



# STREFA

ROZWOJU NIERUCHOMOŚCI

## ANALIZA:

Nieruchomości pod inwestycję  
deweloperską - zabudowa bliźniacza

---

Autor:

**mgr inż. Paweł Kopec**

*Paweł Kopec*

<b>1. Wstęp</b>	<b>3</b>
<b>2. Lokalizacja nieruchomości</b>	<b>3</b>
<b>3. Opis i aktualny stan zagospodarowania nieruchomości</b>	<b>4</b>
<b>4. Przeznaczenie nieruchomości - możliwości zabudowy</b>	<b>6</b>
<b>4. Media - uzbrojenie nieruchomości</b>	<b>8</b>
<b>5. Pozostałe analizowane kwestie techniczno-użytkowe</b>	<b>8</b>
<b>5. Analiza prawna nieruchomości na podstawie księgi wieczystej</b>	<b>10</b>
<b>6. Możliwości zabudowy nieruchomości</b>	<b>11</b>
<b>7. Wstępna analiza kosztów inwestycji</b>	<b>12</b>
<b>Wyciąg z analizy - najważniejsze kwestie</b>	<b>15</b>
<b>Załączniki:</b>	<b>17</b>

## 1. Wstęp

Przedmiotem niniejszej analizy jest nieruchomości gruntowa niezabudowana o numerze geodezyjnym nr 147 położona w obrębie Mściszów, gmina wiejska Lubań, powiat lubański, rozpatrywana jest ona pod kątem potencjalnej inwestycji deweloperskiej z szacunkowym określeniem jej rentowności. Opracowanie zostało wykonane na zlecenie spółki xxxxxxxxxxxx.xxxxxxx.xxxxxx.

Podstawowe dane nieruchomości:

- lokalizacja google maps - <https://maps.app.goo.gl/NupDFZ712YX7WdKn7>,
- lokalizacja e-mapa - <https://luban.e-mapa.net/>,
- powierzchnia - 2 985 m<sup>2</sup>,
- przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
- uzbrojenie: wodociąg, energia elektryczna, światłowód.

## 2. Lokalizacja nieruchomości

Nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana jest we wschodniej części wsi Mściszów w bezpośrednim sąsiedztwie pojedynczych domów jednorodzinnych oraz pól uprawnych, co nadaje jej spokojnego charakteru. W odległości do 1 km od nieruchomości położonych jest kilka stawów rybnych oraz tereny leśne.

Działka zlokalizowana jest korzystnie pod kątem turystycznym - istnieje możliwość pozyskania klienta zewnętrznego z obszaru szerszego niż gmina czy powiat Lubański - w ramach "second home", lub np. "bazy wypadowej" w pobliże góry Izerskie. Około 90 minut jazdy samochodem od nieruchomości położone są duże ośrodki miejskie (Wrocław,

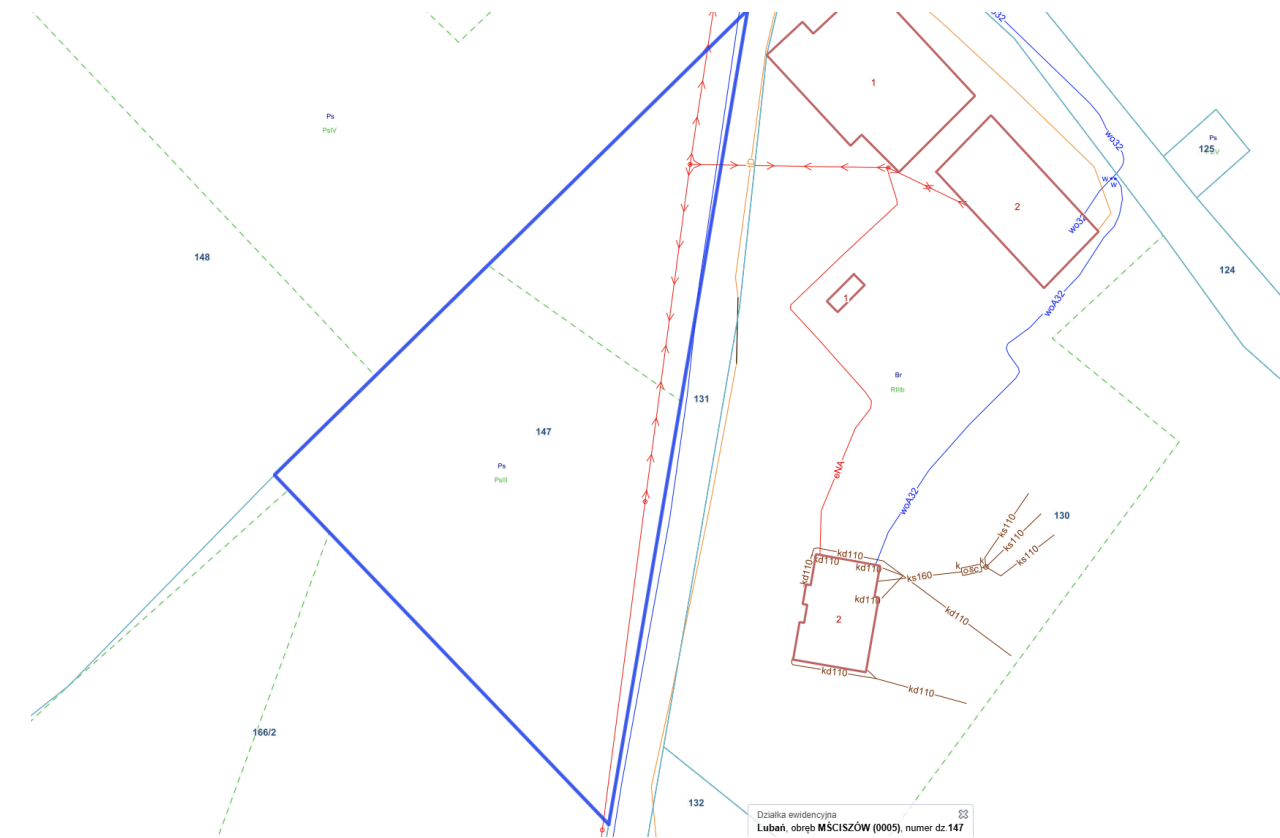
Praga, Drezno). Teren powiatu lubańskiego to obszar z silnie rozwijającym się sektorem budownictwa jednorodzinnego, wpływ ma na to stale poprawiająca się sytuacja ekonomiczna mieszkańców (dochody z turystyki, bliskość dużych pracodawców takich jak kopalnia Turów, Citronex, Strefa ekonomiczne Wykroty, praca w pobliskich niemieckich miastach). W regionie obserwowany jest stały wzrost liczby mieszkańców oraz osób napływowych zainteresowanych zamieszkaniem w tej lokalizacji - ze względu na aspekty ekonomiczno-turystyczne. W promieniu 10 km brak występowania podmiotów gospodarczych zajmujących się profesjonalną oraz stałą działalnością deweloperską, obserwowane pojedyncze inwestycje budowy domów jednorodzinnych. W samej miejscowości w ostatnich trzech latach powstało kilka nowych budynków "deweloperskich" i znalazły one swoich nabywców.

### 3. Opis i aktualny stan zagospodarowania nieruchomości

Teren działki o **jednostajnym nachyleniu około 10 %** w kierunku południowo-wschodnim. W związku z obecnym nachyleniem na etapie budowy należy ponieść nakłady związane z niwelacją terenu pod budynek - lub wykorzystać ukształtowanie np. wykonując częściowe podpiwniczenie z zaprojektowaniem tarasów widokowych na pobliskie góry Izerskie. Kształt działki przypominającym trójkąt o wymiarach 88m x 64m x 110m. Przy możliwym podziale nieruchomości na dwie mniejsze działki jest to niekorzystny kształt dla jednej z działek - znacznie wydłużony jeden z boków nieruchomości.

W dniu oględzin nieruchomość porośnięta około 15 letnim drzewostanem sosnowym, który należy częściowo usunąć pod przyszłą inwestycję, koszt takiego usunięcia szacowany jest na około **15 000 zł - 25 000 zł** (koszt usunięcia kolidujących drzew oraz wykonanie nasadzeń zastępczych w stosunku 1:2). Brak przeszkód prawnych dotyczących wycinki - jest to działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z

użytkami gruntowymi PsIII i PsIV. Obecny drzewostan może być także atutem nieruchomości poprzez zaprojektowanie zabudowań wkomponowanych w "obszar leśny". Brak istniejącego ogrodzenia nieruchomości, dojazd do nieruchomości bezpośrednio gminną drogą asfaltową w dobrym stanie technicznym - brak ograniczeń tonażowych. Brak zjazdu do działki, w związku z usytuowaną skarpą przy wjeździe na nieruchomość budowa zjazdu będzie wiązała się także z poniesieniem większych kosztów niwelacji terenu oraz utwardzenia zjazdu np. z kostki brukowej - najpewniej bez konieczności stosowania murów oporowych. Nad południową granicą działki przebiega linia energetyczna niskiego napięcia. Przebiega ona w skrajni nieruchomości - nie wpłynie to na możliwości inwestycyjne - jest to jeden z niewielu niekorzystnych aspektów tej nieruchomości. Na terenie działki usytuowane są dwa słupy energetyczne niskiego napięcia z możliwością ich usunięcia oraz skablowania sieci. Operatorem infrastruktury energetycznej jest spółka Tauron S.A. - brak zawartej służebności przesyłu. **Brak innych przeszkód technicznych oraz terenowych.**



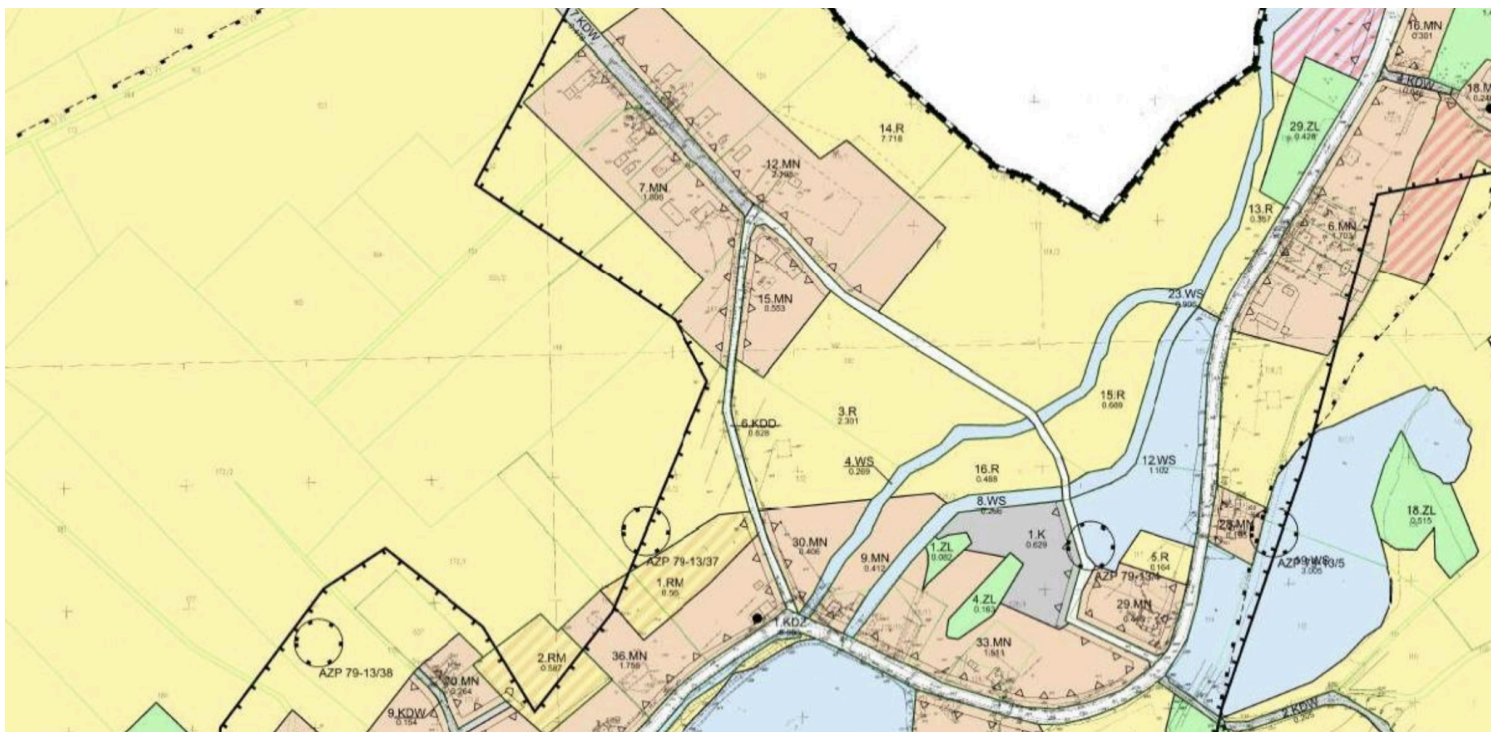
## 4. Przeznaczenie nieruchomości - możliwości zabudowy

W chwili obecnej dz. nr 147 położona jest na terenie na którym **obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** Uchwała nr LIII/274/2021 z dnia 2021-12-22. Na terenie tym obowiązuje przeznaczenie terenu pod **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz bliźniaczej (symbol 7.MN)** Dodatkowo działka położona jest na obszarze: **Granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi** oraz **Granica strefy „OW”obserwacji archeologicznej**. Poniżej ważne ustalenia dotyczące tego terenu:

- przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,**
- przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe (związane z obsługą sportu i rekreacji),
- zasady zagospodarowania terenu: budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
- nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu **6 m** od pasa drogowego,
- wysokość budynku - nie większa niż 10 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
- intensywność zabudowy: maksymalna – 0,4,
- geometria dachu: - dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze

ceglastym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

- powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej (obszary zielone na nieruchomości np. trawa, ogród)
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 m<sup>2</sup>.



### **Granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi**

- kolorystyka elewacji, zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki,

- zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie sidingów z tworzyw sztucznych i blachy
- obowiązuje zachowanie w obrębie jednego obiektu jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych;

#### **Strefa "OW" obserwacji archeologicznej**

- Obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Przy budowie w strefie "OW" obserwacji archeologicznej, konieczne jest prowadzenie robót pod nadzorem archeologicznym.

## **4. Media - uzbrojenie nieruchomości**

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do sieci wodociągowej (sieć wodociągowa o średnicy 90), energii elektrycznej oraz sieci światłowodowej Orange. Brak sieci kanalizacji sanitarnej - zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania terenu należy wykonać zbiornik bezodpływowy (szambo) lub przydomową oczyszczalnię ścieków. Zgodnie z zapewnieniami operatora sieci wodociągowej tj. Gminy Lubań nie występują przeciwwskazania techniczne aby wykonać przyłącze wodociągowe do budynków (wystarczające ciśnienie na sieci).

## **5. Pozostałe analizowane kwestie techniczno-użytkowe**

Podczas wykonania analizy nieruchomości sprawdzono także poniższe elementy:

- użytki gruntowe PSIII oraz PSIV - podczas budowy należy wyłączyć te grunty z użytkowania rolnego - dla inwestycji budowy domu jednorodzinnego wyłączenie 500 m<sup>2</sup> działki jest bezpłatne,

- brak obszarów chronionych na terenie nieruchomości (natura 2000, obszar chronionego krajobrazu i inne),
- wykonane odwierty gruntowe wskazują, że warunki gruntowe na potrzeby projektowanego budynku jednorodzinnego uznaje się za proste w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. Zwierciadło wody gruntowej stwierdzono na głębokości 1,6–1,8 m p.p.t.,
- brak farm wiatrowych, fotowoltaicznych w odległości 2 km od działki oraz na dzień 08.02.2025 r, brak planów ich budowy,
- brak terenów osuwiskowych,
- brak wód powierzchniowych, bagien, terenów podmokłych, na terenie nieruchomości,
- analiza map historycznych nie wskazuje na możliwość poprzedniego zagospodarowania działki w sposób szkodliwy dla planowanego zagospodarowania,
- brak zaśmiecenia nieruchomości, ekspozycja działki południowa oraz południowo-wschodnia,
- zadrzewienie obecne na działce zgodnie ze stanem prawnym nie jest lasem więc brak konieczności zachowania bezpiecznej odległości przeciwpożarowej,
- brak elementów zacinających nieruchomość lub ograniczających dostęp do światła słonecznego,
- w obrębie nieruchomości brak cmentarza i strefy sanitarnej,
- brak hałasu i uciążliwości przemysłowe w bezpośrednim sąsiedztwie (brak ferm, hodowli itd).
- dogodny zasięg sieci komórkowej

## 5. Analiza prawna nieruchomości na podstawie księgi wieczystej

### 1. Oznaczenie nieruchomości (Dział I-O)

W dziale I-O księgi wieczystej wskazano, że przedmiotowa nieruchomość stanowi działkę ewidencyjną nr [147], położoną w obrębie ewidencyjnym [Mściszów], gmina [Lubań], powiat [lubański], województwo [dolnośląskie]. Powierzchnia nieruchomości wynosi [0,2895 ha], a sposób korzystania określono jako grunt rolny.

### 2. Właściciel/współwłaściciele (Dział II)

Zgodnie z działem II księgi wieczystej, właścicielem nieruchomości jest [xxxxxx] posiadający prawo własności w [np. całości]. **Nie ujawniono innych użytkowników wieczystych ani ograniczonych praw rzeczowych w zakresie własności.**

### 3. Ograniczenia, roszczenia, ostrzeżenia (Dział III)

Dział III księgi wieczystej nie zawiera wpisów. Brak wpisów w tym dziale oznacza, że nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich, które mogłyby ograniczać możliwość swobodnego rozporządzania nieruchomością (np. brak służebności przejazdu, roszczeń osób trzecich, postępowań sądowych lub administracyjnych).

### 4. Obciążenia hipoteczne (Dział IV)

W dziale IV nie ujawniono hipoteki. W przypadku braku hipoteki, nieruchomość nie jest obciążona zobowiązaniami finansowymi, co pozytywnie wpływa na bezpieczeństwo transakcji kupna/sprzedaży.

## 6. Możliwości zabudowy nieruchomości

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania terenu na przedmiotowej nieruchomości można maksymalnie wydzielić dwie odrębne działki o zbliżonej powierzchni 1 500 m<sup>2</sup>. Przy określaniu PUM zastosowano się do takich współczynników jak:

- max. powierzchnia intensywności zabudowy - 0,4,
- max. powierzchnia zabudowy nie większa niż 30%,
- min. powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40%,
- pow. każdej nowopowstałej działki 1427 m<sup>2</sup>,
- minimum dwa miejsca postojowe dla domu jednorodzinnego,

Maksymalnie na obszarze analizowanych nieruchomościach (już po ich podziale) można wybudować 2 budynki bliźniacze jednorodzinne dwulokalowe tj. 8 lokali mieszkalnych o powierzchnia użytkowej około 100 m<sup>2</sup>. Jednak z związku z charakterem sąsiedniej zabudowy oraz profilem potencjalnych nabywców inwestycja ta miałaby problem z komercjalizacją. Profil klienta jaki oczekiwany jest w tej lokalizacji to osoba która poszukuje domu za garażem, z większą niż minimalną działką, spokojną okolicą oraz z ograniczoną liczbą sąsiadów. Dlatego też proponujemy dwa warianty inwestycyjne: **budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budowę dwóch budynków bliźniaczych.**

## 7. Wstępna analiza kosztów inwestycji

### Wariant nr I - budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych

Przyjęto budowę domu jednorodzinnego o powierzchni użytkowej 150 m<sup>2</sup> wraz z garażem jednostanowiskowym (poniżej podano koszty netto - **szczegółowe wyliczenia znajdują się w części załącznikowej**):

- całościowy koszt budowy gotowego stanu deweloperskiego wraz zagospodarowaniem terenu, rachunkiem powierniczym, marketingiem itd. 540 500 zł netto
- koszt działki per dom - 75 000 zł

Suma kosztów - **615 500 zł netto**

**Analiza sprzedażowa** - uwzględniono zarówno aktualną sytuację rynkową, jak i specyfikę nieruchomości:

### **Cena sprzedaży - 780 000 zł netto**

Przyjęta cena sprzedaży jest konkurencyjna wobec innych ofert w obrębie regionu, gdzie obserwuje się stopniowy wzrost popytu na nieruchomości jednorodzinne w spokojnych lokalizacjach, z jednoczesnym utrzymaniem atrakcyjnej relacji ceny do powierzchni oraz stanu wykończenia.

**Zysk ze sprzedaży 2 budynków - 330 000 zł netto.**

## **Wariant nr II - budowa budynków bliźniaczych**

Przyjęto budowę domu bliźniaczego o powierzchni użytkowej segmentu 120 m<sup>2</sup> wraz z garażem (poniżej podano koszty netto - **szczegółowe wyliczenia znajdują się w części załącznikowej**):

- całościowy koszt budowy gotowego stanu deweloperskiego domu bliźniaczego wraz zagospodarowaniem terenu, rachunkiem powierniczym, marketingiem itd.  
- 860 00 zł netto
- koszt działki per dom - 75 000 zł

Suma kosztów - **935 000 zł netto**

**Analiza sprzedażowa** - uwzględniono zarówno aktualną sytuację rynkową, jak i specyfikę nieruchomości:

### **Cena sprzedaży (1 lokal) – 649 000 zł netto**

Podobnie jak w powyższym przypadku przyjęta cena sprzedaży jest konkurencyjna wobec innych ofert w obrębie regionu, gdzie obserwuje się stopniowy wzrost popytu na nieruchomości jednorodzinne w spokojnych lokalizacjach, z jednoczesnym utrzymaniem atrakcyjnej relacji ceny do powierzchni oraz stanu wykończenia.

**Zysk ze sprzedaży 2 budynków (4 lokali mieszkalnych) - 730 000 zł netto.**

### **Podsumowanie**

Oba warianty inwestycyjne mają swoje mocne i słabe strony. Domy jednorodzinne charakteryzują się niższymi kosztami budowy oraz odpowiednim profilem dla nabywców ceniących prywatność i większą przestrzeń. Natomiast budynki bliźniacze, mimo wyższych

kosztów jednostkowych, generują wyższą marżę zysku dzięki większej liczbie dostępnych lokali mieszkalnych w jednym obiekcie oraz lepszej optymalizacji powierzchni działki do celów mieszkaniowych.

## **Rekomendacje**

Dla inwestora ceniącego stabilność i mniejszy poziom ryzyka

Zalecane jest rozważenie wariantu budowy domów jednorodzinnych, gdyż niższy koszt jednostkowy oraz oferta skierowana do klientów poszukujących prywatnych rezydencji mogą skutkować relatywnie szybkim obrotem nieruchomości i mniejszą zmiennością popytu.

Dla inwestora dążącego do maksymalizacji zysku i optymalizacji wykorzystania działki:

Wariant budowy budynków bliźniaczych wydaje się bardziej opłacalny – wyższy zysk netto (730 000 zł w porównaniu do 330 000 zł) i możliwość sprzedaży większej liczby lokali mieszkalnych wskazują na potencjał wyższej rentowności inwestycji. Warto jednak pamiętać o konieczności uzyskania odpowiedniego finansowania i zarządzania projektem, co wiąże się z większym ryzykiem. Budowa domów bliźniaczych wiąże się również z ryzykiem cięższej sprzedaży. W praktyce może się okazać, że segment nabywców poszukujących takiej formy zabudowy jest w danym rejonie mniejszy, co może wydłużyć okres obrotu nieruchomości oraz wpłynąć na negocjacje cenowe.

## **Wnioski**

Na podstawie przedstawionych wyliczeń, inwestycja deweloperska na działce nr 147 oferuje dwa warianty realizacji, z których oba są atrakcyjne, lecz skierowane do różnych profili klientów. Inwestycja budowy domów jednorodzinnych może zapewnić stabilny obrót i

odpowiadać wymaganiom nabywców ceniących kameralną zabudowę, natomiast budowa budynków bliźniaczych daje możliwość osiągnięcia wyższych zysków dzięki lepszemu wykorzystaniu przestrzeni i sprzedaży większej liczby lokali.

Ostateczna decyzja powinna być dostosowana do strategii inwestycyjnej oraz zdolności finansowych inwestora. W przypadku, gdy priorytetem jest maksymalizacja rentowności, wariant bliźniaczy wydaje się bardziej korzystny. Z kolei dla inwestora stawiającego na mniejsze ryzyko i szybszy obrót nieruchomości, lepszym wyborem mogą być domy jednorodzinne.

Podsumowując, rekomendujemy przeprowadzenie dodatkowych analiz finansowych i rynkowych oraz konsultacji z ekspertami ds. inwestycji deweloperskich, aby precyzyjnie dostosować wybrany wariant do lokalnych warunków rynkowych i preferencji potencjalnych nabywców.

## Wyciąg z analizy - najważniejsze kwestie

Działka nr 147 posiada zarówno mocne, jak i słabsze strony, które warto wziąć pod uwagę przed podjęciem decyzji o budowie domu jednorodzinnego.

### Mocne strony:

- Atrakcyjna lokalizacja – spokojna, wiejska okolica, blisko lasów i stawów rybnych, idealna dla osób ceniących kontakt z naturą.
- Dobre skomunikowanie – stosunkowo blisko autostrady A4 i miasta Lubań (10 km),
- Uzbrojenie – dostęp do wodociągu, prądu i światłowodu (Orange),
- Brak uciążliwości – żadnych ferm, hałasu ani terenów przemysłowych w pobliżu,

- Możliwość podziału – działka ma 2.895 m<sup>2</sup>, więc zgodnie z MPZP można ją podzielić na dwie mniejsze (min. 1.000 m<sup>2</sup> każda),
- Dobre warunki gruntowe – brak terenów podmokłych, stabilne podłoże pod budowę.
- Potencjał rynkowy – obserwowany wzrost popytu na nieruchomości jednorodzinne w regionie oraz możliwość osiągnięcia atrakcyjnej marży przy dobrze opracowanej strategii sprzedaży.
- Możliwość uzyskania wysokiego atrakcyjnego PUM - ponad 800 m<sup>2</sup>
- Niska cena nieruchomości 150 000 zł netto.

#### **Słabsze strony:**

- Nachylenie terenu (10%) – wymaga niwelacji i budowy umocnionych zjazdów.
- Częściowa wycinka drzew – konieczność usunięcia części sosnowego drzewostanu.
- Brak kanalizacji – konieczność budowy szamb lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
- Strefa archeologiczna ("OW") – wymaga nadzoru archeologicznego podczas prac ziemnych.
- Ograniczenia zabudowy – m.in. wysokość do 10 m, dachy dwuspadowe, kolorystyka tradycyjna (drewno, cegła).
- Profil potencjalnego klienta nastawiony głównie na domy jednorodzinne,
- Brak działalności deweloperskiej w najbliższej okolicy.

**Opracowanie sporządzone przez zespół analityków strefy rozwoju nieruchomości.**

## Załączniki:

- szczegółowa analiza kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego,
- dokumentacja fotograficzna,
- badania geologiczne gruntu.