrów od granicy ferm. Zapach nasila się mocno w trakcie prac związanych np. z wymianą ściółki i jej transportem. W dniu wizji lokalnej przy lekkim wietrze zapach wyczuwalny był w promieniu 1 km, w dalszej odległości, był mniej uciążliwy, ale w dalszym ciągu wyczuwalny.**

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 oraz stopnia zalesienia.

W wyniku wizji lokalnej ustalono iż powstawanie zapachu związane jest ściśle z procesem technologicznym hodowli drobiu. Pomiot kurzy to produkt uboczny powstający w wyniku tuczu ptaków. W Polsce kwestia zapachu z ferm drobiowych nie jest sprecyzowana, nie ma na to ustawy - norm, które by to regulowały. Istnieje tylko zapis dotyczący stężenia amoniaku w budynkach dla drobiu, który nie powinien przekroczyć 20 ppm - tj. 15 mg/m<sup>3</sup> (zapis pochodzi z przepisów UE - Dz. U. 2010, nr 56, poz. 344 z późniejszymi zmianami).

Wśród wielu składników wpływających na męczący zapach, to właśnie amoniak odgrywa najistotniejszą rolę. Występujące w środowisku enzymy bakteryjne przekształcają wydany azot w amoniak w ściółce.

Z relacji osób, które udzieliły wywiadu wynika, iż bardzo intensywny zapach powstaje podczas wymiany ściółki i wywozu odpadów poprodukcyjnych, który odbywa się co kilka dni. 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 ferm.

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 4 – Bezpośrednie źródło niskiej emisji zapachu, 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 mroźnej pogody z umiarkowanym wiatrem z zachodu.

### **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 i zagospodarowania terenu.

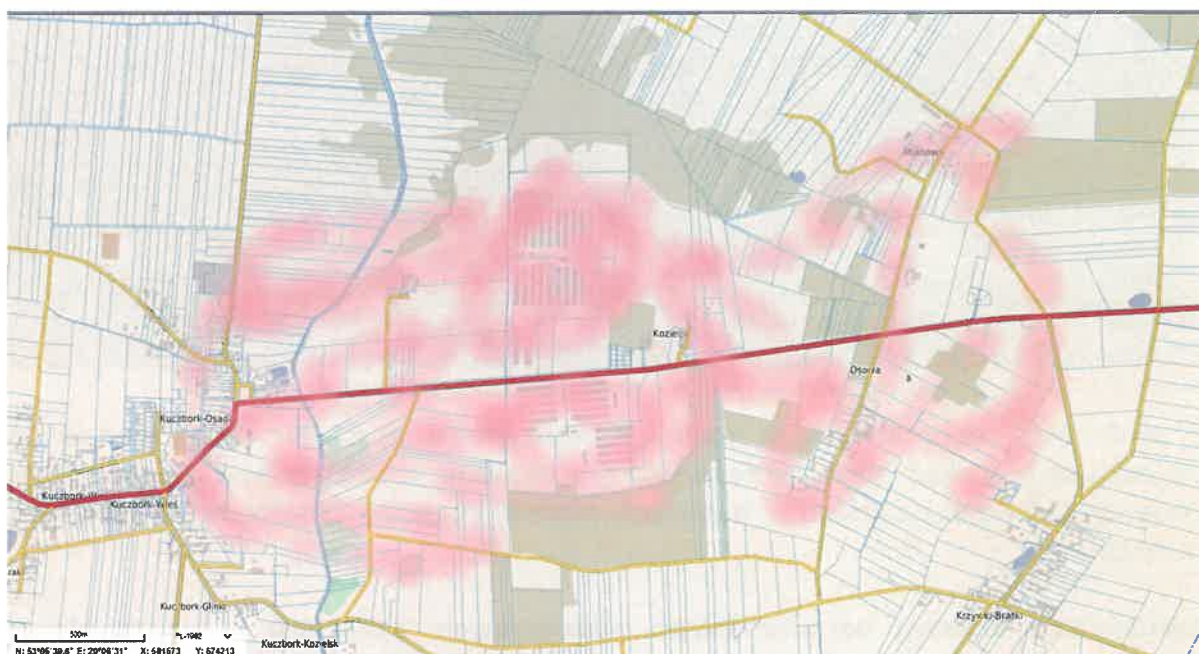
W Polsce dominują wiatry północno zachodnie, zatem bardziej narażone na nieprzyjemny zapach będą obszary zlokalizowane na wschód i południe od przedmiotu opinii. Poniżej zamieszczono informacje pogodowe z dnia wizji lokalnej.



Rysunek 5 – 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 od strony północnej i południowej, widoczne na poniższej mapie. Teren jest płaski a wzdłuż drogi tworzy się korytarz powietrzny, który w zależności od kierunku wiatru znosi zapachy na dalsze odległości. W bezwietrzne dni obszar pomiędzy terenami leśnymi jest szczególnie bardzo narażony na nieprzyjemny zapach.



Rysunek 6 – Zasięg występowania nieprzyjemnego zapachu 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 drobiu zlokalizowane w centralno-wschodniej części gminy Kuczbork-Osada. Takie położenie w obrębie gminy pozwoliło ograniczyć obszar analizy do terenu gminy, w oparciu także o analizę dostępnych danych o cenach transakcyjnych, przeprowadzoną wizję lokalną oraz rozmowy z okolicznymi mieszkańcami. Stan ludności w wg poszczególnych obrębów kształtuje się następująco:

Nr obrębu	Liczba mieszkańców	Stan na
Bagiennice Duże	56	2021
Bagiennice Małe	61	2021
Bagiennice Nowe	47	2021
Chodubka	11	2021
<b>Chojnowo</b>	<b>449</b>	<b>2021</b>
<b>Gościszka</b>	<b>476</b>	<b>2021</b>
Gościszka-Baraki	Bd	bd
<b>Kozielsk</b>	<b>55</b>	<b>2021</b>
<b>Krzywki-Bratki</b>	<b>142</b>	<b>2021</b>
<b>Kuczbork-Osada</b>	<b>252</b>	<b>2021</b>
<b>Kuczbork-Wieś</b>	<b>470</b>	<b>2021</b>
<b>Mianowo</b>	<b>24</b>	<b>2021</b>
Nidzgora	52	2021
Niedziałki	Bd	bd
Nowa Wieś	218	2021
Olszewko	122	2021
<b>Osowa</b>	<b>43</b>	<b>2021</b>
Przyspa	Bd	bd
Sarnowo	163	2021



Obrepy położone najbliżej ferm zakreślono kolorem żółtym. Miejscowość gminna z uwagi na dosyć dużą powierzchnię znajduje się tylko częściowo w strefie bezpośredniego oddziaływania ferm.

Rynek nieruchomości na terenie gminy Kuczbork-Osada jest słabo rozwinięty



W ciągu ostatnich kilkunastu lat do użytku oddawanych jest średnio 6 mieszkań (w tym domów) do użytku.

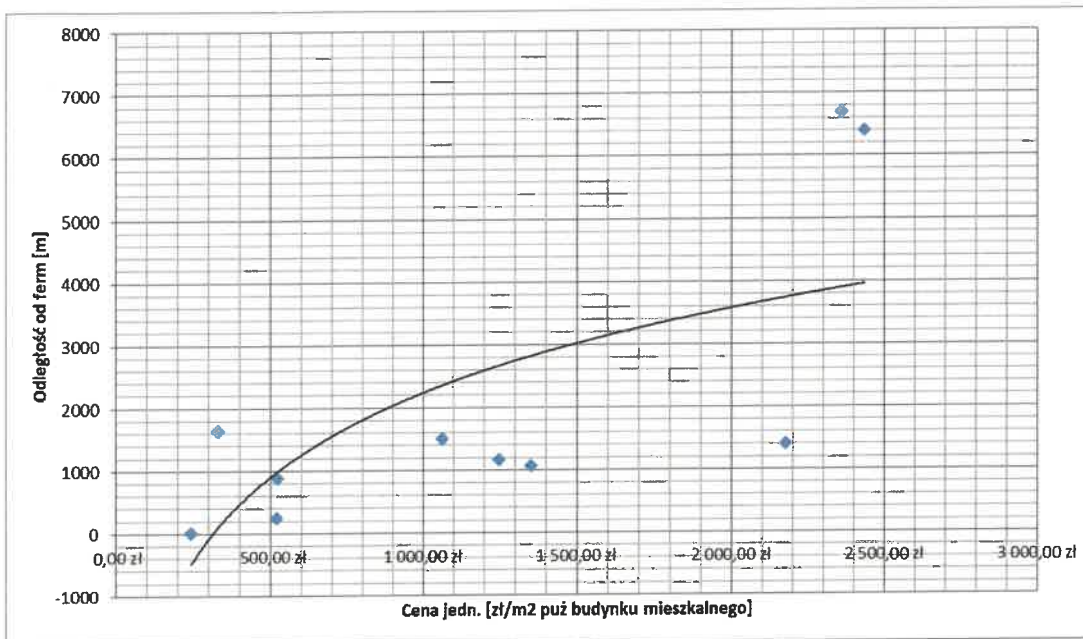
Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 0,70 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski.

Do dalszej analizy rynku przyjęto okres jednego roku, w którym odnotowano wystarczająco dużą liczbę transakcji gruntami zabudowanymi budynkami o przeważającej funkcji mieszkalnej, w różnej odległości od ferm, tak żeby móc jaki wpływ na ceny ma lokalizacja w pobliżu ferm.

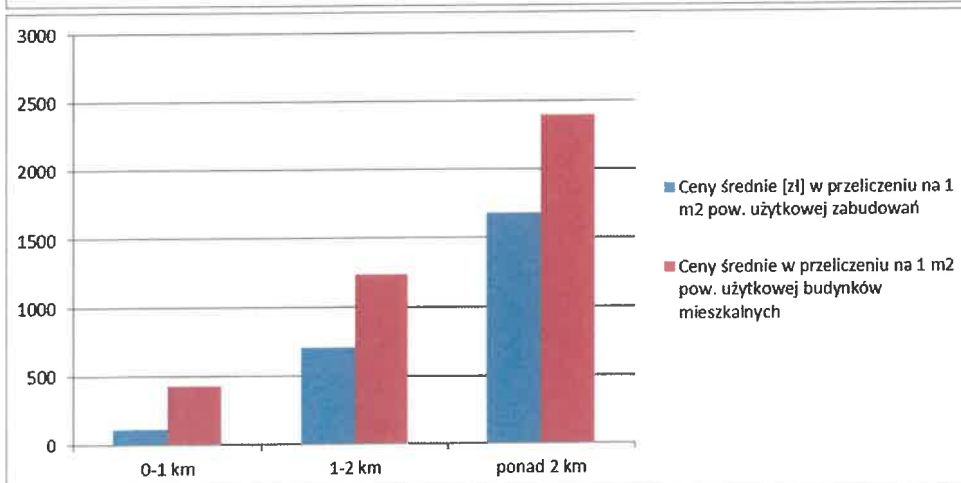
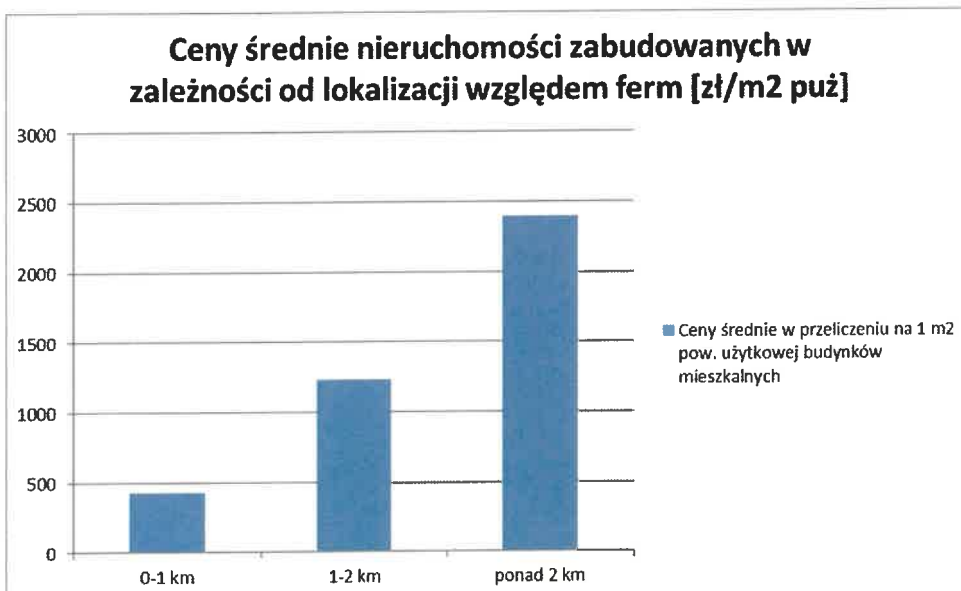
Na podstawie przeprowadzonej analizy dostępnych danych wybrano rok 2017 z uwagi na znaczny rozrzut transakcji w obrębie gminy oraz stały trend czasowy w tamtym okresie czasu. W badanym przedziale czasowym odnotowano 14 transakcji. Z czego do dokładnej analizy wybrano 10, co do których nie zachodziło wątpliwości, że nie zostały zawarte na warunkach rynkowych, a które miały taki zestaw cech wpływających na wartość, na podstawie których można było ocenić wpływ sąsiedztwa na wartość rynkową. Do analizy nie brano pod uwagę sprzedaży bezprzetargowej oraz przez jednostki samorządu terytorialnego oraz sprzedaży wyłącznie udziałów w nieruchomości.

Tabela 1 – Zestawienie transakcji gruntami zabudowanymi domami mieszkalnymi.

Data transakcji, Rep. A nr	Obręb	Cena trans. [zł]	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa budynku mieszkalnego (pow. uż. pozostałych budynków)	Cena jedn. [zł/m <sup>2</sup> pow. uż. bud. mieszk.]	Uwagi	Odległość do najbliższej ферmy [m]
13.10.2017 5141/17	21-Zielona	224 000	1612	92,00 (133,20)	2 434,78 zł	Budynek mieszkalny 1 kond. z 1958 r. i budynek gospodarczy	6400
08.11.2017 8161/17	11-Kuczbork	305 000	2400	140,00 (53,10)	2 178,57 zł	Budynek mieszkalny z pustaka, kryty blachą z 2009 r. i garaż blaszany 15 m <sup>2</sup> oraz budynek gospodarczy 30 m <sup>2</sup>	1400
27.10.2017 4659/17	21-Zielona	320 000	791	135,58	2 360,25 zł	Budynek z 2016 r.	6700
08.09.2017 4421/17	18-Osowa	49 000	1000	93,60 (101,70)	523,50 zł	Budynki jednokondygnacyjne z 1970 r.	890
24.07.2017 5200/17	19-Sarnowo	22 000	1084	90,40 (96,30)	243,36 zł	Budynek mieszkalny z 1920 r. i budynek gospodarczy z 1944 r. Bezpośrednio przy małej fermie	15
14.07.2017 3340/17	10-Kuczbork Osada	110 000	1711	88,00 (189,90)	1 250,00 zł	Budynek mieszkalny z 1974 r. i dwa produkcyjne z 1965 i 1967 r.	1160
26.05.2017 2666/17	10-Kuczbork Osada	120 000	5042	88,80 (44,10)	1 351,35 zł	Budynek mieszkalny z 1975 r. i gospodarczy 1978 r.	1070
21.03.2017 1567/17	9-Krzywki Bratki	30 000	3252	90,40 (221,40)	331,86 zł	Budynek mieszkalny z 1975 r. i dwa produkcyjne z 1975 r.	1650
22.03.2017 1167/17	19-Sarnowo	40 000	1307	76,80 (308,70)	520,83 zł	Budynek mieszkalny z 1955 r. oraz gospodarcze z lat 1965-1979	250
18.01.2017 1999/17	18-Osowa	80 000	2939	75,20 (71,10)	1 063,83 zł	Budynek mieszkalny z 1936 r. i 2 budynki gospodarcze z 1970 i 1937 r.	1500



Rysunek 7 – Ceny jednostkowe nieruchomości zabudowanych budynkami mn w zależności od lokalizacji względem fermy.



## **Wnioski**

Średnia cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynków z uwzględnieniem trendu czasowego wynosi: 1225,83 zł/m<sup>2</sup>. Cena minimalna wynosi 243,36 zł/m<sup>2</sup>, a cena maksymalna 2434,78 zł/m<sup>2</sup>. Cena nieruchomości zlokalizowanej w najmniejszej odległości od fermy była jednocześnie najniższą ceną. Dwie nieruchomości o cenach najwyższych były zlokalizowane w odległości ponad 6 km od ferm, więc znajdowały się poza strefą bezpośredniej uciążliwości. Nieruchomości znajdujące się w bliskim sąsiedztwie ferm, w strefie umiarkowanej uciążliwości są średnio o połowę tańsze niż nieruchomości znajdujące się poza tą strefą. Natomiast ceny nieruchomości zabudowane budynkami o funkcji mieszkalnej, znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie ferm, są niemal pięciokrotnie tańsze niż porównywalne nieruchomości znajdujące się poza taką strefą.

Ponadto zainteresowanie zakupem nieruchomości znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie ferm jest marginalne, stąd dopiero bardzo niska cena jest w stanie zachęcić potencjalnych kupujących do zrealizowania takiej transakcji. Jest to obszar o powierzchni ponad 3,14 km<sup>2</sup>, co stanowi obszar o powierzchni 2,58% gminy.

Obszar umiarkowanej uciążliwości ze strony ferm (1 – 2 km), gdzie spadek cen nieruchomości zabudowanych obiektami o funkcji mieszkalnej, na skutek lokalizacji ferm, wynosi około 12,56 km<sup>2</sup>, co stanowi ponad 10% obszaru gminy.

## **Autor opinii:**



**Warszawa, 19.03.2024**