ARASMA Kobylińska Marta
Rzeczoznawca majątkowy nr uprp. 7010
08-110 Siedlce, ul. Młynarska 28 m 24
www.wycena-siedlce.pl e-mail: arasma.km@gmail.com

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

część nieruchomości gruntowej:	
województwo:	mazowieckie
powiat:	łosicki
gmina:	Sarnaki
obręb:	Serpelice
nr działki:	**2320/4**
powierzchnia:	3,0232 ha
nr KW	

Cel wyceny: określenie wartości budynku letniskowego stanowiącego część składową nieruchomości gruntowej dla potrzeb sprzedaży.

48 000 zł

czterdzieści osiem tysięcy złotych

Data, na którą określono stan nieruchomości: 21.01.2026 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości: 09.02.2026 r.

Autor operatu: **mgr inż. Marta Kobylińska**
rzeczoznawca majątkowy
upr. zaw. MIiB nr 7010

Marta Kobylińska

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MARTA KOBYLIŃSKA
08-110 SIEDLCE
UL. MŁYNARSKA 28/24
TEL. 501 195 303
UPRAWNIENIA NR 7010

Siedlce, 9 lutego 2026 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 3
1.1. PRZEDMIOT WYCENY 3
1.2. ZAKRES WYCENY 3
2. CEL WYCENY 3
3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI 3
3.1. PODSTAWA FORMALNA 3
3.2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 3
3.3. MATERIAŁY POMOCNICZE 3
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH 4
4. DATY ISTOTNE DLA POTRZEB USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 4
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY 4
5.1. STAN PRAWNY 4
5.2. STAN OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI, STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY, ZAGOSPODAROWANIA I WYPOSAŻENIA NIERUCHOMOŚCI, ... 6
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH 13
7. ANALIZA RYNKU 13
7.1. RODZAJ RYNKU 13
7.2. OBSZAR BADANIA RYNKU 13
7.3. OKRES BADANIA RYNKU 14
7.4. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH 14
7.5. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH 17
8. OKREŚLENIE PROCEDURY SZACOWANIA 19
8.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI 19
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA 19
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH 21
9.1. CZĘŚĆ DZIAŁKI ZABUDOWANE BUDYNKIEM LETNISKOWYM 21
9.2. CZĘŚĆ GRUNTU DZIAŁKI 22
9.3. WARTOŚĆ RYNKOWA BUDYNKU LETNISKOWEGO 22
10. WYNIKWYCENY 23
11. OCENA WYNIKU WYCENY 23
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE 23
13. ZAŁĄCZNIKI 23

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Rodzaj nieruchomości	część nieruchomości gruntowej
Województwo	mazowieckie
Powiat	łosicki
Gmina	Sarnaki
Obręb ewid.	Serpelice
Nr działki	**2320/4**
Powierzchnia	3,0232 ha
Numer księgi wieczystej	
Sąd prowadzący księgę wieczystą	Sąd Rejonowy w Siedlcach VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Łosicach

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje prawo własności budynku letniskowego o numerze POLU-01-00016 (numer w ewidencji gruntów i budynku 773) będącego częścią składową przedmiotowej nieruchomości gruntowej według stanu obecnego i cen aktualnych. Zakres wyceny nie uwzględnia prawa własności gruntu nieruchomości ani prawa własności innych trwale związanych z gruntem obiektów budowlanych zlokalizowanych na nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości budynku letniskowego stanowiącego część składową nieruchomości gruntowej dla potrzeb sprzedaży.

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zleceniodawca	**Prokuratura Okręgowa w Lublinie** 20-950 Lublin, ul. Okopowa 2a
Wykonawca operatu szacunkowego	**Marta Kobylińska** rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia zawodowe MIiB nr 7010 ARASMA Kobylińska Marta, 08-110 Siedlce, ul. Młynarska 28/24

3.2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2024 poz. 1061 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2025 r., poz. 341 z późn. zm.).
- Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1823)

3.3. MATERIAŁY POMOCNICZE

- Cymerman R., Cymerman J. (2024): *Wycena nieruchomości.* Olsztyn: Educaterra
- Dydenko J. (2024: *Szacowanie nieruchomości.* Warszawa: Wolters Kluwer
- Dydenko J. (2024): *Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości.* Praca zbiorowa pod redakcją Jerzego Dydenko, Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska, str. 634-657

- Bończak-Kucharczyk E. (2023): *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, 7. wydanie.* Warszawa: Wolters Kluwer
- Dydenko J., Telega T. (2018): *Wycena nieruchomości. Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.* Warszawa: Wolters Kluwer
- Małecki Z. (2016): *Rzeczoznawca majątkowy. Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości.* Warszawa: PFSRM
- Prystupa M. (2015): *Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw w podejściu porównawczym.* Warszawa: Replika
- Kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy", „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw"
- Materiały szkoleniowe

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Dokumenty prawne (księgi wieczyste, akty notarialne)
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone dn. 21.01.2026 r.
- Ewidencja gruntów i budynków
- Mapa ewidencyjna i zasadnicza
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- Dane dotyczące aktów notarialnych kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych udostępnione przez Starostwo Powiatowe w Łosicach
- Własne badania rynku nieruchomości gruntowych
- Wywiad terenowy
- Publikacje prasowe dotyczące rynku nieruchomości gruntowych

4. DATY ISTOTNE DLA POTRZEB USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	09.02.2026 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	09.02.2026 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	21.01.2026 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	21.01.2026 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z treścią art. 4 pkt. 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami pojęcie *stan nieruchomości* uwzględnia *„stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona".*

5.1. STAN PRAWNY

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości gruntowej ustalono na podstawie Księgi Wieczystej [illegible]gi te są prowadzone przez Sąd Rejonowy w Siedlcach VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Siedlcach.

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:	
Położenie:	woj. mazowieckie, pow. łosicki, gm. Sarnaki, m-ść Serpelice
Nr działki:	2320/4, 792/11
Identyfikator działki:	141005_2.0030.2320/4, 141005_2.0030.792/11
Obręb ewid.:	30, Serpelice
Sposób korzystania:	Bi – inne tereny zabudowane, Ls – lasy
Obszar całej nieruchomości:	3,0286 ha
Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:	

Brak wpisów.
Dział II – Własność:
Właściciele: Numer udziału: Wielkość udziału: Rodzaj wspólności: Osoba fizyczna:
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia
Brak wpisów.
Dział IV – Hipoteka:
Numer hipoteki: Rodzaj hipoteki: Suma, waluta: Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzyciel hipoteczny: Numer hipoteki: Rodzaj hipoteki: Suma, waluta: Wierzytelność i stosunek prawny: Wierzyciel hipoteczny:

Poniżej przedstawiono wyciąg z wypisu z rejestru gruntów dla przedmiotowej nieruchomości.

Województwo:	mazowieckie
Powiat:	łosicki
Jednostka ewidencyjna:	Sarnaki
Obręb:	0030 Serpelice
Jednostka rejestrowa:	G.9

Lp.	Numer ewid. działki	Położenie działki	Pole powierzchni [ha]	Oznaczenie użytku	Powierzchnia użytku [ha]	Nr KW lub dok.
1.	2320/4		3,0232	B	3,0232	

Lp.	Numer ewid. bud.	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg n / p	Pow. zabudowy [m²]	Rok budowy
1.	788	Serpelice, 08-221 Sarnaki	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	20	2015
2.	751	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Pozostałe budynki niemieszkalne	2 / 0	279	1978
3.	752	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	139	1978
4.	753	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Pozostałe budynki niemieszkalne	2 / 0	129	1978
5.	754	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	22	1978

6.	755	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Pozostałe budynki niemieszkalne	2 / 0	81	1978
7.	756	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	200	1978
8.	757	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Pozostałe budynki niemieszkalne	2 / 1	60	1978
9.	758	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	117	1978
10.	759	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Pozostałe budynki niemieszkalne	2 / 0	47	1978
11.	760	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	275	1978
12.	761	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	20	1978
13.	762	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	17	1978
14.	763	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	54	1978
15.	764	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	54	1978
16.	765	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	42	1978
17.	766	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	41	1978
18.	767	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	16	1978
19.	768	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	36	1978
20.	769	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	38	1978
21.	770	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	34	1978
22.	771	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	34	1978
23.	772	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	27	1978
24.	773	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	30	1978
25.	774	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	38	1978
26.	775	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	33	1978
27.	776	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	18	1978
28.	777	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	42	1978
29.	778	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	33	1978
30.	779	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	32	1978
31.	780	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	28	1978
32.	781	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	40	1978
33.	782	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	60	1978
34.	783	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Budynki mieszkalne	1 / 0	28	1978
35.	784	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Pozostałe budynki niemieszkalne	2 / 0	88	1978
36.	785	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Pozostałe budynki niemieszkalne	2 / 0	91	1978
37.	786	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Pozostałe budynki niemieszkalne	2 / 0	59	1978
38.	787	Serpelice 128, 08-221 Sarnaki	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 1	313	1978

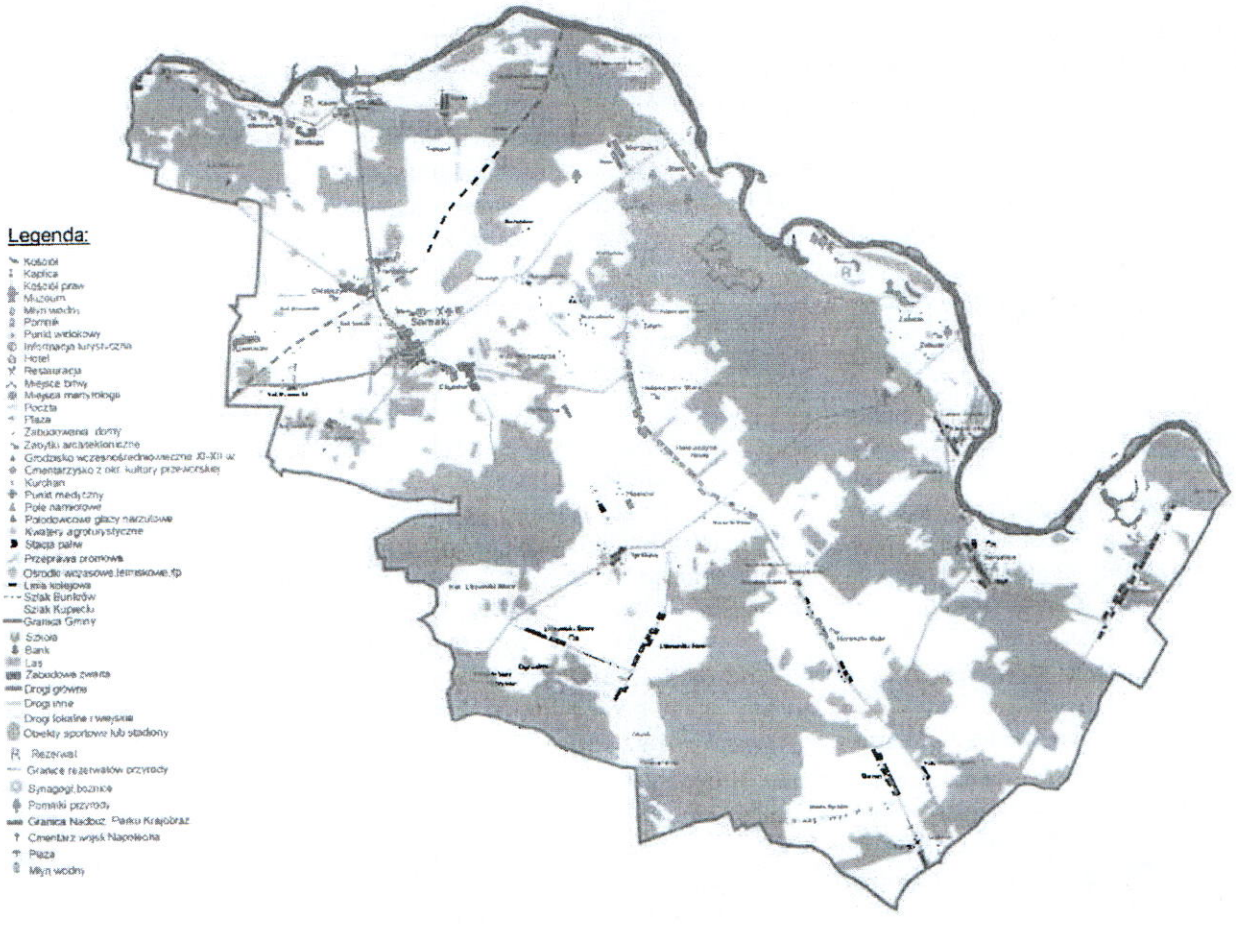
5.2. STAN OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI, STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY, ZAGOSPODAROWANIA I WYPOSAŻENIA NIERUCHOMOŚCI,

Rodzaj nieruchomości	część nieruchomości gruntowej

	województwo	mazowieckie

Oznaczenie nieruchomości	powiat	łosicki
	gmina	Sarnaki
	obręb ewid.	Serpelice
	numer działki	**2320/4**
	powierzchnia	3,0232 ha
	numer KW	

Gmina Sarnaki położona jest we wschodniej części województwa mazowieckiego, w odległości 20 km od Łosic – miasteczka powiatowego i 140 km od Warszawy. Od strony północnej naturalną granicą z województwem podlaskim jest rzeka Bug. Od południa gmina graniczy z województwem lubelskim.
Przez terytorium gminy przebiega droga krajowa nr 19 Suwałki – Barwinek, która krzyżuje się z drogą wojewódzką nr 811 z Białej Podlaskiej łączącą województwo podlaskie z przejściem granicznym w Terespolu i Kukurykach w województwie lubelskim. Przebiega również linia kolejowa Warszawa – Hajnówka.
Gmina obejmuje obszar 197,3 km^2, z czego ok. 44% stanowią lasy. W 32 sołectwach o zwartej i kolonijnej zabudowie mieszka około 4.100 mieszkańców, w większości trudniących się rolnictwem.



Rys. 5-1. ***Gmina Sarnaki., źródło: http://biblioteka.sarnaki.pl/mapa-gminy-sarnaki/***

Gmina Sarnaki jest typową gminą rolniczą o dużej lesistości i rozwijającej się infrastrukturze turystyczno-wypoczynkowej. Użytki rolne stanowią 10627 ha tj. 54% ogólnej pow. gminy, z tego grunty rolne wynoszą 7917 ha. – tj. 40% ogółu gminy, łąki i pastwiska zajmują ok. 12% pow. gminy tj. 2354 ha. Lasy zajmują ok. 44% co stanowi ok. 8800 ha. Z gospodarstw rolnych najwięcej jest w przedziale 7 – 15 ha, najmniej 20 – 50 ha, jedno powyżej 50 ha., średnia pow. gospodarstwa wynosi 8,23 ha przy średniej krajowej 5,70 ha.

Naturalne warunki rozwoju produkcji są zróżnicowane. Przeważają gleby klasy V i VI. Na ogół nie tworzą one zwartych kompleksów, lecz stanowią mozaikę z glebami lepszymi, z wyjątkiem wschodniej i północnej części gminy, gdzie przeważają gleby słabe. W strukturze uprawy na terenie gminy Sarnaki pod względem powierzchni dominują zboża oraz ziemniaki. Hodowla zwierząt opiera się na trzodzie chlewnej i bydle.

Lasy na terenie gminy występują głównie w kilku kompleksach leśnych, z których największe rozciągają się wzdłuż doliny Bugu, teren najmniej zalesiony to teren wokół miejscowości Sarnaki. Na terenie lasów można wyróżnić 11 różnych typów siedlisk, z czego największą powierzchnię zajmuje bór świeży i las mieszany świeży. Gatunkiem dominującym jest sosna, dość duży udział ma dąb, brzoza i olcha.

Położenie północnej części gminy Sarnaki w dolinie Bugu powoduje, że głównym walorem turystycznym tego regionu jest środowisko przyrodnicze. Wszelkie zjawiska hydrologiczne zachodzące w rzece Bug, w bardzo dużym stopniu oddziałują na dolinę rzeki i tereny przyległe. O atrakcyjności tej rzeki decyduje w znacznym stopniu jej naturalny charakter. Koryto jest nieuregulowane i rzeka meandruje, tworząc liczne starorzecza. W wodach Bugu żyje kilkanaście gatunków ryb, co powoduje, że tereny nadbużańskie są atrakcyjnym miejscem dla wędkarzy.

Na obraz zagospodarowania turystycznego na terenie gminy wpływa również zabudowa letniskowa, której rozwój nastąpił jako konsekwencja odkrycia terenów nadbużańskich dla wypoczynku przez zakłady pracy. Największe skupisko działek letniskowych znajduje się w Mierzwicach Kolonii, jednak najbardziej kojarzoną z „letniskami" miejscowością w gminie są Serpelice. Indywidualna zabudowa wypoczynkowa odznacza się podobnym przestrzennym rozmieszczeniem jak obiekty zbiorowego zakwaterowania z wyłączeniem gospodarstw agroturystycznych. Strukturę własności zabudowy letniskowej w gminie Sarnaki można określić jako „regionalną", gdyż większość właścicieli i/lub użytkowników na stałe zameldowana jest w regionie siedlecko-bialskim. Dość znaczną grupę wśród posiadaczy działki letniskowej w gminie stanowią osoby zamieszkałe w Warszawie.

Wyposażenie gminy w urządzenia zbiorowego zaopatrzenia w wodę ma istotne znaczenie dla warunków życia ludności. Na obszarze gminy funkcjonuje łącznie 119,5 km sieci wodociągowej, natomiast liczba przyłączy to 2 190 szt.. Aktualny stan zaopatrzenia gminy w wodę jest niższy od średniej dla powiatu - do infrastruktury technicznej jest podłączonych 83,2% budynków mieszkalnych. Zaopatrzenie w wodę w Gminie Sarnaki jest realizowane z sześciu ujęć, z których cztery są położone w sąsiednich gminach:

- Gminne ujęcie wody w m. Sarnaki-Chybów zlokalizowane na terenie wsi Chybów;
- Gminne ujęcie wody w Zabużu ze stacją uzdatniania wody w Klepaczewie;
- Gminne ujęcie wody w Platerowie gm. Platerów;
- Gminne ujęcie wody w Mężnienie gm. Platerów;
- Gminne ujęcie wody w Lipnie gm. Platerów;
- Gminne ujęcie wody w Starej Kornicy gm. Stara Kornica.

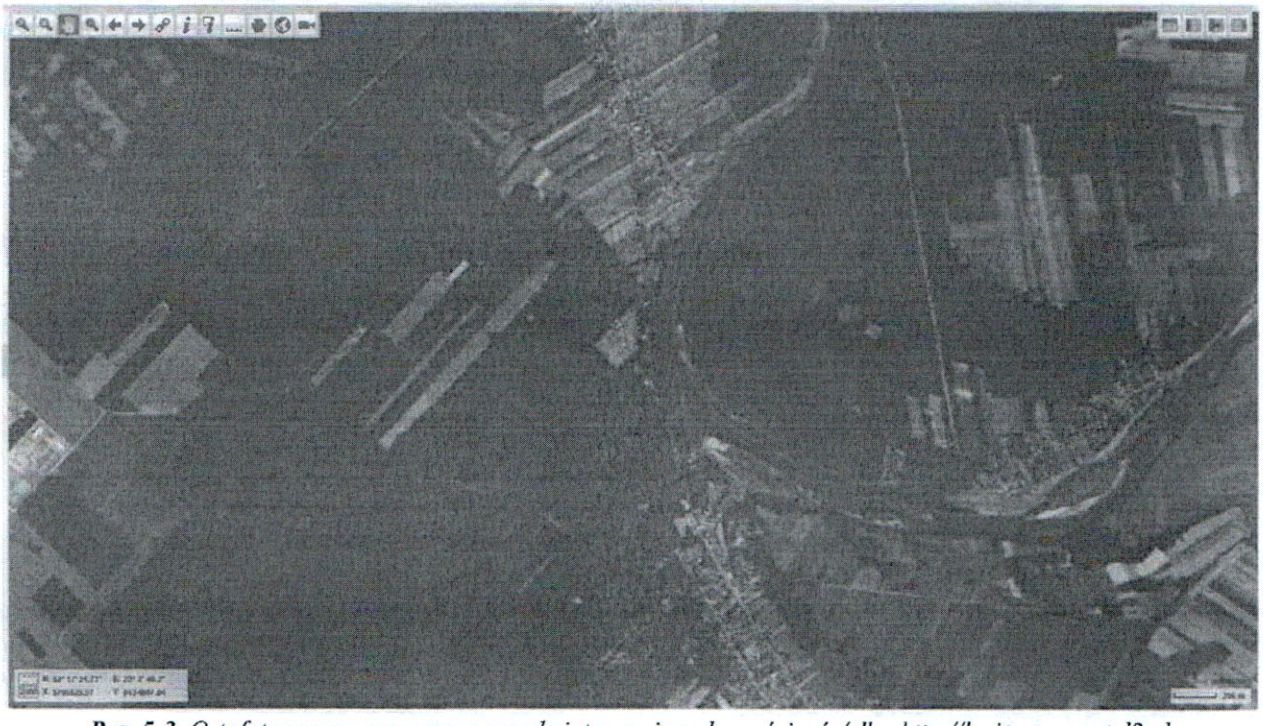
Na terenie gminy Sarnaki istnieje sieć kanalizacyjna o długości 47,6 km i korzysta z niej 43% ogółu liczby mieszkańców gminy. Prowadzona w gminie gospodarka wodno – ściekowa może wpływać niekorzystnie na stan czystości rzek, wód podziemnych i gleb, ze względu na znaczącą dysproporcję między długością sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Na 119,5 km wodociągów istnieje tylko 47,6 km czynnej sieci kanalizacyjnej. Pozostałe ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych i przydomowych oczyszczalniach ścieków. Na terenie Gminy funkcjonują trzy komunalne oraz jedna przyzakładowa oczyszczalnia ścieków. Komunalne oczyszczalnie ścieków znajdują się w Sarnakach, Serpelicach oraz Klimczycach. Przyzakładowa oczyszczalnia ścieków należąca do GAZSYSTEM S.A. znajduje się na terenie Tłoczni Gazu w Hołowczycach. Funkcjonowanie oczyszczalni ścieków poprawia warunki środowiskowe – wpływa na ochronę środowiska, czystość wód powierzchniowych i podziemnych a to przyczynia się do poprawy warunków życia mieszkańców oraz wzmacnia wizerunek ekologiczny Gminy w oczach turystów.

Budowa stacji przekaźnikowej na terenie gminy Sarnaki pozwoliła na budowę sieci gazowej w większych miejscowościach gminnych. Sieć znajduje się w sześciu wsiach: Hołowczycach - Kolonia, Starych Hołowczycach, Chybowie, Sarnakach, Serpelicach i Horoszkach Dużych31. Usługi dystrybucji paliwa gazowego świadczy Polska Spółka Gazownictwa. Wg Banku Danych Lokalnych GUS z 2019 r. długość czynnej sieci gazowej w gminie wynosi 54, 679 km, z czego długość czynnej sieci przesyłowej – 27, 462 km a długość czynnej sieci rozdzielczej – 27, 217 km. Instalacja gazowa jest przyłączona do 404 budynków (w tym 401 stanowią budynki mieszkalne). Z instalacji korzysta 14,2% mieszkańców gminy, a około 5% odbiorców korzysta z gazu w celu ogrzewania mieszkań.

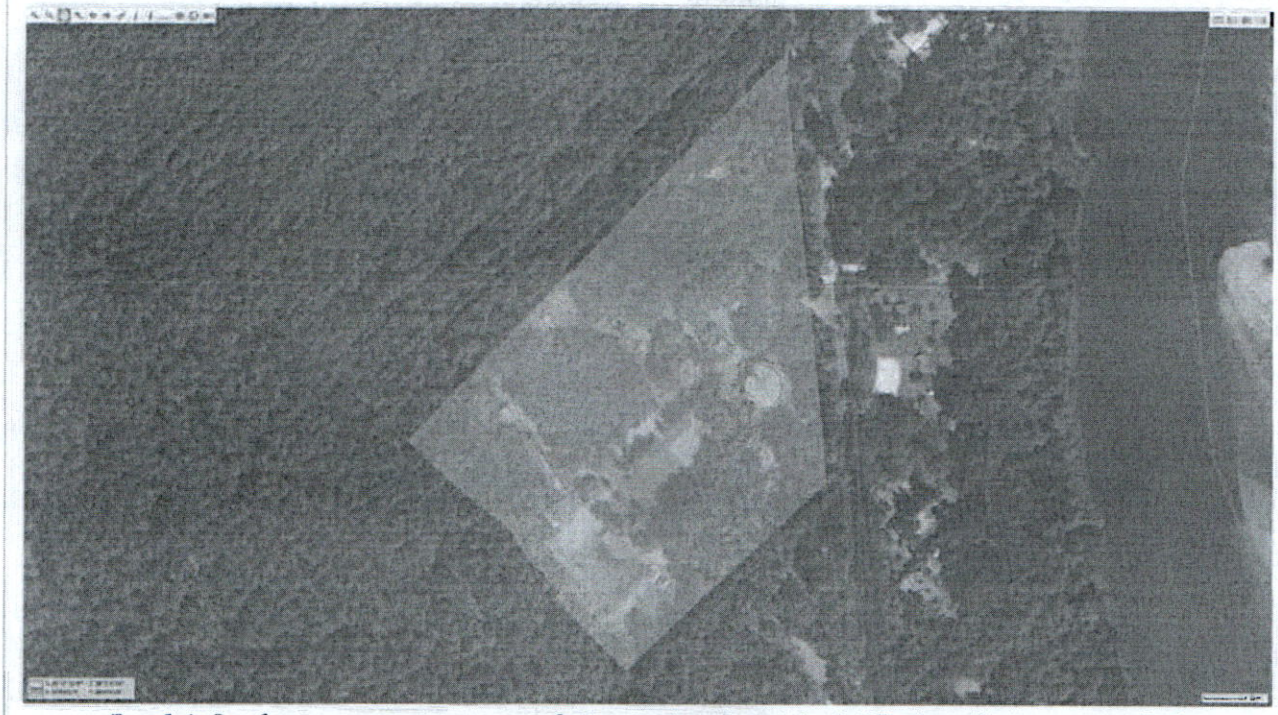
Na terenie Gminy Sarnaki znajduje się stacja energetyczna „GPZ 110/15/6 kV Hołowczyce", która została zbudowana głównie na potrzeby zasilania stacji pomp tłoczni gazu. Stacja ta stworzyła gminie i gminom sąsiadującym dostęp do energii elektrycznej o bardzo dużej mocy i bardzo dobrych parametrach technicznych. Stwarza to dogodne warunki do rozwoju działalności gospodarczej wymagającej zaopatrzenia w energię elektryczną, o dużych mocach szczytowych. Stacja zasilana jest trzema liniami wysokiego napięcia z najbliższych rozdzielni WN stacji 110/15 kV, które znajdują się w Łosicach, Janowie Podlaskim i Białej Podlaskiej (stacja Sitnicka). W podstawowym zasilaniu gminy Sarnaki udział biorą magistrale linii średniego napięcia. Lokalne sieci elektroenergetyczne tworzą linie niskiego napięcia 0,4 kV wraz z odcinkami linii zasilających 15 kV.



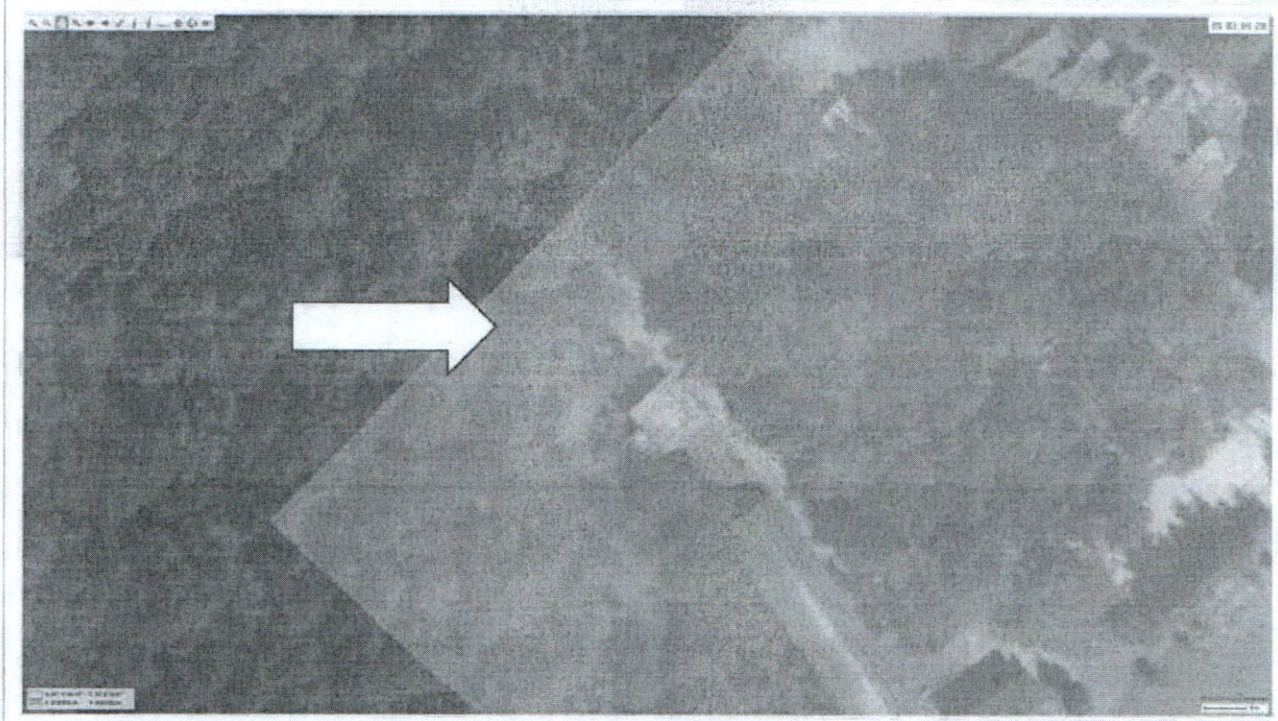
Rys. 5-2. Ortofotomapa z zaznaczoną przedmiotową nieruchomością, źródło: http://losice.geoportal2.pl



Rys. 5-3. Ortofotomapa z zaznaczoną przedmiotową nieruchomością, źródło: http://losice.geoportal2.pl



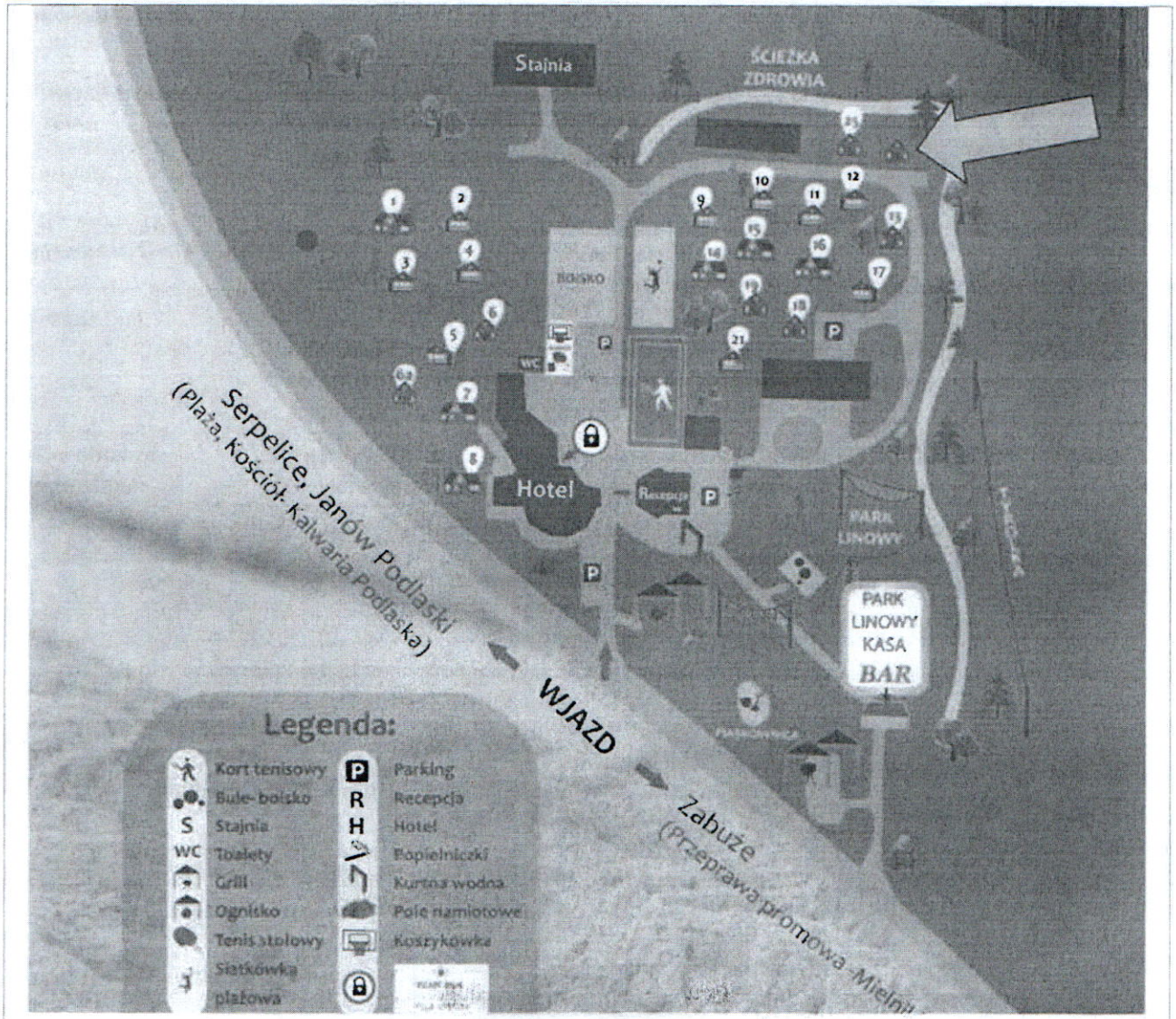
Rys. 5-4. Ortofotomapa z zaznaczoną przedmiotową nieruchomością, źródło: http://losice.geoportal2.pl



Rys. 5-5. Ortofotomapa z zaznaczoną przedmiotową nieruchomością, źródło: http://losice.geoportal2.pl

Nr działki:	**2320/4**	**Powierzchnia:**	**3,0232 ha**
Obręb:	**Serpelice**	**Gmina:**	**Sarnaki**
Odległość od centrum powiatu:	23,8 km	**Odległość od centrum gminy:**	10,8 km
Położenie działki:	obrzeża miejscowości	**Odległość od rzeki Bug:**	325 m
Sąsiedztwo:	tereny rekreacyjne Ośrodka Wypoczynkowego Relaks zabudowanego zespołem budynków mieszkalnych (letniskowych) i niemieszkalnych oraz restauracją, hotelem, parkiem linowym, tereny leśne, Ośrodek Wypoczynkowy As, Ostoja, Skarpa, rzeka Bug		

Droga dojazdowa:	bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej (drogi publiczne)		
Dostęp do infrastruktury:	sieć elektroenergetyczna sieć wodociągowa sieć kanalizacyjna sieć gazowa sieć teletechniczna		
Kształt:	zbliżony do trapezu prostokątnego	**Szerokość:**	151 m
		Długość:	132 – 261 m
Ukształtowanie terenu:	teren pofalowany – w części centralnej i północnej wzniesienie ze spadkiem w kierunku południowym i wschodnim		
Budynki:	kompleks budynków niemieszkalnych i mieszkalnych tworzących Ośrodek Wypoczynkowy Relaks		
Urządzenia:	ogrodzenie – przęsła stalowe na słupkach stalowych i cokole betonowym; utwardzenie – ciągi komunikacyjne, parkingi i chodniki z masy bitumicznej, betonowe i z kostki brukowej; infrastruktura techniczna – przyłącze energetyczne, przyłącze wodociągowe, zbiorniki bezodpływowe z przyłączami kanalizacyjnymi, przyłącze kanalizacyjne do sieci gminnej, przyłącze gazowe, przyłącze teletechniczne;		
Inne obiekty budowlane:	park linowy, boisko, boisko do koszykówki, boisko do piłki plażowej, boisko do tenisa, stanowiska grillowe i ogniskowe, piaskownica		



Rys. 5-6. Plan ośrodka wypoczynkowego Relaks, źródło: https://www.facebook.com/relaksperlaserpelic

Opis architektoniczno-budowlany budynków

budynek letniskowy

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, o prostej, wydłużonej bryle, z zadaszonym tarasem wejściowym biegnącym wzdłuż elewacji frontowej. Forma architektoniczna typowa dla zabudowy letniskowej

Obiekt przeznaczony jest do **okresowego użytkowania rekreacyjnego**, nieprzystosowany do całorocznego zamieszkania w standardzie budynku mieszkalnego

rok budowy	1978
pow. zabudowy	30 m^2 (egib)

Obiekt posadowiony jest na **punktowych podporach betonowych i murowanych**, w formie:
- prefabrykowanych słupków betonowych,
- miejscowych podmurówek z cegły.

Brak fundamentów ciągłych. Przestrzeń pod budynkiem jest otwarta, co jest typowym rozwiązaniem dla lekkiej zabudowy letniskowej i pozwala na naturalną wentylację konstrukcji.

Konstrukcja budynku wykonana w technologii **lekkiego szkieletu drewnianego**, prefabrykowanego:
- słupy i rygle drewniane,
- połączenia mechaniczne (gwoździe, wkręty),
- brak elementów żelbetowych w konstrukcji nośnej.

Rozwiązania konstrukcyjne dostosowane do użytkowania sezonowego i niewielkich obciążeń.

Ściany zewnętrzne:
- konstrukcja szkieletowa drewniana,
- poszycie z desek drewnianych układanych poziomo,
- drewno impregnowane powierzchniowo.

Brak widocznych warstw izolacji cieplnej w standardzie budynków całorocznych; ewentualne ocieplenie ma charakter podstawowy i niewystarczający do użytkowania zimowego.

Ściany wewnętrzne:
- lekkie, drewniane,
- wykończone boazerią lub płytami drewnopochodnymi.

Sufit wykonany jako:
- konstrukcja drewniana,
- podsufitka z boazerii drewnianej.

Brak stropu w rozumieniu konstrukcji międzypiętrowej (budynek parterowy).

Dach jednospadowy lub o bardzo małym spadku:
- konstrukcja drewniana,
- pokrycie z blachy trapezowej.

Brak warstw termoizolacyjnych charakterystycznych dla budynków całorocznych. Okapy wysunięte poza obrys ścian, zabezpieczające elewację przed opadami.

Stolarka okienna i drzwiowa
- okna o niewielkich wymiarach, drewniane lub drewnopodobne,
- drzwi zewnętrzne drewniane,
- stolarka o charakterze lekkim, typowym dla zabudowy letniskowej.

Przed budynkiem wykonany **zadaszony taras drewniany**, oparty na słupach:
- konstrukcja lekka,
- balustrady drewniane,
- schody zewnętrzne drewniane lub betonowe.

Taras stanowi integralny element funkcjonalny obiektu letniskowego.

Instalacje:	- instalacja elektryczna, - instalacja wodno-kanalizacyjna o podstawowym standardzie, - podgrzewacz wody elektryczny, - ogrzewanie elektryczne, o ograniczonej wydajności
Stan techniczno-użytkowy projektowanego budynku oceniono jako dość dobry. Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe budynku utrzymane poprawnie, w ostatnich latach budynek odświeżony wewnątrz.	

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH

Art. 154. ustawy o gospodarce nieruchomościami określa podstawy ustalenia przeznaczenia nieruchomości. W pierwszej kolejności przeznaczenie wycenianej nieruchomości określa się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. *W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*
3. *W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.*

Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw:

2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Art. 65. 1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Zgodnie z art. 4 pkt. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2025 r., poz. 527):

w art. 52 w ust. 1 we wprowadzeniu do wyliczenia, w ust. 2 i 3, w ust. 4 we wprowadzeniu do wyliczenia, w ust. 5 i 6, w ust. 8 w zdaniu pierwszym i w ust. 9, w art. 53, w art. 65 w ust. 1 oraz w art. 76 wyrazy „31 grudnia 2025 r." zastępuje się wyrazami „30 czerwca 2026 r.";

Akt planistyczny określający przeznaczenie		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sarnaki
Organ uchwalający		Rada Gminy Sarnaki
Data uchwalenia		3 grudnia 2003 r.
Nr uchwały		X / 53 / 2003
Nr działki	**Symbol na rysunku planu**	**Przeznaczenie**
2320/4	**ML**	tereny zabudowy letniskowej

7. ANALIZA RYNKU

7.1. RODZAJ RYNKU

Ze względu na rodzaj wycenianej nieruchomości badaniu poddano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych, których prawo własności było przedmiotem obrotu na rynku.

7.2. OBSZAR BADANIA RYNKU

Z uwagi na położenie i uwarunkowania przestrzenne analizowano rynek gmina Sarnaki.

7.3. OKRES BADANIA RYNKU

Okres badania rynku obejmuje 2 lata poprzedzające sporządzenie wyceny.

7.4. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH

Informacje dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych pozyskano z dokumentów udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Łosicach. Uzyskane dane poddano ocenie pod względem ich wiarygodności i przydatności do dalszej analizy. Na tej podstawie stworzono bazę danych nieruchomości gruntowych stanowiącą substrat analizy.

Tabela 7-1. Kryteria analizy rynku

Stan prawny	prawo własności
Rodzaj rynku	rynek lokat (kupno-sprzedaży praw)
Obszar rynku	gmina Sarnaki
Typ nieruchomości	gruntowe
Funkcja	zabudowane
Rodzaj zabudowy	budynki letniskowe

Na podstawie analiz własnych rynku nieruchomości oraz informacji uzyskanych od specjalistów działających na rynku lokalnym, wybrano cechy rynkowe, które wpływają na cenę nieruchomości oraz przypisano im oceny wraz z opisami.

Tabela 7-2. Zestawienie cech rynkowych i ich ocen dla nieruchomości gruntowych

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena*		Opis ocen
1.	Lokalizacja nieruchomości	5	Bardzo dobra	Nieruchomość położona w centralnej/pośredniej części miejscowości, dojazd drogą asfaltową
		4	Dobra	Nieruchomość położona w centralnej/pośredniej części miejscowości, dojazd drogą gruntową lub nieruchomość położona na obrzeżach miejscowości, dojazd drogą asfaltową
		3	Dość dobra	Nieruchomość położona na obrzeżach miejscowości, dojazd drogą gruntową
		2	Średnia	Nieruchomość położona w kolonijnej części miejscowości, dojazd drogą asfaltową
		1	Słaba	Nieruchomość położona w kolonijnej części miejscowości, dojazd drogą gruntową
2.	Stan techniczno-użytkowy budynku	3	Dobry	Stan techniczny dobry, budynek utrzymany bardzo dobrze, elementy wykończeniowe w dobrym stanie
		2	Dość dobry	Stan techniczny dość dobry, budynek utrzymany poprawnie, elementy wykończeniowe w dość dobrze stanie
		1	Średni	Stan techniczny średni, budynek utrzymany przeciętnie, elementy wykończeniowe w średnim stanie, budynek wymaga częściowego remontu
3.	Powierzchnia budynku	3	Duża	Powyżej 50 m^2
		2	Średnia	35 - 50 m^2
		1	Mała	Poniżej 35 m^2
4.	Kształt działki	2	Dobry	Kształt regularny, proporcje boków poniżej 1:2
		1	Średni	Kształt regularny, proporcje boków powyżej 1:2
5.	Powierzchnia działki	5	Bardzo dobra	Powyżej 0,06 ha
		4	Dobra	0,05 – 0,06 ha
		3	Dość dobra	0,04 – 0,05 ha
		2	Średnia	0,03 – 0,04 ha
		1	Słaba	Poniżej 0,03 ha

* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza; oznaczenia słowne mają charakter całkowicie względny a ich celem jest wyłącznie zobrazowanie i uporządkowanie zróżnicowania w obszarze danej cechy

W przypadku wyceny nieruchomości położonej na obszarze wiejskim słabo rozwiniętym, napotykamy istotne ograniczenia wynikające z małej liczby transakcji zawieranych na lokalnym rynku. Taki stan rzeczy znacząco utrudnia przeprowadzenie rzetelnej analizy porównawczej oraz utrzymanie odpowiedniego poziomu

wiarygodności i obiektywizmu w procesie wyceny. W związku z tym, aby zapewnić reprezentatywność danych rynkowych i uzyskać podstawy do określenia wartości rynkowej nieruchomości, konieczne staje się poszerzenie zakresu analizy.

Rozszerzenie obszaru badania na inne gminy w regionie znajduje swoje uzasadnienie w konieczności pozyskania większej liczby danych transakcyjnych o charakterze porównywalnym. Gminy o podobnym charakterze demograficznym, funkcjonalnym i gospodarczym mogą dostarczyć cennych informacji o cenach rynkowych, preferencjach nabywców oraz tendencjach występujących w szerszym otoczeniu. Choć nie są to identyczne lokalizacje, to przy zachowaniu ostrożności w analizie różnic lokalizacyjnych, takie podejście pozwala na zbudowanie bardziej kompletnego i wiarygodnego obrazu rynku nieruchomości. Uwzględnienie danych z innych gmin podnosi poziom reprezentatywności próby i umożliwia dostrzeżenie ogólnych trendów, które mogą wpływać także na badany teren.

Wydłużenie okresu badania rynku na lata 2022–2026 również ma uzasadnienie praktyczne i metodologiczne. Przy małej liczbie transakcji rocznych, krótszy okres analizy (np. tylko ostatnie 12 miesięcy) mógłby prowadzić do błędnych wniosków lub braku wystarczających danych do zastosowania podejścia porównawczego. Uwzględnienie szerszego horyzontu czasowego pozwala na zebranie większej liczby transakcji, co umożliwia ich weryfikację, odrzucenie danych odstających oraz uśrednienie obserwowanych wartości. Dodatkowo, okres 2022–2026 obejmuje różne fazy cyklu rynkowego, co pozwala na ujęcie ewentualnych fluktuacji cen i dostosowanie ich do aktualnych warunków rynkowych.

Rozszerzenie rynku w analizie na potrzeby wyceny – zarówno w aspekcie przestrzennym, jak i czasowym – wynika z konieczności zapewnienia adekwatności i wiarygodności danych w sytuacji ograniczonej liczby lokalnych transakcji. Takie podejście jest zgodne z zasadami dobrej praktyki zawodowej, ponieważ służy uzyskaniu obiektywnej i uzasadnionej wartości nieruchomości, nawet w warunkach ograniczonej aktywności rynkowej.

Zgodnie z treścią art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 5.3. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości w celu określenia wartości opiniowanej nieruchomości w pierwszej kolejności określono wielkość zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Na podstawie analizy badanej grupy nieruchomości podobnych stwierdzono, że ceny w przeliczeniu na jednostkę w badanym okresie uległy nieznacznemu wzrostowi z dynamiką wynoszącą **około 1,93% rocznie**. Obliczeń dokonano przy zastosowaniu analizy regresji dla badanej grupy nieruchomości podobnych z wykorzystaniem metody korygowania stanów cech do stanu „cateris paribus" (Gaca R., Sawiłow E. „Wykorzystanie metody korygowania stanów cech nieruchomości do stanu „cateris paribus" dla określania zmiany poziomu cen nieruchomości wskutek upływu czasu"). Obliczona wielkość w całości koresponduje z zaobserwowaną na rynku strukturą popytu i podaży odnoszącą się do badanego segmentu rynku.

Współczynnik zmiany cen na badanym rynku lokalnym w ujęciu rocznym wynosi +1,93%, co odpowiada wielkości ok. +1400 zł rocznie. Jest to wielkość niewielka, nieznacznie wpływająca na wartości nieruchomości, nieistotna statystycznie na poziomie istotności alfa = 0.05, w związku z tym nie przeprowadzano aktualizacji cen na dzień wyceny.

Tabela 7-3. Zestawienie transakcji nieruchomości zabudowanych

Lp.	Data	Gmina	Obręb	Pow. gruntu [m²]	Cena [zł]	Budynki	Pow. zab. [m²]
1.	07.04.2022	Sarnaki	21 (Mierzwice- Kolonia)	900	70 000	Mieszkalne	52
2.	12.08.2022	Platerów	13 (Mężenin)	858	80 000	Mieszkalne	31
3.	21.04.2023	Sarnaki	5 (Bużka)	671	120 000	Mieszkalne	83
4.	25.05.2023	Sarnaki	21 (Mierzwice- Kolonia)	335	60 000	Mieszkalne	89
5.	09.10.2023	Sarnaki	21 (Mierzwice- Kolonia)	300	78 000	Mieszkalne	25
6.	27.03.2024	Sarnaki	30 (Serpelice)	380	100 000	mieszkalny	35
7.	08.08.2024	Sarnaki	21 (Mierzwice- Kolonia)	400	69 000	mieszkalny	29
8.	21.08.2024	Sarnaki	8 (Franopol)	512	75 000	mieszkalny	52
9.	11.04.2025	Sarnaki	30 (Serpelice)	400	45 000	mieszkalny	25

10.	15.09.2025	Sarnaki	23 (Stare Mierzwice)	324	55 000	mieszkalny	57
11.	22.12.2025	Sarnaki	21 (Mierzwice- Kolonia)	800	51 000	mieszkalny	29

Tabela 7-4.. Dane statystyczne bazy nieruchomości gruntowych zabudowanych

Średnia cena jedn.	73 000 zł	**Min cena jedn.**	45 000 zł
Zakres cen jedn.	75 000 zł	**Max cena jedn.**	120 000 zł

Jak wynika z § 6.3. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości *„Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.”*. Biorąc powyższe pod uwagę w dalszej kolejności przeprowadzono analizę zakresu zależności zmienności cen ustalonych w badanych umowach w stosunku do ustalonych i opisanych cech nieruchomości i ich zmienności.

Do analizy ze względu na charakter zmiennych niezależnych (zmienne mierzone na skali porządkowej) zastosowano współczynnik korelacji rang Speermana (określany również jako korelacja rangowa Speermana lub rho Speermana) z uwzględnieniem zasady „cateris paribus” wprowadzając odpowiednie korekty cen z uwzględnieniem różnic w ocenie cech względem mediany tych ocen.

Określenia wag cech rynkowych dokonano przy zastosowaniem korelacji rang Spearmana z wykorzystaniem metody korygowania stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus, opracowanych przez R. Gaca i E. Sawiłow opublikowanych w Kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy Nr 82/2014 i Nr 83/2014".

Wyniki obliczeń dla poszczególnych cech wskazano poniżej.

Tabela 7-5. Obliczenie wag cech rynkowych

Cecha	Wielkość współczynnika rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnika dla alfa = 0,25	Istotność - wartość bezwzględna współczynnika, powyżej progu. (wartości krytycznej)	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zaokrągleniu
1	2	3	4	5	6
Lokalizacja nieruchomości	0,35804	0,1890	0,3580	16,19%	**16%**
Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego	0,66071		0,6607	29,89%	**30%**
Powierzchnia budynku mieszkalnego	0,34196		0,3420	15,47%	**15%**
Kształt działki	0,32768		0,3277	14,82%	**15%**
Powierzchnia działki	0,52232		0,5223	23,63%	**24%**

Współczynnik korelacji rang Speermana posiada następującą interpretację:

Wielkość zależności określana jest jako współczynnik z zakresu -1 do 1. Wielkość współczynnika bliższa -1 lub 1 oznacza silniejszą zależność zmiennych. Wielkość dodatnia oznacza zależność wprost, a ujemna odwrotnie proporcjonalną. Zgodnie z ogólnie przyjętymi ogólnymi zasadami pomiaru w naukach społeczno-ekonomicznych wielkość współczynnika mieszcząca się w zakresie od 0,0 do 0,2 oznacza brak korelacji, wielkość zawarta pomiędzy 0,21 a 0,5 korelację słabą, natomiast wielkość zawarta pomiędzy 0,51 a 1,0 korelację od średniej do mocnej.

Tabela 7-6. Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla nieruchomości gruntowych

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Lokalizacja nieruchomości	16 %
2.	Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego	30 %
3.	Powierzchnia budynku mieszkalnego	15 %
4.	Kształt działki	15 %

5.	Powierzchnia działki		24 %
		Suma	**100 %**

7.5. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH

Informacje dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych pozyskano z dokumentów udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Łosicach. Uzyskane dane poddano ocenie pod względem ich wiarygodności i przydatności do dalszej analizy. Na tej podstawie stworzono bazę danych nieruchomości gruntowych stanowiącą substrat analizy.

Tabela 7-7. Kryteria analizy rynku

Stan prawny	prawo własności
Rodzaj rynku	rynek lokat (kupno-sprzedaży praw)
Obszar rynku	gmina Sarnaki
Typ nieruchomości	gruntowe
Funkcja	niezabudowane
Przeznaczenie gruntu	tereny letniskowe

Na podstawie analiz własnych rynku nieruchomości drogowych oraz informacji uzyskanych od specjalistów działających na rynku lokalnym, wybrano cechy rynkowe, które wpływają na cenę nieruchomości oraz przypisano im oceny wraz z opisami.

Tabela 7-8. Zestawienie cech rynkowych i ich ocen dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena*		Opis ocen
1.	Lokalizacja nieruchomości	5	Bardzo dobra	Nieruchomość położona w centralnej/pośredniej części miejscowości, przy głównych drogach
		4	Dobra	Nieruchomość położona w centralnej/pośredniej części miejscowości, przy lokalnych drogach
		3	Dość dobra	Nieruchomość położona w kolonijnej części miejscowości, przy głównych drogach
		2	Średnia	Nieruchomość położona w kolonijnej części miejscowości, przy lokalnych drogach
		1	Słaba	Nieruchomość położona w kolonijnej części miejscowości, przy bocznych drogach
2.	Droga dojazdowa	5	Bardzo dobra	Droga o nawierzchni asfaltowej
		4	Dobra	Droga wewnętrzna od drogi o nawierzchni asfaltowej
		3	Dość dobra	Droga o nawierzchni gruntowej
		2	Średnia	Droga wewnętrzna od drogi o nawierzchni asfaltowej
		1	Słaba	Brak dostępu do drogi lub dojazd przez działki sąsiednie (możliwa służebność)
3.	Dostęp do infrastruktury technicznej	3	Dobry	Dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej
		2	Średni	Dostęp do 2 sieci
		1	Słaby	Dostęp do 1 sieci
4.	Kształt działki	2	Dobry	Kształt regularny, proporcje boków poniżej 1:2
		1	Dość dobry	Kształt regularny, proporcje boków powyżej 1:2
5.	Powierzchnia gruntu	5	Bardzo dobra	Powyżej 0,06 ha
		4	Dobra	0,05 – 0,06 ha
		3	Dość dobra	0,04 – 0,05 ha
		2	Średnia	0,03 – 0,04 ha
		1	Słaba	Poniżej 0,03 ha

Rynek nieruchomości gruntowych jest przeciętnie rozwinięty. Po przeanalizowaniu danych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe stwierdzono, że na rynku lokalnym w okresie ostatnich 2 lat zanotowano małą liczbę transakcji dotyczących gruntów budowlanych. Ze względu na ograniczoną liczbę transakcji nieruchomości

podobnych na terenie gminy Platerów w badanym okresie, obszar badania rynku rozszerzono na cały powiat łosicki, zaś analizę rynku wydłużono na lata 2022-2026.

Na podstawie analizy badanej grupy nieruchomości podobnych stwierdzono, że ceny w przeliczeniu na jednostkę w badanym okresie uległy nieznacznemu wzrostowi z dynamiką wynoszącą **około 3,56% rocznie**. Obliczeń dokonano przy zastosowaniu analizy regresji dla badanej grupy nieruchomości podobnych z wykorzystaniem metody korygowania stanów cech do stanu „cateris paribus" (Gaca R., Sawiłow E. „Wykorzystanie metody korygowania stanów cech nieruchomości do stanu „cateris paribus" dla określania zmiany poziomu cen nieruchomości wskutek upływu czasu"). Obliczona wielkość w całości koresponduje z zaobserwowaną na rynku strukturą popytu i podaży odnoszącą się do badanego segmentu rynku.

Współczynnik zmiany cen na badanym rynku lokalnym w ujęciu rocznym wynosi +3,56%, co odpowiada wielkości ok. +1,94 zł/m^2 rocznie. Jest to wielkość nieduża, nieznacznie wpływająca na wartości nieruchomości, w związku z tym nie przeprowadzono aktualizacji cen.

Do analizy ze względu na charakter zmiennych niezależnych (zmienne mierzone na skali porządkowej) zastosowano współczynnik korelacji rang Speermana (określany również jako korelacja rangowa Speermana lub rho Speermana) z uwzględnieniem zasady „cateris paribus" wprowadzając odpowiednie korekty cen z uwzględnieniem różnic w ocenie cech względem mediany tych ocen.

Określenia wag cech rynkowych dokonano przy zastosowaniem korelacji rang Spearmana z wykorzystaniem metody korygowania stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus, opracowanych przez R.Gaca i E Sawiłow opublikowanych w Kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy Nr 82/2014 i Nr 83/2014".

Wyniki obliczeń dla poszczególnych cech wskazano poniżej.

Tabela 7-9. Obliczenie wag cech rynkowych

Cecha	Wielkość współczynnika rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnika dla alfa = 0,25	Istotność - wartość bezwzględna współczynnika, powyżej progu. (wartości krytycznej)	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zaokrągleniu
1	2	3	4	5	6
Lokalizacja nieruchomości	0,57964	**0,1260**	0,5796	31,82%	**32%**
Droga dojazdowa	0,25635		0,2564	14,07%	**14%**
Dostęp do infrastruktury technicznej	0,45615		0,4561	25,04%	**25%**
Kształt działki	0,25948		0,2595	14,24%	**14%**
Powierzchnia gruntu	0,27006		0,2701	14,83%	**15%**

Tabela 7-10. Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla nieruchomości gruntowych

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Lokalizacja nieruchomości	32 %
2.	Droga dojazdowa	14 %
3.	Dostęp do infrastruktury technicznej	25 %
4.	Kształt działki	14 %
5.	Powierzchnia gruntu	15 %
	Suma	**100 %**

Jako podstawę wyceny przyjęto 11 transakcje nieruchomości najbardziej podobnych spełniających wszystkie wskazane powyżej kryteria doboru. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m^2 gruntu nieruchomości. Poniżej przedstawiono zestawienie transakcji.

Tabela 7-11. Zestawienie transakcji nieruchomości gruntowych

Lp.	Data	Obręb	Gmina	Pow. [m^2]	Cena [zł]	Cena jedn. [zł/m^2]
1.	05.07.2022	22 (Nowe Mierzwice)	Sarnaki	445	25 000	56,18
2.	02.02.2023	30 (Serpelice)	Sarnaki	150	7 500	50,00
3.	08.08.2023	23 (Stare Mierzwice)	Sarnaki	634	42 000	66,25

4.	05.02.2024	14 (Mężenin - Kolonia)	Platerów	215	8 000	37,21
5.	24.07.2024	13 (Mężenin)	Platerów	755	50 000	66,23
6.	12.08.2024	21 (Mierzwice- Kolonia)	Sarnaki	164	12 000	73,17
7.	27.11.2024	23 (Stare Mierzwice)	Sarnaki	493	11 800	23,94
8.	06.02.2025	13 (Mężenin)	Platerów	800	77 500	96,88
9.	09.09.2025	32 (Zabuże)	Sarnaki	355	20 100	56,62
10.	26.11.2025	21 (Mierzwice- Kolonia)	Sarnaki	691	50 000	72,36
11.	23.12.2025	4 (Borsuki)	Sarnaki	500	22 000	44,00

Tabela 7-12. Dane statystyczne bazy nieruchomości gruntowych

Średnia cena jedn.	58,44 zł/m^2	**Zakres cen jedn.**	72,94 zł/m^2
Min cena jedn.	23,94 zł/m^2	**Dolny zakres wsp.**	0,4097
Max cena jedn.	96,68 zł/m^2	**Górny zakres wsp.**	1,6578
Położenie średniej w przedziale min-max (Cśr – Cmin) / (Cmax – Cmin)			0,472991

8. OKREŚLENIE PROCEDURY SZACOWANIA

8.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Według art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, zaś wartość odtworzeniową m.in. dla nieruchomości, które nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 151. ustawy określa co stanowi wartość rynkową:

1. *Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*
2. *Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia*

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa spełnia powyższe kryterium, zaś na rynku lokalnym występują nieruchomości podobne. W związku z tym, możliwe jest określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z wymogami przepisów prawa, celem wyceny oraz uwarunkowaniami rynku lokalnego w niniejszym operacie szacunkowym będzie oszacowana **wartość rynkową** przedmiotu wyceny.

8.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA

Wyboru podejścia, metody i techniki wyceny dokonano przy uwzględnieniu następujących czynników:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- funkcję wyznaczoną dla niej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan jej zagospodarowania,
- dostępność,
- stan techniczny budynku,
- standard, funkcjonalność i wyposażenie budynku,
- dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Na podstawie szczegółowej analizy ustaleń wynikających z przepisów prawa, celu szacowania i analizy rynku do realizacji celu wyceny wybrano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**

zakładając, że jednostką porównawczą jest cała nieruchomość zabudowana oraz 1 m^2 powierzchni gruntu niezabudowanego.

Główne zalecenia co do sposobu szacowania wartości nieruchomości określa ustawa o gospodarce nieruchomościami:

Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Art. 152. 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

W myśl Ustawy o gospodarce nieruchomościami *art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

3. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości określa:

§4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

Zgodnie z dokumentami przedstawionymi przez Zleceniodawcę wynika, że jest on właścicielem budynku mieszkalnego i na podstawie umowy dzierżawi grunt o powierzchni 45 m^2. Na rynku lokalnym brak jest transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości o tak małej powierzchni gruntu (co wynika m.in. z ustaleń planistycznych co do minimalnej powierzchni wydzielanej działki).

Biorąc pod uwagę, że zakres niniejszej wyceny uwzględnia wyłącznie budynek letniskowy, nie zaś grunt, w niniejszej wyceny dla potrzeb obliczeń przyjęto teoretyczną powierzchnię gruntu odpowiadającą występującym na rynku lokalnym nieruchomościom – przyjęto powierzchnię 300 m^2. Powzięcie takiego założenia zarówno w stosunku do wartości gruntu zabudowanego, jak wartości gruntu niezabudowanego, zapewnia zachowanie zasady współmierności i nie zniekształca wyniku wyceny.

9.1. CZĘŚĆ DZIAŁKI ZABUDOWANE BUDYNKIEM LETNISKOWYM

Podstawę wyceny stanowi zbiór danych o transakcjach przedstawionych w Tabela 7-3.

Tabela 9-1. Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Wyceniana nieruchomość	Cecha najgorsza w zbiorze	Cecha najlepsza w zbiorze
1.	Lokalizacja nieruchomości	3 – Dość dobra	1 – Słaba	5 – Bardzo dobra
2.	Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego	2 – Dość dobry	1 – Średni	3 – Dobry
3.	Powierzchnia budynku mieszkalnego	1 – Mała	1 – Mała	3 – Duża
4.	Kształt działki	2 – Dobry	1 – Średni	2 – Dobry
5.	Powierzchnia działki	1 – Słaba	1 – Słaba	5 – Bardzo dobra

Tabela 9-2. Parametry bazy danych nieruchomości gruntowych zabudowanych

Średnia cena jedn.	73 000 zł	**Zakres cen jedn.**	75 000 zł
Min cena jedn.	45 000 zł	**Wsk. dolny**	0,6164
Max cena jedn.	120 000 zł	**Wsk. górny**	1,6438
Położenie średniej w przedziale min-max (Cśr – Cmin) / (Cmax – Cmin)			0,373333

Tabela 9-3. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Współczynnik korygujący U
			min	max	
1.	Lokalizacja nieruchomości	16 %	0,098624	0,263008	0,159994
2.	Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego	30 %	0,184920	0,493140	0,299989

3.	Powierzchnia budynku mieszkalnego	15 %	0,092460	0,246570	0,092460
4.	Kształt działki	15 %	0,092460	0,246570	0,246570
5.	Powierzchnia działki	24 %	0,147936	0,394512	0,147936
	SUMA	**100 %**	**0,616400**	**1,643800**	**0,946949**
				Średnia cena jedn. nieruchomości ($C_{śr}$) [zł]:	73 000
				Wartość działki (Wj * P) [zł]:	**69 127 ~ 69 000**

9.2. CZĘŚĆ GRUNTU DZIAŁKI

Podstawę wyceny stanowi zbiór danych o transakcjach przedstawionych w Tabela 7-11.

Tabela 9-4. Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Wyceniana nieruchomość	Cecha najgorsza w zbiorze	Cecha najlepsza w zbiorze
1.	Lokalizacja nieruchomości	3 – Dość dobra	1 – Słaba	5 – Bardzo dobra
2.	Droga dojazdowa	4 – Dobra	1 – Słaba	5 – Bardzo dobra
3.	Dostęp do infrastruktury technicznej	3 – Dobry	1 – Słaby	3 – Dobry
4.	Kształt działki	2 – Dobry	1 – Dość dobry	2 – Dobry
5.	Powierzchnia gruntu	1 – Słaba	1 – Słaba	5 – Bardzo dobra

Tabela 9-5. Parametry bazy danych nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Średnia cena jedn.	58,44 zł/m^2	**Zakres cen jedn.**	72,94 zł/m^2
Min cena jedn.	23,94 zł/m^2	**Wsk. dolny**	0,4097
Max cena jedn.	96,88 zł/m^2	**Wsk. górny**	1,6578
Położenie średniej w przedziale min-max (Cśr – Cmin) / (Cmax – Cmin)			0,472991

Tabela 9-6. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Współczynnik korygujący U
			min	max	
1.	Lokalizacja nieruchomości	32 %	0,131104	0,530496	0,320013
2.	Droga dojazdowa	14 %	0,057358	0,232092	0,183562
3.	Dostęp do infrastruktury technicznej	25 %	0,102425	0,414450	0,414450
4.	Kształt działki	14 %	0,057358	0,232092	0,232092
5.	Powierzchnia gruntu	15 %	0,061455	0,248670	0,061455
	SUMA	**100 %**	**0,409700**	**1,657800**	**1,211572**
				Średnia cena jedn. nieruchomości ($C_{śr}$) [zł/m^2]:	58,44
				Wartość jedn. wycenianej działki ($C_{śr}$ * U) [zł/m^2]:	**70,80**
				Powierzchnia działki (P) [m^2]:	300
				Wartość gruntu działki (Wj * P) [zł]:	**21 240 ~ 21 000**

9.3. WARTOŚĆ RYNKOWA BUDYNKU LETNISKOWEGO

Wartość rynkową przedmiotowej części składowej nieruchomości określono jako różnicę wartości rynkowej części nieruchomości zabudowanej i wartości rynkowej gruntu tej części nieruchomości

Wartość rynkowa części nieruchomości zabudowanej - 69 000 zł

Wartość rynkowa gruntu części nieruchomości - 21 000 zł

Wartość rynkowa budynku letniskowego = 48 000 zł

10. WYNIKWYCENY

Wartość rynkowa budynku letniskowego oznaczonego numerem POLU-01-00016 (nr ewidencyjny 773) zlokalizowanym na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr **2320/4**, o powierzchni **3,0232 ha**, obręb **30 Serpelice**, położonej w miejscowości **Serpelice**, w gminie **Sarnaki** w powiecie **łosickim**, według stanu i cen obecnych wynosi:

48 000 zł

czterdzieści osiem tysięcy złotych

11. OCENA WYNIKU WYCENY

Wycenę przeprowadzono zgodnie z zasadami stosowanymi przy określaniu wartości nieruchomości, w oparciu o przepisy prawa. Wartość nieruchomości określono jako przedmiot prawa własności, według stanu nieruchomości oraz cen aktualnych. Zastosowano podejście porównawcze oparte na analizie nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych, które były sprzedane w ostatnich latach na rynku lokalnym.

Oceniając otrzymany wynik wyceny należy zwrócić uwagę na sytuację panującą na rynku lokalnym – jest to rynek średnio rozwinięty i oferujący stałą, niedużą liczbę nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych. Dobór do wyceny nieruchomości porównawczych o zbliżonych parametrach do wycenianej nieruchomości oraz o podobnych uwarunkowaniach i potencjale rynkowym prowadzi do jednoznacznego wniosku, że określoną wartość można uznać za wartość rynkową.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
- Operat szacunkowy jest opracowaniem autorskim i nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
- Operat nie może być wykorzystywany do innych celów niż określonych w operacie. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu w innym celu.
- Autor operatu jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
- Informacje szczegółowe, z których wyselekcjonowano dane przyjęte do niniejszego operatu i kalkulacje szczegółowe znajdują się w zbiorach danych autora operatu.
- Stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.
- Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Określone wartości rynkowe nieruchomości nie uwzględniają hipotek.
- Ceny przyjęte do obliczeń oraz określone w operacie szacunkowym wartości są cenami i wartościami netto, nieuwzględniającymi podatku VAT.
- Od dnia przekazania operatu szacunkowego autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za udostępnianie treści niniejszego opracowania i przetwarzania danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio jak też wynikających pośrednio z tego opracowania.

13. ZAŁĄCZNIKI

- Mapa lokalizacyjna nieruchomości wycenianej.
- Wydruk mapy.
- Wydruk informacji o działce.
- Wydruk elektronicznych ksiąg wieczystych.
- Dokumentacja fotograficzna.

- Polisa OC.

Siedlce, 9 lutego 2026 r.

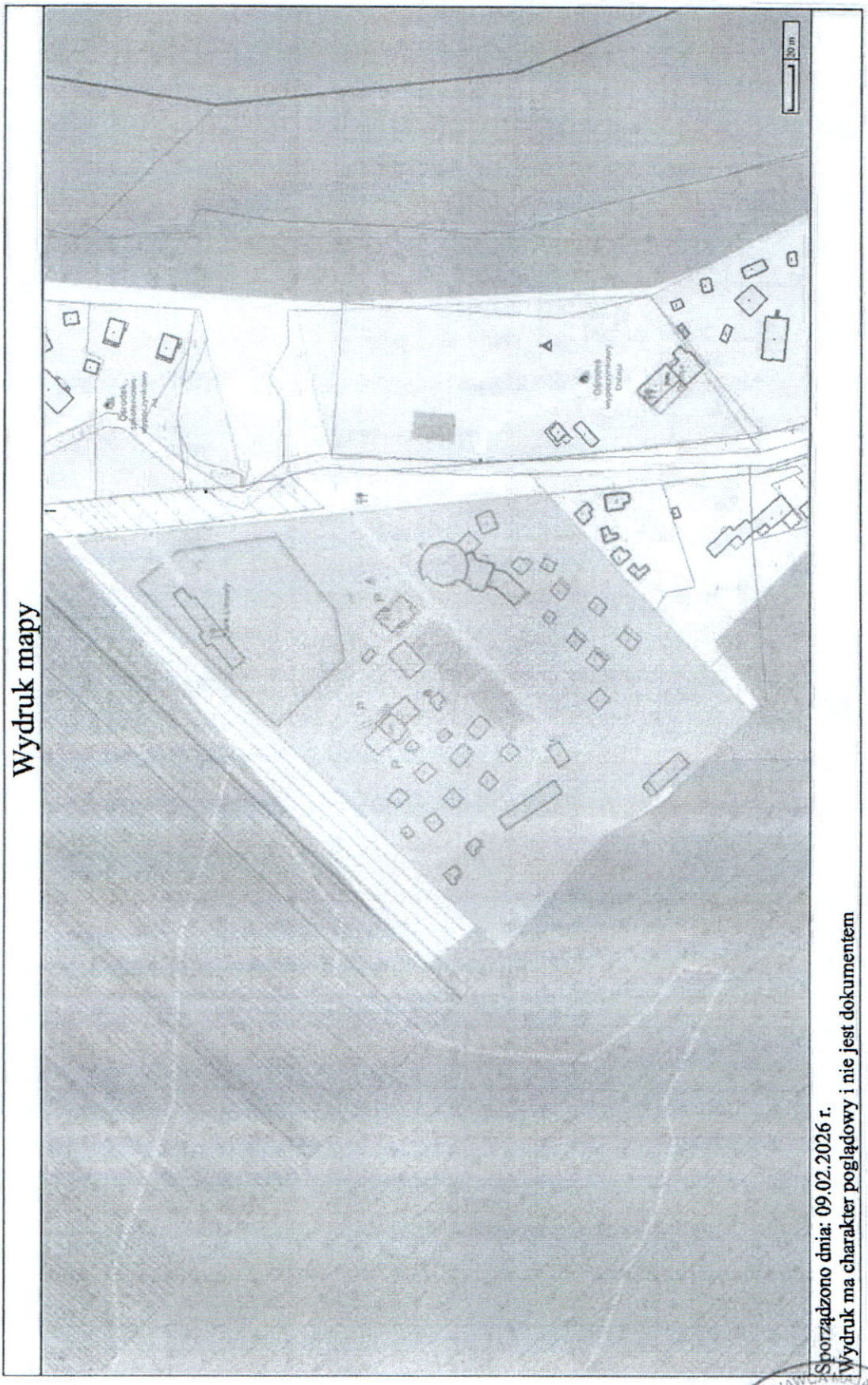
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MARTA KOBYLIŃSKA
08-110 SIEDLCE
UL. MŁYNARSKA 28/24
TEL. 601 195 383
UPRAWNIENIA NR 7010

ZAŁĄCZNIK 1.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MARTA KOBYLIŃSKA
08-110 SIEDLCE
UL. MŁYNARSKA 28/24
TEL. 501 195 393
UPRAWNIENIA NR 7010

ZAŁĄCZNIK 2.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MARTA KOBYLIŃSKA 08-110 SIEDLCE UL. MŁYNARSKA 28/24 TEL. 501 195 293 UPRAWNIENIA NR 7010

ZAŁĄCZNIK 5.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

