



HMS Spółka cywilna
Halina i Marian Sierpiński
11-700 MRĄGOWO ul. Kurwina 11b tel. 601 662 580, email: sierpiński@poczta.onet.pl

Dok. Nr 27-86 6309/2025

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI

(KW OL1M/00023411/2 - Sąd Rejonowy w Mrągowie)

Oznaczenie nieruchomości:

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA NIEZABUDOWANA

Działka gruntu Nr 203/1 (obręb 1. Mikołajki, Bp)

Adres:

MIKOŁAJKI – Pl. Wolności
(pow. mrągowski – woj. warmińsko - mazurskie)

Cel wyceny:

WYCENA dla POTRZEB ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARIUSZY

Właściciel nieruchomości:

NOVDOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu
(KRS 0000266103)

Powierzchnia działki Nr 203/1 (obręb 1. Mikołajki, Bp, KW 23411)

: - 0,2964 ha.

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI:

$W_R = 4\,676\,000,00$ zł,

(słownie – cztery miliony sześćset siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych).



Autor operatu:

mgr inż. Marian Sierpiński – Rzeczoznawca Majątkowy, uprawnienia zawodowe MGPIB Nr 1298

Data opracowania: 30 września 2025 roku.



HMS Spółka cywilna
Halina i Marian Sierpiński
11-700 MRĄGOWO Al. Wolności 11b tel. 601683560, email: sierpiński@poczta.onet.pl

Dok. Nr 27-402 62/09/2023

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI

(KW OL1M/00023721/8 - Sąd Rejonowy w Mrągowie)

Oznaczenie nieruchomości:

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Działki gruntu Nr 415/1, 415/2 i 415/3

(obręb 1. Mikołajki, Bp, w użytkowaniu wieczystym do 25 września 2094 r.)

Adres:

MIKOŁAJKI – ul. Orzyszowa

(pow. mrągowski – woj. warmińsko - mazurskie)

Cel wyceny:

WYCENA dla POTRZEB ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARIUSZY

Wieczysty użytkownik gruntu nieruchomości:

NOVDOM 11 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu

(KRS 0000902940)

Powierzchnia działek Nr 415/1 – 415/3 (obręb 1. Mikołajki, Bp, KW 23721 – u.w.)

: - **0,3781 ha.**

WARTOŚĆ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI:

$W_{UW} = 5\,218\,000,00$ zł,

(słownie – pięć milionów dwieście osiemnaście tysięcy złotych).



Autor operatu:

mgr inż. Marian Sierpiński – Rzeczoznawca Majątkowy, uprawnienia zawodowe MGPIB Nr 1298

Data opracowania: 30 września 2025 roku.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
prawa własności
nieruchomości gruntowej

Miejscowość	Płońsk
Powiat/gmina	płoński
Powierzchnia gruntu	899 m kw.
Nr działki	2628/7
Nr księgi wieczystej	PL1L/00066587/9
Ulica	Szkołna
Sąd prowadzący kw.	Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb zabezpieczenia hipotecznego obligacji.
Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wg stanu na dzień oględzin i cen na dzień wyceny	692 000 zł słownie: sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych
Operat wykonała, podpis i pieczęć	 Anna Szymańek - upr. nr 2983
Miejsce i data sporządzenia operatu	Warszawa, 30 września 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
prawa własności
nieruchomości gruntowej

Miejscowość	Płońsk
Powiat/gmina	płoński
Powierzchnia gruntu	4 329 m kw.
Nr działki	2628/4
Nr księgi wieczystej	PL1L/00070059/0
Ulica	Szkolna nr 47
Sąd prowadzący kw.	Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
Przeznaczenie gruntu	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb zabezpieczenia hipotecznego obligacji.
Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wg stanu na dzień oględzin i cen na dzień wyceny	1 841 000 zł <u>słownie:</u> jeden milion osiemset czterdzieści jeden tysięcy złotych.
Operat wykonała, podpis i pieczęć	 Anna Szymanek - upr. nr 2983
Miejsce i data sporządzenia operatu	Warszawa, 30 września 2025 r.



HMS Spółka cywilna
Halina i Marian Sierpiński
11-700 MRĄGOWO ul. Ławica 11b tel. 001 653 560, email: sierpiński@poczta.onet.pl

Dok. Nr 27-42 01/09/2025

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI

(KW OL1M/00040610/2 - Sąd Rejonowy w Mrągowie)

Oznaczenie nieruchomości:

NIEZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Działki gruntu Nr 382/13, 382/14, 382/15 i 382/16

(obręb 1. Mikołajki, Ps III – Ps IV)

Adres:

MIKOŁAJKI – ul. Dybowska
(pow. mrągowski – woj. warmińsko - mazurskie)

Cel wyceny:

WYCENA dla POTRZEB ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARIUSZY

Właściciel nieruchomości:

NOVDOM 11 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu
(KRS 0000902940)

Powierzchnia działek Nr 382/13 – 382/16 (obręb 1. Mikołajki, Ps III – Ps IV, KW 40610) : - 0,7094 ha,

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI:

$W_R = 9\,517\,000,00$ zł,

(słownie – dziewięć milionów pięćset siedemnaście tysięcy złotych).



Autor operatu:

mgr inż. Marian Sierpiński – Rzecznik Majątkowy, uprawnienia zawodowe MGPIB Nr 1298

Data opracowania: 30 września 2025 roku.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<i>Opis przedmiotu wyceny</i>	Nieruchomość lokalowa nr 3, położona w Przasnyszu przy ulicy Żwirki i Wigury 15B, Powierzchnia lokalu niemieszkalnego -70,21 m². Lokal niemieszkalny wchodzący w skład szacowanej nieruchomości lokalowej jest położony w budynku wielolokalowym, czterokondygnacyjnym, na trzecim piętrze (czwartej kondygnacji).
--------------------------------------	--

<i>Cel wyceny</i>	Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla optymalnego sposobu użytkowania dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.
-------------------	---

Oszacowana wartość rynkowa	440.000 PLN (słownie: czterysta czterdzieści tysięcy złotych)
----------------------------	--

Data sporządzenia operatu	17 września 2025
---------------------------	------------------

<i>Autor operatu szacunkowego</i>	Sławomir Karwacki Podpis rzeczoznawcy majątkowego
	

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<i>Opis przedmiotu wyceny</i>	Nieruchomość lokalowa nr 1, położona w Przasnyszu przy ulicy Żwirki i Wigury 15B, Powierzchnia lokalu niemieszkalnego -109,5 m². Lokal niemieszkalny wchodzący w skład szacowanej nieruchomości lokalowej jest położony w budynku wielolokalowym, czterokondygnacyjnym, na pierwszym piętrze (drugiej kondygnacji).
<i>Cel wyceny</i>	Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla optymalnego sposobu użytkowania dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.
<i>Oszacowana wartość rynkowa</i>	685.000 PLN (słownie: sześćset osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych)
<i>Data sporządzenia operatu</i>	17 września 2025
<i>Autor operatu szacunkowego</i>	Sławomir Karwacki Podpis rzeczoznawcy majątkowego 

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<i>Opis nieruchomości</i>	Nieruchomość gruntowa o łącznej powierzchni 18173m ² , niezabudowana, położona w Sierakowie, gmina Przasnysz, powiat przasnyski, województwo mazowieckie. Działka numer: 208, numer Księgi Wieczystej OS1P/00065265/0.
<i>Cel wyceny</i>	Oszacowanie wartości rynkowej (WR) nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, dla optymalnego sposobu użytkowania, w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.
<i>.Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości</i>	1.617.000 PLN (słownie: jeden milion sześćset siedemnaście tysięcy złotych)
<i>.Data sporządzenia operatu szacunkowego</i>	17.08.2025r
<i>.Autor operatu szacunkowego</i>	Sławomir Karwacki Podpis rzeczoznawcy majątkowego: 

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<i>Opis nieruchomości</i>	Nieruchomość gruntowa o łącznej powierzchni 5017m ² , niezabudowana, położona w Sierakowie, gmina Przasnysz, powiat przasnyski, województwo mazowieckie. Działka numer: 203/36, numer Księgi Wieczystej OS1P/00065049/0.
<i>Cel wyceny</i>	Oszacowanie wartości rynkowej (WR) nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, dla optymalnego sposobu użytkowania, w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.
<i>Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości</i>	446.000 PLN (słownie: czterysta czterdzieści sześć tysięcy złotych)
<i>Data sporządzenia operatu szacunkowego</i>	17.09.2025r
<i>Autor operatu szacunkowego</i>	Sławomir Karwacki Podpis rzeczoznawcy majątkowego: 

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<i>Opis nieruchomości</i>	Nieruchomość gruntowa o łącznej powierzchni 4185m ² , niezabudowana, położona w Przasnyszu, gmina Przasnysz, powiat przasnyski, województwo mazowieckie. Działki numer: 584/44, 584/45, numer Księgi Wieczystej OS1P/00050649/8.
<i>Cel wyceny</i>	Oszacowanie wartości rynkowej (WR) nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, jako przedmiotu prawa własności, dla optymalnego sposobu użytkowania, w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.
<i>Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości</i>	779.000 PLN (słownie: siedemset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych)
<i>Data sporządzenia operatu szacunkowego</i>	17.09.2025r
<i>Autor operatu szacunkowego</i>	Sławomir Karwacki Podpis rzeczoznawcy majątkowego: 



RiW - NIERUCHOMOŚCI Spółka z o.o.

10-546 Olsztyn, ul. Kajki 7/6, tel. 89 5425827

OPERAT SZACUNKOWY

Nieruchomości gruntowych położonych w Olsztynie przy ul. Kawki
obejmujących działki ewidencyjne nr 255/7, 255/8 w obrębie 140.

Wyceny dokonał:

Wojciech Sokolnik



Olsztyn, 15 września 2025 r.

I. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY.

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe położone w Olsztynie przy ul. Kawki, obejmujące działki ewidencyjne nr 255/7, 255/8 w obrębie 140. Dla nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste o nr KW odpowiednio OL1O/00202845/4, OL1O/00202844/7. Zakresem wyceny objęto prawo własności do działek gruntowych.

II. CEL WYCENY.

Określenie wartości rynkowej w celu ustanowienia na nieruchomości zabezpieczenia emisji obligacji.

III. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY.

3.1. Podstawy formalne wyceny:

- Zamawiający – Novdom Spółka z o.o., 06-300 Przasnysz ul. Żwirki i Wigury 15B/2
- Wykonawca – RIW-NIERUCHOMOŚCI Spółka z o.o., 10-546 Olsztyn ul. Kajki 7/6.

3.1. Wykorzystane przepisy prawne i normy zawodowe:

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2024 poz. 1145 ze zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832),
- Normy Zawodowe PFSRM.

3.2. Źródła danych merytorycznych:

- Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Urząd Miasta Olsztyna – Ewidencja gruntów i budynków.
- Urząd Miasta Olsztyna – informacja o przeznaczeniu nieruchomości.
- Urząd Miasta Olsztyna – Rejestr cen oraz akty notarialne.
- Oględziny nieruchomości.

Działka nr 255/7

$W = 5864 \text{ m}^2 \times 474,73 \text{ zł/m}^2 = 2\,783\,816,72 \text{ zł}$

Przyjęto: **2 784 000 zł**

Słownie: **dwa miliony siedemset osiemdziesiąt cztery tysiące złotych**

Działka nr 255/8

$W = 8861 \text{ m}^2 \times 474,73 \text{ zł/m}^2 = 4\,206\,582,53 \text{ zł}$

Przyjęto: **4 207 000 zł**

Słownie: **cztery miliony dwieście siedem tysięcy złotych**

IX. ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI KOŃCOWE.

Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych ma swoje odzwierciedlenie w obecnej sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych. Jest to poziom zbliżony do cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne. Określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowych może posłużyć dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności hipotecznych.

X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

1. Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa.
2. Wycena może zostać wykorzystana jedynie do celu określonego w operacie szacunkowym.
3. W operacie szacunkowym uwzględniono w pełni stan faktyczny i prawny zastany w czasie przeprowadzania lustracji.
4. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
5. Operat ten nie może być publikowany w całości lub w części bez zgody jego autora.
6. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie wad przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu lustracji.
7. Określona wartość nie zawiera podatku VAT.

