

Szczecin 21.11.2023r.

Jako właściciel Biura My Place Nieruchomości działającego na lokalnym rynku od 2012 roku, licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami, członek zarządu Zachodniopomorskiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami oraz posiadaczka licencji Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości numerze 22203. Zostałam poproszona przez mieszkańców ul. Karmelowej w Bezzreczu o opinię na temat wpływu na wartość ich nieruchomości w związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie dużej farmy fotowoltaicznej oddalonej od zabudowań mieszkalnych o 100m.

Planowana inwestycja dużej farmy fotowoltaicznej może mieć wpływ na:

1. odbiór wizualny i estetyczny – dla większości ludzi wygląd paneli fotowoltaicznych jest nie estetyczny dla oka i krajobrazu, co skutkuje zmniejszeniem popytu na zakup nieruchomości w jej okolicy. Zbyt bliska i duża powierzchnia farmy zmienia drastycznie wygląd krajobrazu, zwłaszcza przy małych osiedlach i miejscowościach. Obecność sąsiadującej dużej instalacji fotowoltaicznej może spowodować spadek wartości nieruchomości i przyczynić się do drastycznego spadku cen w okolicy.
2. bezpieczeństwo – dla niektórych ludzi obecność dużej instalacji fotowoltaicznej – farmy – może budzić obawy związane z poczuciem bezpieczeństwa, zwłaszcza jeżeli chodzi o ewentualne awarie czy pożary.

Trudno jest jednoznacznie określić o ile może nastąpić spadek wartości nieruchomości ze względu na brak danych o cenach transakcyjnych spowodowanych realizacją farmy fotowoltaicznej w tak bliskiej odległości od intensywnej zabudowy mieszkaniowej

Zazwyczaj takie inwestycje są realizowane w znacznej odległości od zabudowań mieszkalnych.

W oparciu o powyższą analizę oraz metodologie sporządzania wycen nieruchomości mogę stwierdzić, że tak duża farma fotowoltaiczna zlokalizowana, tak blisko terenów zabudowy mieszkaniowej może obniżyć ich wartość około 15%.

Z poważaniem

Wioletta Słówko  
nr licencji 22203