



OPINIA

DOTYCZĄCA OSZACOWANIA

WARTOŚCI RYNKOWEJ

I LIKWIDACYJNEJ NALEŻNOŚCI

HYPE 01 Sp. z o.o. w upadłości

Nr zlecenia: I/25/12/10/02

Warszawa, 15 grudnia 2025 r.

.....
Dr hab. inż. Andrzej Zalewski
Rzecznik majtkowy nr upr. 3528

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY	3
1.1. Zamawiający	3
1.2. Podstawa formalna	3
1.3. Cel wyceny	3
1.4. Źródła danych merytorycznych	3
2. PRZEDMIOT WYCENY	3
3. RODZAJ SZACOWANEJ WARTOŚCI	5
4. METODYKA WYCENY NALEŻNOŚCI	6
4.1. Metodyka ogólna	6
4.2. Metodyka szczegółowa	8
5. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ I LIKWIDACYJNEJ PRZEDMIOTOWYCH NALEŻNOŚCI.....	11
5.1. Należność dotycząca SAN-WENT PROJEKT LESZEK LISICKI	11
5.2. Należność dotycząca roszczenia o zapłatę z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia o środki pieniężne wypłacone przez członka zarządu	13
5.3. Należność dotycząca roszczenia o zwrot wpłaconej zaliczki oraz zapłatę kar umownych w związku z niewykonaniem umowy o roboty budowlane	16
5.4. Roszczenie wobec byłego Prezesa Zarządu – Pana Tomasza Wuczyńskiego	17
5.5. Wynik wyceny i podsumowanie	18
6. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	19

1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY

1.1. Zamawiający

Paweł Lewandowski – Syndyk Masy Upadłości Hype 01 Sp. z o.o. w upadłości.

1.2. Podstawa formalna

Niniejsza opinia została sporządzona na podstawie umowy o dzieło zawartej między Zamawiającym, a Wyceny i Ekspertyzy – Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw Sp. z o.o.

1.3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej oraz likwidacyjnej należności Hype 01 Sp. z o.o. w upadłości wskazanych w udostępnionym przez Zleceniodawcę i wartości aktualnej na dzień wyceny w celu ich likwidacji w toku postępowania upadłościowego poprzez ich zbycie.

1.4. Źródła danych merytorycznych

1. Zestawienie należności Hype 01 Sp. z o.o. w upadłości.
2. Informacje uzyskane od Zlecającego, w tym m.in. wezwania do zapłaty, faktury dokumentujące powstanie należności, treść pisma Tymczasowego Nadzorca Sądowego z dnia 20 listopada 2024 r., odpowiedź na wezwanie do zapłaty – dokumentacja dostępna do wglądu u Zamawiającego.

2. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny są następujące należności Hype 01 Sp. z o.o. w upadłości:

1. Należność wynikająca z roszczenia o zapłatę z tytułu zwrotu kosztów wykonania zastępczego, odszkodowania za spowodowane szkody i rozliczenia pozostałych kwot wynikających z zawartych umów przeciwko Leszkowi Lisickiemu prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą SAN-WENT PROJEKT LESZEK LISICKI w kwocie 53 483 zł. Wykonawca nie zrealizował wszystkich wskazanych w zawartych umowach prac, zaś część ze zrealizowanych prac wykonana została w sposób wadliwy. W toku realizacji umowy Dłużnik doprowadził również do powstania szkód na obszarze Inwestycji (Zendo Wilanów). W związku z powyższym Spółka zleciła wykonanie zastępcze części prac i na tej podstawie dochodzi zwrotu kosztów wykonania zastępczego, odszkodowania za spowodowane szkody i rozliczenia pozostałych kwot wynikających z zawartych umów. Należy jednak wskazać, że brak jest dokumentacji, która

pozwalalaby potwierdzić określoną przez Spółkę kwotę nominalną należności (wskazana kwota 53 483 zł wynika jedynie z wewnętrznego, niepodpisanego dokumentu Spółki), przy czym z treści dokumentu nie wynika, czy wymieniona tam kwota 53 483 zł obejmuje wyłącznie koszt wykonania zastępczego prac objętych zakresem umowy z kontrahentem, czy też uwzględnia (w części lub w całości) kwotę oszacowaną jako szkoda wyrządzona na Inwestycji. Z informacji uzyskanej od Zleceniodawcy wynika, iż Dłużnik zawarł ze Spółką dwie umowy – pierwszą w dniu 1 września 2020 r. oraz drugą w dniu 24 kwietnia 2023 r. Do akt postępowania nie przedłożono jednak żadnej z umów, pomimo powtórnego wezwania Dłużnika do złożenia dokumentów. Brak jest informacji, co było przedmiotem umowy oraz jaki był zakres prac. Jedyna dostępna faktura VAT z dnia 22 sierpnia 2024 r., związana z powstaniem przedmiotowej należności, dotyczy przeprowadzenia prac w obrębie sieci wodociągowej przez Oliviera Osial prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą AN ELITE OLIVER OSIAL i opiewa na kwotę 23 616 zł. Uwzględniając, że należności w pozostałym zakresie nie została w żaden sposób uprawdopodobniona, w wycenie przyjęto, iż **wartość nominalna przedmiotowej należności wynosi 23 616 zł.**

2. **Roszczenie o zapłatę z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia** o środki pieniężne wypłacone w dniu 17 maja 2022 r. z rachunku Spółki na własny (osobisty) rachunek bankowy w kwocie **35 000 zł** przez Pana Piotra Turowskiego oraz rachunek przedsiębiorstwa Full Send Piotr Turkowski w kwocie **66 000 zł** (13 przelewów dokonanych między 3 stycznia 2023 r., a 6 lipca 2023 r.), korzystając z uprawnień Członka Zarządu. Zgodnie z informacjami zawartymi w KRS Spółki, Pan Piotr Turowski pełnił funkcję Członka Zarządu między 4 czerwca 2018 r. a 3 sierpnia 2024 r.¹ W dniu 8 sierpnia 2024 r. kancelaria prawna obsługująca Spółkę Hype 01 Sp. z o.o. skierowała do Pana Piotra Turkowskiego wezwanie do zapłaty i zwrotu kwoty 35 000 zł na rachunek bankowy Spółki. W w/w piśmie zaznaczono, że ani wspólnicy, ani członkowie zarządu Spółki nie mają wiedzy o jakiegokolwiek umowie pożyczki mogącej być podstawą wykonania operacji (w tytule przelewu wskazano „częściowy zwrot pożyczki”). Tego samego dnia, tj. 8 sierpnia 2024 r. w/w Kancelaria skierowała także do Pana Piotra Turkowskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Full Send Piotr Turkowski wezwanie do zapłaty na kwotę 66 400 zł płatne na rachunek bankowy Spółki, ze wskazaniem, że ani wspólnicy, ani członkowie zarządu Spółki nie mają wiedzy o fakturach stanowiących podstawę wykonania operacji (kilka przelewów zostało wykonanych

¹ Wskazano daty ujawnienia zmian w KRS.

po dniu wykreślenia Pana Piotra Turkowskiego z funkcji Członka Zarządu Spółki). Z informacji przekazanej przez Zleceniodawcę wynika, iż wezwania nie zostały podjęte, ani tym bardziej wykonane. Do akt nie złożono dotychczas potwierdzeń dokonanych operacji, pomimo wezwania wystosowanego przez Zleceniodawcę, jednak możliwe jest dochodzenie zapłaty tej kwoty m.in. na podstawie powołanych w zestawieniu przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 KC).

3. Roszczenie o zwrot wpłaconej zaliczki oraz zapłatę kar umownych w związku z niewykonaniem umowy o roboty budowlane przez Jacka Kamińskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą JK Spaw Jacek Kamiński wypłaconego już wynagrodzenia (w tym wypadku zaliczki w kwocie 67 200 zł) oraz 20% wynagrodzenia brutto (tj. 33.600 zł), co daje łączną kwotę **100 800 zł** (§3 ust. 3 umowy z dnia 7 lutego 2022 r.)², bądź (alternatywnie) roszczenie o zapłatę kar umownych w kwocie **212 016 zł**³ (§3 ust. 2 umowy z dnia 7 lutego 2022 r.), bądź (alternatywnie) roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, tj. uzyskania zaliczki na poczet nie wykonanej umowy.
4. Roszczenie wobec byłego Prezesa Zarządu – Pana Tomasza Wuczyńskiego, o wydanie środków pieniężnych z kasy Spółki w kwocie 1 188,98 zł – są to środki wykazane w księgach rachunkowych, dotychczas niewydane Syndykowi.

3. RODZAJ SZACOWANEJ WARTOŚCI

W niniejszej opinii oszacowano **wartość rynkową i likwidacyjną należności**.

Wartość rynkową stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za ten składnik 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. Na gruncie ustawy o rachunkowości pojęciu temu odpowiada tzw. wartość godziwa.

Wartość likwidacyjna oznacza kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży danego aktywa w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności

² W razie opóźnienia przekraczającego 30 dni, Spółka miała uprawnienie do wezwania do wykonania umowy w terminie 7 dni, a po bezskutecznym upływie, odstąpienie od umowy. Złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy aktualizuje roszczenie o zwrot wypłaconego już wynagrodzenia (w tym wypadku zaliczki w kwocie 67.200,00 zł) oraz 20% wynagrodzenia brutto (tj. 33.600,00 zł), co daje łączną kwotę 100.800,00 zł (§3 ust. 3).

³ Z treści zawartej umowy między Spółką, a JK Spaw Jacek Kamiński w dniu 7 lutego 2022 r. (§3 ust. 2) wynika, że Zamawiający (Spółka) jest uprawniony do potrącenia z wynagrodzenia wykonawcy kar umownych z tytułu opóźnienia w wykonaniu umowy w kwocie stanowiącej równowartość 0,1% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia (tj. 168,00 zł = 168 000 * 0,1%). Najwcześniejszą datą wykonania umowy był dzień 14 lutego 2022 r., od którego na dzień wyceny, tj. 15 grudnia 2025 r. upłynęło już 1 400 dni, co daje kwotę kary umownej na dzień wyceny w wysokości 235 200

sprzedaży. Wartość likwidacyjna oznacza zatem wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe, które powodują, że okres ekspozycji na rynku, konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży, może być uznany za niewystarczający.

Biorąc pod uwagę zakres wyceny, konieczne jest zastosowanie dyskonta, z uwagi na charakter wymuszonej sprzedaży. Zastosowanie dyskonta z tytułu wymuszonego charakteru sprzedaży znajduje uzasadnienie w szybkości sprzedaży, która może uniemożliwić lub co najmniej utrudnić przeprowadzenie prawnego lub ekonomicznego *due diligence*, które pozwoliłoby przyszłemu nabywcy na pełne zidentyfikowanie potencjalnych ryzyk związanych z nabywanym majątkiem. W przypadku wierzytelności, sprzedaży dokonuje się w drodze licytacji prowadzonej według przepisów o egzekucji z ruchomości. Zgodnie z § 2 art. 867 KPC: „Cena wywołania w pierwszym terminie licytacji publicznej wynosi trzy czwarte wartości szacunkowej, jeżeli zaś licytacja w pierwszym terminie nie dojdzie do skutku, zajęte ruchomości mogą być sprzedane w drugim terminie licytacyjnym. Cena wywołania w drugim terminie licytacyjnym wynosi połowę wartości szacunkowej. Sprzedaż licytacyjna nie może nastąpić za cenę niższą od ceny wywołania.”

W przypadku niniejszej wyceny wartość likwidacyjną składników majątku w postaci należności oszacowano na poziomie oszacowanej wartości rynkowej skorygowanej *in minus* o 25%.

4. METODYKA WYCENY NALEŻNOŚCI

4.1. Metodyka ogólna

Zgodnie z art. 6 *Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych*:

1. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się:

- 1) niezależnie od terminu ich wymagalności, aktywa finansowe powstałe na skutek wydania krajowych środków płatniczych, walut obcych lub dewiz bezpośrednio na rzecz dłużnika lub emitenta, pod warunkiem że zawarty kontrakt spełnia wymagania określone w art. 3 ust. 1 pkt 23 ustawy;
- 2) instrumenty finansowe ujemowane w wyniku zawarcia umowy odkupu w zamian za wydanie bezpośrednio zbywającemu krajowych środków płatniczych, walut obcych lub dewiz, jeżeli z zawartej umowy odkupu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi aktywami finansowymi; do ustalenia, czy warunek ten jest spełniony, stosuje się odpowiednio przepis § 10 ust. 2.

Zgodnie z §13 ust. 1 *Aktywa finansowe, w tym zaliczone do aktywów instrumenty pochodne, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej,*

pomniejszając ją o koszty transakcji, jeżeli ich wysokość jest znacząca oraz jeśli koszty transakcji nie zostały uwzględnione przy ustalaniu wartości godziwej na dzień wyceny. 2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do: 1) pożyczek udzielonych i należności własnych, z wyjątkiem pożyczek i należności zaliczonych do przeznaczonych do obrotu; 2) aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności; 3) składników aktywów finansowych, dla których wartość godziwa nie może być określona w wiarygodny sposób zgodnie z § 14; 4) składników aktywów finansowych wycenianych zgodnie z przepisami rozdziału 4, jeżeli mają one zastosowanie.

*Zgodnie z §14 ust. 1 **Za wiarygodnie oszacowaną wartość godziwą uznaje się:***

- 1) cenę rynkową z aktywnego rynku identycznych instrumentów finansowych (poziom 1 hierarchii wartości godziwej). W przypadku występowania więcej niż jednego aktywnego rynku instrumentów finansowych jednostka ustala najkorzystniejszy rynek, w którym zawarłaby w normalnych warunkach transakcję sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania, i stosuje cenę pochodzącą z tego rynku;*
- 2) wartość otrzymaną przy zastosowaniu modelu wyceny, w którym znaczące dane wejściowe są obserwowalne w sposób bezpośredni lub pośredni (poziom 2 hierarchii wartości godziwej) – w przypadku braku ceny, o której mowa w pkt 1;*
- 3) wartość godziwą ustaloną za pomocą modelu wyceny opartego o dane nieobserwowalne (poziom 3 hierarchii wartości godziwej) – w przypadku braku ceny lub wartości, o których mowa w pkt 1 i 2.:*

2. Ustalając wartość godziwą za pomocą modelu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, jednostka dochowuje należytej staranności, aby pozyskać informacje na temat założeń, które przyjęliby niezależni uczestnicy rynku przeprowadzający taką wycenę. Jeśli jednostka wykaże, że takie informacje nie są dostępne, przyjmuje się, że niemożliwe jest wiarygodne oszacowanie wartości godziwej za pomocą modelu.

Zgodnie z art. 35b Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, w odniesieniu do:

- 1) należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości oraz w stosunku do których zostało otwarte postępowanie restrukturyzacyjne lub został złożony wniosek o zatwierdzenie układu w postępowaniu o zatwierdzenie układu – do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu-komisarzowi w postępowaniu upadłościowym lub umieszczonej w spisie wierzytelności w postępowaniu restrukturyzacyjnym;

- 2) należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza lub jedynie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – w pełnej wysokości należności;
- 3) należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – do wysokości niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności;
- 4) należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – w wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania;
- 5) należności przeterminowanych lub **nieprzeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców – w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu, w tym także ogólnego, na nieściągalne należności.**

Zgodnie z treścią Art. 118. KC, „*Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata.*”

Art. 120. §1. KC Stanowi natomiast iż „**Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne.** Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie.”.

W przypadku części przedmiotowych należności istotny jest również art. 646 KC, który stanowi, iż „*Roszczenia wynikające z umowy o dzieło **przedawniają się z upływem lat dwóch od dnia oddania dzieła, a jeżeli dzieło nie zostało oddane – od dnia, w którym zgodnie z treścią umowy miało być oddane***”

4.2. Metodyka szczegółowa

W przypadku należności dotyczących:

- roszczenia o zapłatę z tytułu zwrotu kosztów wykonania zastępczego, odszkodowania za spowodowane szkody i rozliczenia pozostałych kwot wynikających z zawartych umów przeciwko Leszkowi Lisickiemu prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą SAN-WENT PROJEKT LESZEK LISICKI,

- roszczenia o zwrot wpłaconej zaliczki oraz zapłatę kar umownych w związku z niewykonaniem umowy o roboty budowlane przez Jacka Kamińskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą JK Spaw Jacek Kamiński oraz
- roszczenia wobec byłego Prezesa Zarządu – Pana Tomasza Wuczyńskiego, o wydanie środków pieniężnych z kasy Spółki,

wartość rynkową należności określono ekspercko, przyjmując odpowiednie dyskonta w odniesieniu do wartości nominalnej należności (po przeprowadzeniu analizy możliwości wyegzekwowania należności, co zostało szczegółowo opisane w dalszej części opinii).

W odniesieniu do należności wynikających z roszczenia o zapłatę z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia o środki pieniężne wypłacone przez byłego Członka Zarządu – Pana Piotra Turrowskiego, uwzględniając najbardziej prawdopodobną ścieżkę umożliwiającą ich uregulowanie, tj. proces sądowy, który w polskich realiach jest procesem długotrwałym, ale także uwzględniając cel niniejszej wyceny tj. likwidację należności w postępowaniu upadłościowym w celu ich zbycia, w niniejszej wycenie wartość rynkową przedmiotowych należności określono w oparciu o prognozowane przepływy pieniężne, które będzie można uzyskać w kolejnych latach, zgodnie z poniższym wzorem:

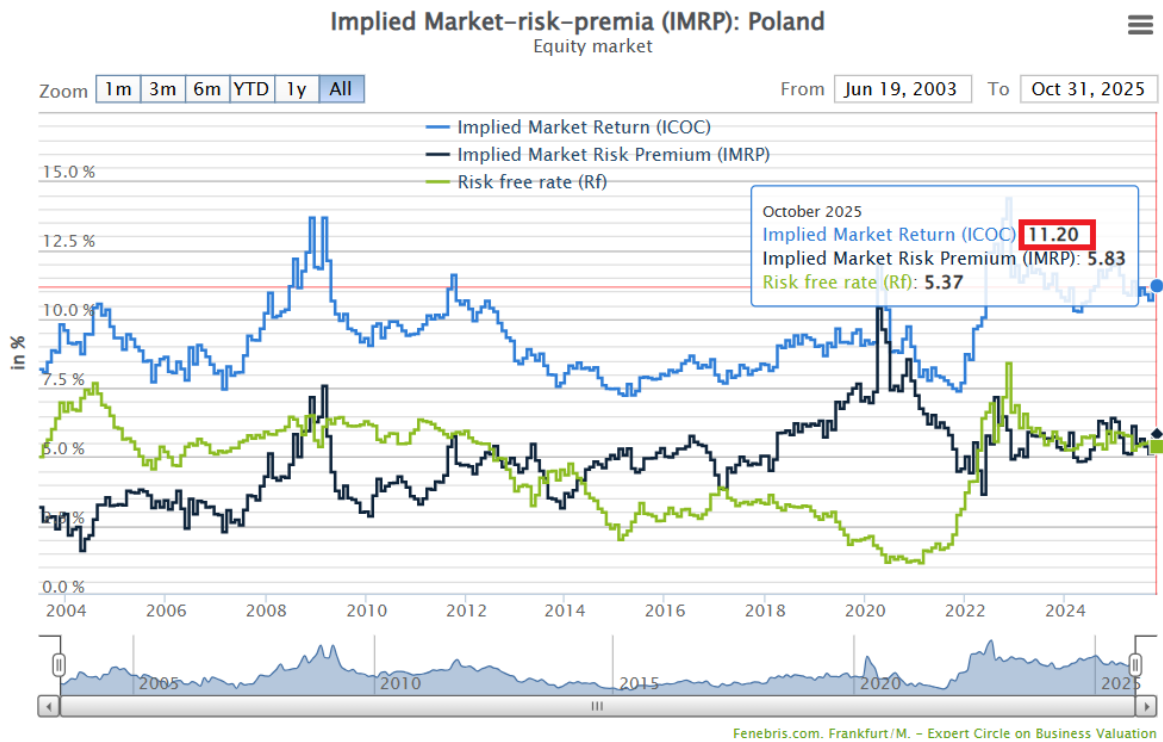
$$Wn = \sum \frac{CF_1}{(1+k)^1} + \frac{CF_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k)^n}$$

gdzie:

- | | | |
|------|---|---|
| Wn | – | wartość rynkowa należności; |
| CF | – | przepływ pieniężny w n -tym roku prognozy (od 1 do n); |
| k | – | stopa dyskontowa. |

Wysokość stopy dyskontowej określono ekspercko, w odniesieniu do oczekiwanych stóp zwrotu z innych inwestycji, z uwzględnieniem ryzyka, które wiąże się z przedmiotowymi należnościami. Wg danych z października 2025 r. implikowany koszt kapitału (ang. ICOC) dla inwestycji na rynku akcji w Polsce kształtował się na poziomie 11,20% (*Rysunek 1*).

Rysunek 1. Implikowana stopa zwrotu na rynku akcji dla inwestycji w Polsce



Źródło: <http://www.market-risk-premia.com/pl.html>

Aktualnie rentowność 10-letnich obligacji Skarbu Państwa, uznawanych za bezpieczną formę lokowania kapitału kształtują się aktualnie na poziomie ok. 5,284% (Rysunek 2).

Rysunek 2. Rentowność 10-letnich obligacji Skarbu Państwa



Źródło: <https://pl.investing.com/rates-bonds/poland-10-year-bond-yield>

W przypadku wycenianych należności należy wziąć pod uwagę, że obarczone są one wysokim ryzykiem, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w odpowiednio wyższej stopie zwrotu. Zgodnie ze szczegółową analizą zawartą w dalszej części opinii, brak jest informacji na temat sytuacji majątkowo-finansowej Dłużnika. Skierowane dotychczas wezwania do zapłaty zostały bez odpowiedzi. Możliwe jest dochodzenie zapłaty przedmiotowych kwot na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 KC), jak również uzasadnione będzie przyjęcie, iż zachowanie byłego członka zarządu wyczerpuje znamiona przestępstwa przywłaszczenia lub sprzeniewierzenia (art. 284 §1 i 2 KK), jednak proces sądowy również jest długotrwałą i generującą koszty procedurą, bez gwarancji skuteczności. Dodatkowo przedmiotowa należność dotyczy wewnętrznych spraw Spółki i wspólników, a tym samym uwzględniając cel wyceny zmierzający do zbycia należności w postępowaniu upadłościowym, chęć ich nabycia przez zewnętrzny podmiot może być mało prawdopodobne. W powyższych okolicznościach uzasadnionym jest przyjęcie, że potencjalny nabywca należności oczekiwałby znacząco wyższej stopy zwrotu, niż stopy zwrotu dla aktywów charakteryzujących się minimalnym czy przeciętnym ryzykiem. W wycenie przyjęto ekspercko, że oczekiwana przez inwestora stopa zwrotu w przypadku wycenianych należności kształtuje się na poziomie **20%**, co odzwierciedla wysokie ryzyko związane z inwestycją w przedmiotowe należności.

Wartość likwidacyjną wszystkich należności oszacowano na poziomie **75% ich wartości rynkowej**.

5. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ I LIKWIDACYJNEJ PRZEDMIOTOWYCH NALEŻNOŚCI

5.1. Należność dotycząca SAN-WENT PROJEKT LESZEK LISICKI

Jak opisano już w przedmiocie wyceny, przedmiotowa należność dotyczy roszczenia o zwrot kosztów wykonania zastępczego, odszkodowania za spowodowane szkody i rozliczenia pozostałych kwot wynikających z zawartych umów przeciwko Leszkowi Lisickiemu prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą SAN-WENT PROJEKT LESZEK LISICKI, przy czym dostępna dokumentacja pozwala na uprawdopodobnienie istnienia przedmiotowej należności jedynie do kwoty 23 616 zł (faktura VAT dotycząca przeprowadzonych prac w obrębie sieci wodociągowej).

Spółka zawarła z Dłużnikiem dwie umowy – pierwszą w dniu 1 września 2020 r. oraz drugą w dniu 24 kwietnia 2023 r., jednak do akt postępowania upadłościowego nie przedłożono żadnej z umów, a tym samym, brak jest informacji, co było przedmiotem umowy oraz jaki był

zakres prac, a także jakiego dnia należność z tytułu przedmiotowego roszczenia stała się wymagalna. W dniu 22 maja 2024 r. Spółka skierowała do Dłużnika wezwanie do wykonania umów, ale wezwanie to pozostało bez odpowiedzi.

Jak wskazano w metodyce ogólnej, zgodnie z art. 646 KC, *roszczenia wynikające z umowy o dzieło przedawniają się z upływem lat dwóch od dnia oddania dzieła, a jeżeli dzieło nie zostało oddane – od dnia, w którym zgodnie z treścią umowy miało być oddane*. Wobec braku informacji na temat daty, w której prace miały zostać zrealizowane, a tym samym, kiedy przedmiotowe roszczenie stało się wymagalne trudno jednoznacznie stwierdzić, czy przedmiotowa należność jest tylko preterminowana, czy także przedawniona. Można domniemywać, że w przypadku roszczenia dotyczącego umowy z 1 września 2020 r. nastąpiło już przedawnienie, natomiast co do drugiej z umów jest to trudne do jednoznacznej oceny (brak jest dokumentów świadczących o tym, że Spółka podejmowała działania związane z dochodzeniem tych należności).

Zgodnie z informacjami zawartymi w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, firma SAN-WENT PROJEKT LESZEK LISICKI jest podmiotem aktywnym (wznowiła działalność 1 maja 2020 r.), brak jest natomiast jakichkolwiek informacji dot. sytuacji majątkowo-finansowej w/w podmiotu.

W dniu 4 grudnia 2025 r. Syndyk skierował do Dłużnika wezwanie do zapłaty. W dniu 17 grudnia 2025 r. Dłużnik przekazał odpowiedź na w/w wezwanie, w którym nie uznał zasadności przedmiotowego roszczenia argumentując prawidłowym wykonaniem umowy, którego potwierdzenie ma stanowić odbiór przyłączy wody i kanalizacji przez MPWiK bez zastrzeżeń, jak również pozytywny wynik próby ciśnieniowej wykonany pod koniec 2023 r. Jednocześnie w w/w piśmie Dłużnik wskazał, iż nigdy nie otrzymał formalnego wezwania do usunięcia usterek czy zgłoszenia wad dotyczących wykonanych prac, poza mailowym zgłoszeniem rozbieżności w lokalizacji sieci wodociągowej względem projektu, przy czym Dłużnik zaznacza, iż przebieg sieci został wytyczony przez geodetę i nie był objęty umową między nim, a Spółką. Dłużnik podkreślił, iż roboty wykonane przez wykonawcę zastępczego odbyły się bez jego wiedzy i nie ponosi on odpowiedzialności za skutki tych działań, które były prowadzone bez konsultacji, przy istniejącej sieci (wykonane przez Dłużnika roboty zostały wcześniej odebrane).

W okolicznościach braku dostępu do umów potwierdzających powstanie należności, trudno uznać roszczenie za należycie uprawdopodobnione, co niewątpliwie istotnie ogranicza możliwość jego dochodzenia. Ponadto, jak opisano powyżej istnieje duże prawdopodobieństwo, iż

przynajmniej w zakresie roszczeń wynikających z zawartej umowy w dniu 1 września 2020 r., należność jest nie tylko przeterminowana, ale również przedawniona. Dodatkowo, złożone przez Dłużnika wyjaśnienia w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty, w tym wskazanie, iż dysponuje on dokumentacją fotograficzną z realizacji robót, korespondencją dotyczącą rozliczeń, a także świadkami, którzy mogliby potwierdzić prawidłowość wykonanych robót należy uznać, iż wartość rynkowa przedmiotowej należności ma wartość symboliczną – **przyjęto dyskonto na poziomie 99% względem wartości nominalnej**, przy czym wartość nominalna została uwzględniona w wysokości **23 616 zł**, tj. w kwocie odpowiadającej jedynej dostępnej fakturze mogącej stanowić podstawę dochodzenia roszczeń w zakresie zwrotu kosztów wykonania zastępczego.

5.2. Należność dotycząca roszczenia o zapłatę z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia o środki pieniężne wypłacone przez członka zarządu

Przedmiotem niniejszej opinii jest należność wynikająca z roszczenia o zapłatę z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia o środki pieniężne wypłacone przez byłego Członka Zarządu – Pana Piotra Turowskiego, przy czym część środków w wysokości 35 000 zł została wypłacona na osobisty rachunek dłużnika, natomiast 66 000 zł zostało przelane na rachunek przedsiębiorstwa prowadzonego przez Pana Piotra Turowskiego – Full Send Piotr Turkowski. Zleceniodawca udostępnił potwierdzenia przelewów wykonanych przez byłego Członka Zarządu, potwierdzających powstanie należności.

Zleceniodawca nie posiada informacji dotyczących aktualnej sytuacji majątkowo-finansowej Dłużnika. Z ogólnodostępnych informacji zawartych w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, **firma Full Send Piotr Turkowski zawiesiła działalność w dniu 1 lutego 2025 r.**

Z ogólnodostępnych informacji w KRS i CEiIDG ustalono następujące informacje:

- Pan Piotr Turkowski pozostaje współnikiem spółki Hype Development Sp. z o.o. Sp. K.⁴ (KRS: 0000668780), która jest jednym ze współników Hype 01 Sp. z o.o. Ostatnie złożone przez w/w podmiot sprawozdanie finansowe dotyczy 2021 r. i wynika z niego, iż głównymi składnikami majątku były udziały i akcje w podmiotach powiązanych (tj. udziały w Hype 01 Sp. z o.o. w upadłości) oraz udzielone pożyczki, a kapitały własne spółki miały

⁴ Zgodnie z informacjami zawartymi w KRS Spółka zawiesiła działalność 1 stycznia 2023 r. i wznowiła działalność 5 czerwca 2025 r.

wartość ujemną (ok. -199 tys. zł). Spółka w 2021 r. osiągnęła zysk na poziomie ok. 10 tys. zł (w 2020 r. była to strata ok. 95 tys. zł).

- Dłużnik od 26 lutego 2025 r. pełni funkcję Prezesa Zarządu MCMX CONCEPTS Sp. z o.o. (KRS 0001157989), której kapitał zakładowy wynosi 5 tys. zł (Pan Piotr Turkowski posiada 50% udziałów o wartości nominalnej 2,5 tys. zł). Spółka ta ze względu na rozpoczęcie działalności w 2025 r. nie publikowała dotychczas żadnego sprawozdania finansowego. Jest to spółka świadcząca usługi z zakresu public relations i komunikacji.
- Dłużnik jest udziałowcem w spółce GRUPA PLUS ARCHITEKCI Sp. z o.o. (KRS 0000671493) posiadając 40 udziałów o łącznej wartości nominalnej 2 000 zł i jednocześnie pełni w spółce funkcję Członka Zarządu. Ostatnie złożone przez w/w podmiot sprawozdanie finansowe dotyczy danych za 2021 r. i wynika z niego, iż spółka miała ujemne kapitały własne (-16 tys. zł) oraz wygenerowała stratę w wysokości 1,4 tys. zł. Ponadto Pan Piotr Turkowski pozostaje komandytariuszem GRUPA PLUS ARCHITEKCI Sp. z o.o. Sp. K. (KRS 0000672674), wysokość wniesionego wkładu wynosi 2 450 zł. Ostatnie złożone przez w/w podmiot sprawozdanie finansowe dotyczy danych za 2021 r. i wynika z niego, iż spółka miała ujemne kapitały własne (-78 tys. zł) oraz wygenerowała stratę w wysokości 83,5 tys. zł.
- Pan Tomasz Turkowski pełni funkcję Członka Zarządu w firmie Hype 02 Sp. z o.o., ale nie jest udziałowcem przedmiotowej spółki. Podmiot ten działa od stycznia 2022 r., ale dotychczas nie złożył żadnego sprawozdania finansowego do KRS.
- Dłużnik jest wspólnikiem w spółce GRUPA FNY Sp. z o.o. (KRS 0000575739) i posiada 50 udziałów o łącznej wartości nominalnej 2 500 zł. Jednocześnie pełni funkcję Prezesa Zarządu. Podmiot ten nie składał do KRS sprawozdań finansowych od 2020 r. – działalność spółki była zawieszona między 1 czerwca 2019 r., a 26 maja 2025 r. Ponadto Pan Piotr Turkowski pozostaje komandytariuszem GRUPA FNY Sp. z o.o. Sp. K. (KRS 0000578422), wysokość wniesionego wkładu wynosi 2 450 zł. Ostatnie złożone przez w/w podmiot sprawozdanie finansowe dotyczy danych za 2019 r. Działalność w/w podmiotu była zawieszona w okresie od 1 czerwca 2019 r. do 8 listopada 2019 r. oraz 24 lutego 2020 r. do 27 maja 2025 r. Ostatnie złożone sprawozdanie finansowe dotyczy roku 2019.

Uwzględniając powyższe informacje, trudno jednoznacznie ocenić możliwą sytuację majątkowo-finansową dłużnika – jest on udziałowcem w kilku spółkach, lecz są to podmioty, które albo zawiesiły działalność, albo działają od kilku miesięcy. W przypadku żadnego z podmio-

tów, w których Dłużnik jest udziałowcem lub pełni funkcje prezesa zarządu czy członka zarządu nie są dostępne bieżące dane finansowe (podmioty te nie publikują od kilku lat danych finansowych). Z informacji udostępnionych przez Zleceniodawcę wynika, iż w dniu 8 sierpnia 2024 r. zostały wysłane wezwania do zapłaty zarówno do Pana Piotra Turowskiego, jak i przedsiębiorstwa prowadzonego przez Pana Piotra Turowskiego – Full Send Piotr Turkowski. Obydwa wezwania pozostały bez odpowiedzi, w tym jedno pismo nie zostało w ogóle odebrane przez Dłużnika. Należy zaznaczyć, iż roszczenie o wydanie wzbogacenia na podstawie art. 405 KC przedawnia się wedle zasad ogólnych kodeksu cywilnego (art. 118 KC). Zatem wierzytelności stały się wymagalne po dniu, w którym upłynął termin spełnienia świadczenia od dnia doręczenia Panu Turkowskiemu wezwań (względnie uznaniu przesylek za doręczone), przy czym, w braku przedłożenia potwierdzeń nadań, nie jest możliwe wskazanie dokładnego terminu wymagalności obu wierzytelności. Można jednak założyć, iż na dzień wyceny roszczenie nie jest przedawnione.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, w tym brak odpowiedzi na wezwania do zapłaty, możliwe jest podjęcie prób egzekucji należności lub dochodzenie zapłaty przedmiotowych kwot na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 KC), jak również uzasadnione będzie przyjęcie, iż zachowanie byłego członka zarządu wyczerpuje znamiona przestępstwa przywłaszczenia lub sprzeniewierzenia (art. 284 §1 i 2 KK).

W polskich realiach należy liczyć się z długotrwałą procedurą sądową, jak również kosztami wytoczenia powództwa, bez pewności, co do wyniku, szczególnie w okolicznościach braku informacji dotyczącej sytuacji majątkowo-finansowej Dłużnika. Wartość rynkową przedmiotowych należności oszacowano zgodnie z metodyką opisaną w p. 4.2 wyceny, przyjmując następujące założenia:

- czas trwania procedury sądowej – 4 lata,
- uzyskana kwota – przyjęto ostrożne założenie docelowej spłaty 50% wartości nominalnej, na koniec ostatniego roku prognozy,
- opłata za wniesienie pozwu – 5% wartości przedmiotu sporu,
- koszty obsługi prawnej – 5 000 zł/rok (przy czym przyjęto 1 800 zł jako koszt dotyczący części roszczenia wobec osoby fizycznej oraz 3 200 zł jako koszt związany z roszczeniem wobec przedsiębiorcy).

Obliczenia prowadzące do oszacowania wartości rynkowej należności wynikających z roszczenia o zapłatę z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia o środki pieniężne wypłacone przez byłego członka zarządu, zgodnie z opisanymi wcześniej założeniami i metodyką, zawarto w Tabeli 1.

Tabela 1. Oszacowanie wartości rynkowej należności wynikających z roszczenia o zapłatę z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia o środki pieniężne wypłacone przez byłego członka zarządu

Dłużnik	I rok	II rok	III rok	IV rok
Prognozowane przychody				
Full Send Piotr Turkowski	0 zł	0 zł	0 zł	33 000 zł
Piotr Turkowski	0 zł	0 zł	0 zł	17 500 zł
,				
Full Send Piotr Turkowski	3 300 zł	0	0	0
Piotr Turkowski	1 750 zł	0	0	0
(-) Koszty obsługi prawnej				
Full Send Piotr Turkowski	3 200 zł	3 200 zł	3 200 zł	3 200 zł
Piotr Turkowski	1 800 zł	1 800 zł	1 800 zł	1 800 zł
CF (przepływ pieniężny)				
Full Send Piotr Turkowski	-6 500 zł	-3 200 zł	-3 200 zł	29 800 zł
Piotr Turkowski	-3 550 zł	-1 800 zł	-1 800 zł	15 700 zł
SUMA CF	-10 050 zł	-5 000 zł	-5 000 zł	45 500 zł
Stopa dyskontowa	20%	20%	20%	20%
Zdyskontowany przepływ pieniężny, w tym:	-8 375 zł	-3 472 zł	-2 894 zł	21 943 zł
- Full Send Piotr Turkowski	-5 417 zł	-2 222 zł	-1 852 zł	14 371 zł
- Piotr Turkowski	-2 958 zł	-1 250 zł	-1 042 zł	7 571 zł
Wartość rynkowa należności:				
- Full Send Piotr Turkowski	4 880 zł			
- Piotr Turkowski	2 321 zł			

5.3. Należność dotycząca roszczenia o zwrot wpłaconej zaliczki oraz zapłatę kar umownych w związku z niewykonaniem umowy o roboty budowlane

W odniesieniu do należności dotyczącej Jacka Kamińskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą JK Spaw Jacek Kamiński, roszczenie dotyczy zwrotu wpłaconej już zaliczki w kwocie 67 200 zł oraz 20% wynagrodzenia brutto (tj. 33 600 zł), co daje łączną kwotę 100 800 zł (§3 ust. 3 umowy z dnia 7 lutego 2022 r.), bądź (alternatywnie) roszczenie o zapłatę kar umownych w kwocie 212 016 zł (§3 ust. 2 umowy z dnia 7 lutego 2022 r.), bądź (alternatywnie) roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, tj. uzyskania zaliczki na poczet nie wykonanej umowy.

Zgodnie z art. 646 KC „Roszczenia wynikające z umowy o dzieło **przedawniają się z upływem lat dwóch** od dnia oddania dzieła, a jeżeli dzieło nie zostało oddane – od dnia, w którym zgodnie z treścią

umowy miało być oddane”. Najwcześniejszą datą wykonania umowy był dzień 14 lutego 2022 r., tym samym do dnia wyceny upłynęło już 1 400 dni. W doktrynie i orzecznictwie zgodnie wskazuje się natomiast, że ze względu na akcesoryjny charakter kary umownej i jej funkcję odszkodowawczą ulega ona przedawnieniu w terminie przewidzianym dla roszczeń odszkodowawczych wynikających z określonego stosunku prawnego, co mogłoby wskazywać, iż przedmiotowe roszczenie jest nie tylko przeterminowane, ale także przedawnione (przedawniło się z końcem 2024 r.). Z udostępnionej dokumentacji wynika, iż w dniu 20 maja 2022 r. Spółka skierowała do Dłużnika wezwanie do wykonania umowy, a następnie w dniu 28 maja 2024 r. Spółka zawarła umowę z Kancelarią Detektywistyczno-Windykacyjną MS Michał Starzyński celem windykacji należności, ale Zleceniodawca nie posiada wiedzy odnośnie prowadzonych działań windykacyjnych i ich skuteczności, a także czy podejmowane były czynności mogące przerwać bieg przedawnienia roszczenia. Zleceniodawca wskazał, iż do akt postępowania nie złożono żadnych dowodów dotyczących pozasądowego dochodzenia należności, w szczególności skonkretyzowania roszczenia i wezwania kontrahenta do zapłaty, co znacząco zwiększa ryzyko możliwości dochodzenia należności. Co więcej, brak jest informacji o sytuacji majątkowo-finansowej Dłużnika, a tym samym odnośnie realnej możliwości wyegzekwowania roszczenia (gdyby okazało się, iż nie nastąpiło jego przedawnienie).

Uwzględniając powyższe okoliczności przyjęto, iż wartość rynkowa przedmiotowej należności ma wartość symboliczną – **przyjęto dyskonto na poziomie 99% względem wartości nominalnej**, przy czym kierując się zasadą ostrożności jako podstawę roszczenia przyjęto zwrot wpłaconej zaliczki w kwocie 67 200 zł oraz 20% wynagrodzenia brutto (tj. 33 600 zł). Nie uwzględniano dodatkowej kwoty roszczenia z tytułu kar umownych, czy też roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia się jako mało prawdopodobnych do uzyskania.

5.4. Roszczenie wobec byłego Prezesa Zarządu – Pana Tomasza Wuczyńskiego

Roszczenie wobec byłego Prezesa Zarządu – Pana Tomasza Wuczyńskiego, dotyczy wydania środków pieniężnych z kasy Spółki w kwocie 1 188,98 zł, które zostały wykazane w księgach rachunkowych, a dotychczas niewydane Syndykowi. Syndyk w dniu 5 grudnia 2025 r. skierował do Dłużnika wezwanie do zapłaty i zwrotu środków, przy czym do dnia sporządzenia niniejszej wyceny pismo to zostało bez odpowiedzi. Biorąc pod uwagę niską wartość nominalną przedmiotowego roszczenia, która ogranicza podejmowanie istotnych działań windykacyjnych (ze względu na koszty), a z drugiej strony niewielka wysokość roszczenia może zwiększać prawdopodobieństwo jego uzyskania, w przypadku przedmiotowej należności przyjęto **dyskonto względem wartości nominalnej na poziomie 90%**.

5.5. Wynik wyceny i podsumowanie

Podsumowanie oszacowania wartości rynkowej i likwidacyjnej należności stanowiących przedmiot wyceny z uwzględnieniem przyjętych założeń zawiera *Tabela 2.*

Tabela 2. Oszacowanie wartości rynkowej i likwidacyjnej należności

Dłużnik	Wartość nominalna należności	Dyskonto	Wartość rynkowa	Wartość likwidacyjna
SAN-WENT PROJEKT LESZEK LISICKI	23 616 zł	99%	236 zł	177 zł
Full Send Piotr Turkowski	66 000 zł	-	4 880 zł	3 660 zł
Piotr Turkowski	35 000 zł	-	2 321 zł	1 741 zł
JK Spaw Jacek Kamiński	100 800 zł	99%	1 008 zł	756 zł
Tomasz Wuczyński	1 189 zł	90%	119 zł	89 zł
SUMA	226 605 zł	-	8 565 zł	6 424 zł

Wartość rynkowa należności Hype 01 Sp. z o.o. w upadłości wskazanych w udostępnionym przez Zleceniodawcę zestawieniu wartości aktualnej na dzień wyceny została oszacowana na poziomie **8 565 zł**, co stanowi około **3,7%** ich wartości nominalnej, natomiast wartość likwidacyjna na poziomie **6 424 zł**, co stanowi ok. **2,8%** wartości nominalnej. Należy podkreślić, iż przeważająca część należności stanowiących przedmiot wyceny jest nie tylko przeterminowana, ale też przedawniona albo nieuprawdopodobniona, co do wysokości (braki w dokumentacji). Co więcej, w przypadku niektórych należności, ze względu na brak odpowiedzi na wezwania do zapłaty jedyną drogą postępowania wydaje się być ścieżka sądowa, co wiąże się z długotrwałym procesem, bez gwarancji powodzenia sprawy ze względu na fakt, iż dostępne informacje nie pozwalają na ustalenie stanu majątkowo-finansowego dłużników. Podsumowując, przeprowadzona analiza wskazuje, iż możliwość odzyskania należności na dzień wyceny jest znikoma i uzasadnia oszacowany w niniejszej wycenie wynik.

Firmy windykacyjne niechętnie skupują pojedyncze wierzytelności, nabycie całego pakietu pozwala im zdywersyfikować ryzyko. Jak wynika z ogólnodostępnych informacji ceny tego typu pakietów wynoszą od 0,5% do 30-40% przy czym najwyższe poziomy możliwe są do uzyskania przy wierzytelnościach wynikających z kredytów hipotecznych. Dla pakietów należności istotnie przeterminowanych, przedawnionych i niezabezpieczonych trudno spodziewać się ceny wyższej niż kilka procent wartości nominalnej.

6. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń do liczb całkowitych.
- Opinia może służyć tylko dla celu określonego w opinii i nie może być wykorzystywana w żadnym innym celu. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie opinii w jakimkolwiek innym celu.
- Opinia jest opracowaniem autorskim, nie może być publikowana w całości lub w części w jakikolwiek sposób bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za uzyskanie w transakcji innej ceny niż wartość oszacowana w niniejszej opinii.
- Zgodnie z RODO - Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE.L. z 2016 r. Nr 119, str. 1), w trybie art. 28 ust.3 RODO, Administrator powierza Przetwarzającemu do przetwarzania dane osobowe, a Przetwarzający zobowiązuje się do ich przetwarzania zgodnego z prawem i zakresem swojej działalności gospodarczej.