

**OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD
MASY UPADŁOŚCI PIOTRA JURKIEWICZA – OSOBY FIZYCZNEJ
NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
W SPÓŁCE CREATIVE DEVELOPER SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
KRS: 0000278446**

WYNIK OSZACOWANIA:

Wartość pakietu 20.970 (dwudziestu tysięcy dziewięciuset siedemdziesięciu) udziałów, stanowiących 99,86 % kapitału zakładowego spółki CREATIVE DEVELOPER sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wchodzących w skład masy upadłości Piotra Jurkiewicza – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej – oszacowana metodą skorygowanych aktywów netto z uwzględnieniem odrębności, wynikających ze sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na dzień sporządzenia opracowania, **wyniosła 1,00 zł (słownie: jeden złoty 00/100).**

Autor:

Karol Łagowski

Warszawa, dnia 18 sierpnia 2026 roku

Rozdział 1

Zlecenie oszacowania

Oszacowanie wartości 20.970 (dwudziestu tysięcy dziewięciuset siedemdziesięciu) udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.048.500,00 zł, stanowiących 99,86 % kapitału zakładowego spółki CREATIVE DEVELOPER sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000278446, sporządzone na podstawie zlecenia Wojciecha Makuć – syndyka masy upadłości Piotra Jurkiewicza – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, w ramach postępowania upadłościowego prowadzonego przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GU/1893/2025.

Rozdział 2

Wykonawca oszacowania

Oszacowanie wartości udziałów sporządzone przez Karola Łagowskiego – eksperta o ugruntowanej praktyce w zakresie wyceny, analizy, finansów, zarządzania oraz organizacji przedsiębiorstw w specjalności: wycena przedsiębiorstw oraz ich poszczególnych składników, w szczególności ruchomości, należności oraz praw niematerialnych; analiza zdolności upadłościowej. Autor aktualnie wpisany na listę biegłych sądowych przy:

- Sądzie Okręgowym w Warszawie;
- Sądzie Okręgowym w Płocku;
- Sądzie Okręgowym w Piotrkowie Trybunalskim.

Rozdział 3

Zakres oszacowania

Oszacowanie wartości 20.970 (dwudziestu tysięcy dziewięciuset siedemdziesięciu) udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.048.500,00 zł, wchodzących w skład masy upadłości Piotra Jurkiewicza – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, stanowiących 99,86 % kapitału zakładowego spółki CREATIVE DEVELOPER sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, według stanu i cen na dzień sporządzenia oszacowania.

Rozdział 4

Podstawa sporządzenia opisu i oszacowania

Oszacowanie opracowano na podstawie:

1. Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.), w którym spółka figuruje pod numerem KRS: 0000278446;
2. Postanowienia o ogłoszeniu upadłości Piotra Jurkiewicza – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z dnia 28 stycznia 2026 r.;
3. Wyjaśnień i informacji przekazanych pocztą elektroniczną przez syndyka;
4. Zasobów internetowych:
 - a) <https://ems.ms.gov.pl>
 - b) <http://www.pb.pl>
 - c) <http://nf.pl>
 - d) <http://www.forbes.pl>
 - e) <https://www.uprp.pl>
 - f) <https://euipo.europa.eu>
 - g) <http://stat.gov.pl/>
 - h) <http://fundacjarepublikanska.org>
 - i) <http://www.ssse.com.pl>
5. Literatury:
 - Damodaran A., *Wycena firmy. Storytelling i liczby.*, Wydawnictwo POLTEXT Warszawa 2017;
 - *International Business and Global Economy* 2014, nr. 33, str. 609–622;
 - Panfil M., Szablewski A., *Dylematy Wyceny Przedsiębiorstw* Redakcja naukowa., wyd. Poltext, Warszawa 2013;
 - Panfil M., Szablewski A., *Wycena przedsiębiorstwa. Od teorii do praktyki.*, wyd. Poltext, Warszawa 2011;
 - Panfil M., Szablewski A., *Metody wyceny spółki. Perspektywa klienta i inwestora.*, wyd. Poltext, Warszawa 2009;

- Szczepankowski P., *Wycena i zarządzanie wartością przedsiębiorstwa.*, WN PWN Warszawa 2007;
 - Malinowska U., Mączyńska E., *Wycena przedsiębiorstw.*, Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Warszawa 2005;
 - Zimmerman P., *Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne.*, wyd. Beck, Warszawa 2016;
 - Adamus R., *Prawo upadłościowe.*, Warszawa 2016;
7. Aktów prawnych:
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
 - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny;
 - Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego;
 - Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych;
 - Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. - o podatku od towarów i usług;
 - Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych;
 - Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;
 - Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych;
8. Standardów branżowych i opracowania specjalistycznego:
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSW
Ogólne Zasady Wyceny Przedsiębiorstw Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców
Majątkowych.

Rozdział 5

Cel oszacowania

Oszacowanie wartości udziałów, wchodzących w skład masy upadłości Piotra Jurkiewicza – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, stanowiących 99,86 % kapitału zakładowego spółki CREATIVE DEVELOPER sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, celem sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w ramach procedury likwidacji masy upadłości opisanej w treści art. 332 ustawy Prawo upadłościowe.

Rozdział 6

Zastrzeżenia

- 1) Oszacowanie służy wyłącznie celowi określonemu w rozdziale 5. Nie może być wykorzystywane w żadnym innym celu ani kopiowane bez wiedzy autora. Zastrzeżenie to nie dotyczy syndyka masy upadłości oraz Sądu, który może go kopiować w dowolnych ilościach dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego.
- 2) Przygotowując oszacowanie autor opierał się o udostępniony mu materiał źródłowy szczegółowo wskazany w rozdziale 4 niniejszego opracowania. Autor założył, że posiadane przez niego informacje o przedsiębiorstwie są rzetelne i prawidłowe oraz zostały mu przekazane zgodnie z najlepszą wiedzą zlecającego. Przedmiot zlecenia nie obejmuje weryfikacji stanów wykazanych w treści dokumentacji źródłowej z rzeczywistym stanem prawnym. Autor zaznacza, że w skutek wykonywanej działalności oraz upływu czasu stan ilościowy i jakościowy przedsiębiorstwa mógł ulec zmianie na przestrzeni czasu.
- 3) Autor zastrzega, że zastosowane przez niego w oszacowaniu procedury nie oznaczają, że przeprowadził badanie sprawozdań finansowych, ani ich przeglądów w rozumieniu obowiązujących w Polsce przepisów, ani w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowych.
- 4) Autor zastrzega, że przedmiotowe oszacowanie wartości udziałów zostało sporządzone w formie zgodnej z pkt. 3.1.3 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Tym samym nie stanowi ono kompleksowej wyceny przedsiębiorstwa w rozumieniu wyżej powołanego standardu. Wybrane elementy wyceny przedsiębiorstwa zostały ograniczone. Ze względu na charakter opracowania, badanie wartości przedsiębiorstwa, zostało przeprowadzone wyłącznie w oparciu o udostępnione lub publicznie dostępne dane i dokumenty. Na potrzeby kalkulacji wartości nie analizowano, ani nie audytowano dokumentów wewnętrznych Spółki.
- 5) Ze względu na cel opracowania autor wskazuje w ślad za pkt. 6.2.3 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW), że wycena następuje z założeniem likwidacji działalności w sytuacji przymusowej. Aktywa będą podlegać sprzedaży w możliwie najkrótszym czasie, co często powoduje uzyskanie niższych wpływów niż w sytuacji nieprzymusowej, przy swobodnej i nieograniczonej w czasie ekspozycji aktywów na rynku.

- 6) Autor zaznacza, że nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne wady oszacowania, powstałe z oparcia się na stanie przedmiotu oszacowania, wynikające z przedstawionych informacji, jeśli był brak podstaw do kwestionowania ich zgodności ze stanem rzeczywistym lub też ustalenie stanu rzeczywistego było możliwe, bądź znacznie utrudnione.
- 7) Oszacowanie nie może być interpretowane, jako obejmujące przez domniemanie inne niewspomniane w nim kwestie. Żadnego stwierdzenia zawartego w oszacowaniu nie można traktować jako wyrażenie oceny na temat jakichkolwiek oświadczeń i zapewnień lub innych informacji zawartych w dowolnym dokumencie zbadanym w związku z przygotowaniem oszacowania, o ile nie jest to wyraźnie potwierdzone w treści oszacowania.
- 8) Ustalona przez oszacowanie przedsiębiorstwa cena za wyceniany podmiot może być osiągnięta wyłącznie w warunkach rynkowego popytu na tego typu przedsiębiorstwo. W przypadku braku, lub ograniczonego popytu na rynku, osiągnięcie tej ceny może okazać się niezwykle trudne.
- 9) Zlecenie wyceny nie było uzależnione od przygotowania lub przedstawienia w wycenie przez autora wniosków oraz konkluzji z góry zakładanymi rezultatami.

Rozdział 7

Opis spółki CREATIVE DEVELOPER sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

Dane podstawowe:

1. Nazwa: CREATIVE DEVELOPER sp. z o. o.
2. Wysokość kapitału zakładowego: 1.050.000,00 zł
3. Adres siedziby rejestrowej: ul. Al. KEN, nr. 21, lok. 27, kod pocztowy 02-722, Warszawa
4. KRS: 0000278446
5. NIP: 9512216127
6. REGON: 140865639
7. Data wpisu do rejestru: 11.04.2007 r.

Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy wg PKD:

— 68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK

Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy wg PKD:

- 70, 11, Z, ZAGOSPODAROWANIE I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
- 70, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA ZLECENIE
- 70, 20, Z, WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
- 70, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
- 45, 21, A, WYKONYWANIE ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
- 45, 21, G, WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH W ZAKRESIE MONTAŻU I WZNOSZENIA BUDYNKÓW I BUDOWLI Z ELEMENTÓW PREFABRYKOWANYCH
- 64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW

Rozdział 8

Wybór i opis metody zastosowanej do oszacowania wartości spółki

Autor szczegółowo przeanalizował dostępną dokumentację spółki CREATIVE DEVELOPER sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, znajdującą się w zasobach KRS, i doszedł do wniosku, iż metoda dochodowa nie będzie miała zastosowania przy tej wycenie, ponieważ:

- Spółka w ostatnim sprawozdaniu na dzień 31.12.2025 r. nie generowała przychodów z prowadzonej działalności;
- nie jest możliwe, w oparciu o dostępne dane, przeprowadzenie projekcji przyszłej sytuacji finansowej spółki, zakładających kontynuację działalności i uzyskiwanie dodatnich przepływów pieniężnych.

Autor szczegółowo przeanalizował dostępne dane w serwisach internetowych i doszedł do wniosku, iż metoda porównawcza w tym przypadku nie będzie miała zastosowania, ponieważ:

- niemożliwym jest wyselekcjonowanie grupy spółek z branży, w której działa wyceniana spółka, ponieważ ograniczone zasoby informacyjne nie pozwalają na precyzyjne określenie rzeczywistego przedmiotu działalności spółki w badanym okresie, ani charakterystyki rynku, na którym działa;
- istotnie utrudnionym jest pozyskanie danych finansowych na dzień wyceny z porównywalnych podmiotów.

Autor szczegółowo przeanalizował dostępne dane w serwisach internetowych i doszedł do wniosku, iż metody majątkowe w tym przypadku będą mogły znaleźć zastosowanie, gdyż:

- jest możliwe, w oparciu o dostępne dane, przeprowadzenie badania w zakresie wartości kapitałów netto przypadających na jeden udział;
- nie są znane okoliczności, które wskazywałyby na nierzetelność lub niewiarygodność danych finansowych udostępnionych przez zamawiającego.

Autor, decydując się na wykorzystanie metody skorygowanych aktywów netto, zawartej w wyżej powołanym opracowaniu, koncentrował się w głównej mierze na rozpatrzeniu wartości majątku spółki, w oparciu o najbardziej aktualne dane pochodzące ze sprawozdań finansowych spółki, jak również inne dostępne zasoby, obrazujące jakość aktywów wchodzących w skład majątku przedsiębiorstwa. W ocenie autora, w świetle danych udostępnionych przez zamawiającego, nie ma bezpośrednich przesłanek dla dokonania dalszych korekt po stronie aktywów celem ujawnienia wartości składników nieujawnionych bilansowo. Brak jest dowodów empirycznych mogących uzasadnić istnienie tej klasy aktywów.

Autor uznaje, że na potrzeby przedmiotowej analizy finansowo-ekonomicznej, zasadne będzie wykorzystanie **metody skorygowanych aktywów netto**. Kluczowym elementem oceny, warunkującym posłużenie się przedmiotową metodą, jest świadomość sytuacyjna związana z obecnym modelem funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Metody majątkowe reprezentują podejście zakładające, że przedmiotem wyceny są poszczególne składniki wycenianego majątku. W konsekwencji wartość przedsiębiorstwa jest sumą indywidualnych wartości poszczególnych składników majątku. Tym samym nie są uwzględniane synergiczne efekty, wynikające z posiadanych zasobów związanych ze sposobem ich zorganizowania, sprawnością i efektywnością wykorzystania, czyli inaczej mówiąc z możliwością generowania przez nie dochodu. W podejściu majątkowym do wyceny bierze się pod uwagę składniki majątku przedsiębiorstwa, stanowiące elementy aktywów trwałych i obrotowych wybranych pozycji bilansu. W podejściu majątkowym z natury pomija się składniki przedsiębiorstwa, które nie podlegają prezentacji w bilansie, np. prawa z umów leasingowych.

Jak już wyżej wskazano, zastosowanie podejścia majątkowego do wyceny przedsiębiorstwa nie wyklucza pośrednio stosowania metod z innych podejść. Do wyceny poszczególnych składników

majątku mogą zostać zastosowane metody dochodowe i porównawcze. Wykorzystanie metod, opierających się o inne standardy wartości, aniżeli wartość majątkowa w obrębie wycen częściowych przyjętych finalnie do oszacowania przedsiębiorstwa, nie stoi w sprzeczności z ogólnie przyjętym założeniem wykorzystania w ramach oszacowania przedsiębiorstwa (w rozumieniu raportu końcowego) metody majątkowej, skorygowanych aktów netto.

Rozdział 9

Prezentacja danych finansowych CREATIVE DEVELOPER sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

Tabela 1. Aktywa spółki na dzień 31.12.2025 r.

AKTYWA		31.12.2025
A.	Aktywa trwałe	0,00
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00
1.	Środki trwałe	0,00
a.	grunty (w tym prawo wieczyt. użyt, gruntów)	0,00
b.	budynki, lokale, obiekty	0,00
c.	urządzenia techniczne i maszyny	0,00
d.	środki transportu	0,00
e.	inne środki trwałe	0,00
2.	Środki trwałe w budowie	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00
1.	Od jednostek powiązanych	0,00
2.	Od pozostałych jednostek	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00
1.	Nieruchomości	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00
a.	w jednostkach powiązanych	0,00
-	udziały i akcje, pożyczki	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
B.	Aktywa obrotowe	378 627,98
I.	Zapasy	0,00

1.	Materiały	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00
4.	Towary	0,00
5.	Zaliczki na poczet dostaw	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	378 627,98
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00
a.	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00
-	do 12 m-cy	0,00
b.	inne	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek	378 627,98
a.	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00
b.	z tytułu podatków dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych św.	0,00
c.	Inne	378 627,98
d.	dochodzone na drodze sądowej	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe i śr. pieniężne	0,00
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
a.	w jednostkach powiązanych	0,00
-	udziały lub akcje	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
b.	W pozostałych jednostkach	0,00
-	udziały lub akcje	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00
c.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	0,00
-	środki pieniężne na rachunkach i w kasie	0,00
-	Inne środki pieniężne	0,00
-	Inne aktywa pieniężne	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
SUMA AKTYWÓW		378 627,98

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2025 r.

Tabela 2. Pasywa spółki na dzień 31.12.2025 r.

PASywa		31.12.2025
A.	Kapitał (fundusz) własny	27 807,04
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	1 050 000,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	0,00
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-893 314,02
VIII.	Zysk (strata) netto	0,00
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku kalendarzowego	0,00
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	350 820,94
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2.	Rezerwa na św. emerytalne i podobne	0,00
-	długoterminowa	0,00
-	krótkoterminowa	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	0,00
-	długoterminowa	0,00
-	krótkoterminowa	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00
2.	Wobec jednostek pozostałych	0,00
a.	kredyty i pożyczki	0,00
b.	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c.	inne zobowiązania finansowe	0,00
d.	inne	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	350 820,94
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00
a.	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0,00
-	do 12 m-cy	0,00
-	powyżej 12 m-cy	0,00
b.	inne	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	350 820,94
a.	kredyty i pożyczki	350 820,94
b.	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	0,00

c.	inne zobowiązania finansowe	0,00
d.	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0,00
-	do 12 m-cy	0,00
-	powyżej 12 m-cy	0,00
-	Wobec pozostałych jednostek	0,00
e.	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00
f.	zobowiązania wekslowe	0,00
g.	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0,00
h.	z tytułu wynagrodzeń	0,00
i.	inne	0,00
3.	Fundusze specjalne	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00
1.	Ujemna wartość firmy	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe:	0,00
-	długoterminowe	0,00
-	krótkoterminowe	0,00
SUMA PASYWÓW		378 627,98

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2025 r.

Tabela 3. Rachunek zysków i strat na dzień 31.12.2025 r.

	Treść	31.12.2025
A.	przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	0,00
I.	przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00
B.	koszty działalności operacyjnej	0,00
I.	Amortyzacja	0,00
II.	Zużycie materiałów i energii	0,00
III.	Usługi obce	0,00
IV.	Podatki i opłaty	0,00
-	w tym: podatek akcyzowy	0,00
V.	Wynagrodzenia	0,00
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	0,00
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00
IX.	Podróże służbowe	0,00
C.	zysk/ strata na sprzedaży (A-B)	0,00
D.	pozostałe przychody operacyjne	0,00

I.	zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II.	Dotacje	0,00
III.	pozostałe przychody operacyjne	0,00
E.	pozostałe koszty operacyjne	0,00
I.	strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
II.	aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00
III.	inne koszty operacyjne	0,00
F.	zysk(strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	0,00
G.	przychody finansowe	0,00
I.	dywidendy i udziały w zyskach	0,00
-	w tym: dla jednostek powiązanych	0,00
II.	odsetki	0,00
-	w tym: od jednostek powiązanych	0,00
III.	zysk ze zbycia inwestycji	0,00
IV.	aktualizacja wartości inwestycji	0,00
V.	inne	0,00
H.	koszty finansowe	0,00
I.	Odsetki	0,00
-	w tym: od jednostek powiązanych	0,00
II.	strata ze zbycia inwestycji	0,00
III.	aktualizacja wartości inwestycji	0,00
IV.	inne	0,00
I.	zysk (strata) brutto (F+G-H)	0,00
J.	Obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego	0,00
I.	podatek dochodowy	0,00
II.	Pozostałe obowiązkowe obciążenia	0,00
K.	zysk (strata) netto	0,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2025 r.

Rozdział 10

Kalkulacja wartości spółki CREATIVE DEVELOPER sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w podejściu majątkowym – metodą skorygowanych aktywów netto

Na podstawie sformułowanych założeń, autor dokonał ustalenia wartości udziałów w spółce CREATIVE DEVELOPER sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r., w oparciu o założenia metody skorygowanych aktywów netto.

Tabela 1. Korekta po stronie aktywów spółki na dzień 31.12.2025 r.

AKTYWA		31.12.2025	Korekty	Po korektach	Uzasadnienie do korekty
A.	Aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00	-
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00	-
1.	Środki trwałe	0,00	0,00	0,00	-
a.	grunty (w tym prawo wieczyt. użyt, gruntów)	0,00	0,00	0,00	-
b.	budynki, lokale, obiekty	0,00	0,00	0,00	-
c.	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00	-
d.	środki transportu	0,00	0,00	0,00	-
e.	inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	-
2.	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	-
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	-
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	-
2.	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	-
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	-
1.	Nieruchomości	0,00	0,00	0,00	-
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	-
a.	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	-
-	udziały i akcje, pożyczki	0,00	0,00	0,00	-
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	-
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	-
B.	Aktywa obrotowe	378 627,98	-378 627,98	0,00	-
I.	Zapasy	0,00	0,00	0,00	-
1.	Materiały	0,00	0,00	0,00	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00	-
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00	-
4.	Towary	0,00	0,00	0,00	-

5.	Zaliczki na poczet dostaw	0,00	0,00	0,00	-
II.	Należności krótkoterminowe	378 627,98	-378 627,98	0,00	Korekta z tytułu zakwestionowania jako fikcyjnych, faktur wystawionych przez GAPM sp. z o.o. na rzecz Creative Developer w 2012 r., których łączna wartość wynosiła ok. 387 tys. zł. Zgodnie z wyjaśnieniami upadłego należności wynikające z ww. faktur zostały przez niego uregulowane prywatnie, a obecnie, z uwagi na upływ terminu przedawnienia, są nieściągalne.
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	-
a.	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	-
-	do 12 m-cy	0,00	0,00	0,00	-
b.	inne	0,00	0,00	0,00	-
2.	Należności od pozostałych jednostek	378 627,98	-378 627,98	0,00	Tak jak w pkt II.
a.	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	-
-	do 12 miesięcy	0,00		0,00	-
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	-
b.	z tytułu podatków dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych św.	0,00	0,00	0,00	-
c.	Inne	378 627,98	-378 627,98	0,00	Tak jak w pkt II.
d.	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe i śr. pieniężne	0,00	0,00	0,00	-
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	-
a.	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	-
-	udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	-
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	-
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	-
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	-
b.	W pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	-
-	udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	-
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	-
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	-
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	-
c.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00	-
-	środki pieniężne na rachunkach i w kasie	0,00	0,00	0,00	-
-	Inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00	-
-	Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	-
	SUMA AKTYWÓW	378 627,98	-378 627,98	0,00	-

Źródło: opracowanie własne

Tabela 2. Korekta po stronie pasywów spółki na dzień 31.12.2025 r.

PASYWA		31.12.2025	Korekty	Po korektach	Uzasadnienie do korekty
A.	Kapitał (fundusz) własny	27 807,04	-378 627,98	-350 820,94	Zmiana wartości kapitału wynika z różnicy wartości pozycji bazowych
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	1 050 000,00	0,00	1 050 000,00	-
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	-
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	-
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	0,00	0,00	0,00	-
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	-
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00	0,00	-
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-893 314,02	0,00	-893 314,02	-
VIII.	Zysk (strata) netto	0,00	0,00	0,00	-
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku kalendarzowego	0,00	0,00	0,00	-
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	350 820,94	0,00	350 820,94	-
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	-
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	-
2.	Rezerwa na św. emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	-
-	długoterminowa	0,00	0,00	0,00	-
-	krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	-
3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00	-
-	długoterminowa	0,00	0,00	0,00	-
-	krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	-
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00	-
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	-
2.	Wobec jednostek pozostałych	0,00	0,00	0,00	-
a.	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	-
b.	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	-
c.	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	-
d.	inne	0,00	0,00	0,00	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	350 820,94	0,00	350 820,94	-
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	-
a.	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00	-
-	do 12 m-cy	0,00	0,00	0,00	-
-	powyżej 12 m-cy	0,00	0,00	0,00	-
b.	inne	0,00	0,00	0,00	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	350 820,94	0,00	350 820,94	-
a.	kredyty i pożyczki	350 820,94	0,00	350 820,94	-
b.	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	-
c.	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	-

d.	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00	-
-	do 12 m-cy	0,00	0,00	0,00	-
-	powyżej 12 m-cy	0,00	0,00	0,00	-
	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	-
e.	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00	-
f.	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	-
g.	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0,00	0,00	0,00	-
h.	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	-
i.	inne	0,00	0,00	0,00	-
3.	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00	-
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	-
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe:	0,00	0,00	0,00	-
-	długoterminowe	0,00	0,00	0,00	-
-	krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	-
SUMA PASYWÓW		378 627,98	-378 627,98	0,00	-

Źródło: opracowanie własne

Autor, na podstawie wyżej przywołanych danych, wyliczy całkowitą wartość kapitałów spółki.

Ustalenie wartości spółki nastąpi na podstawie wzoru:

$$W_C = W_A - W_Z$$

gdzie:

W_C – wartość całkowita spółki;

W_A – wartość aktywów;

W_Z – wartość zobowiązań.

Po podstawieniu wartości liczbowych otrzymujemy następujące równanie:

$$W_C = 0,00 \text{ zł} - 350.820,94 \text{ zł}$$

$$W_C = - 350.820,94 \text{ zł}$$

Całkowita wartość kapitałów CREATIVE DEVELOPER sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ustalona metodą skorygowanych aktywów netto, na dzień 31 grudnia 2025 roku, wynosiła – 350.820,94 zł (słownie: minus trzysta pięćdziesiąt tysięcy osiemset dwadzieścia złotych 94/100).

Jak wskazano w rozdziale 1, oszacowaniu podlega 20.970 udziałów stanowiących 99,86 % kapitału zakładowego spółki CREATIVE DEVELOPER sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Autor sporządził

oszacowanie wartości udziałów w oparciu o metodykę księgowego (majątkowego) podejścia do wyceny. Wartość udziałów zostanie ustalona według następującego wzoru:

$$W_{p=} \frac{Ws}{100} \times L$$

gdzie:

W_p – wartość udziałów w spółce CREATIVE DEVELOPER sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;

W_s – wartość spółki uzyskana metodą skorygowanych aktywów netto;

L – liczba udziałów przekładająca się na procentowy udział właścicielski w kapitale zakładowym,

co daje:

$$W_{p=} \frac{-350.820,94 \text{ zł}}{100} \times 99,86 \% \\ W_{p=} - 350.329,79 \text{ zł}$$

Wartość 20.970 udziałów w kapitale zakładowym CREATIVE DEVELOPER sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - oszacowana metodą skorygowanych aktywów netto **wyniosła, wg danych na dzień 31 grudnia 2025 r., - 350.329,79 zł (słownie: minus trzysta pięćdziesiąt tysięcy trzysta dwadzieścia dziewięć złotych 79/100).**

Powyższy wynik oznacza, że w ujęciu księgowym, wartość kapitałów własnych spółki, według stanu na dzień 31.12.2025 r., pozostawała ujemna. Wartość zobowiązań przekraczała księgową wartość majątku spółki.

Autor stoi na stanowisku, iż wątpliwym jest znalezienie chętnego na dokonanie zakupu udziałów w niewypłacalnej spółce. Mając powyższe na względzie, autor koryguje rzeczywistą wartość rynkową wycenianego podmiotu do poziomu 1,00 zł (słownie: jeden złoty 00/100). Autor przyjmuje wartość pakietu udziałów na poziomie 1,00 zł (słownie: jeden złoty 00/100), ponieważ wartość na poziomie 0,00 zł (zero złotych) mogłaby być poczytywana za darowiznę.

Wartość pakietu 20.970 (dwudziestu tysięcy dziewięciuset siedemdziesięciu) udziałów, wchodzących w skład masy upadłości Piotra Jurkiewicza – stanowiących 99,86 % kapitału zakładowego spółki Creative Developer sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, oszacowana metodą aktywów netto, wg danych na dzień 31 grudnia 2025 roku, a następnie skorygowana w oparciu o aktualnie dostępne dane odnośnie sytuacji finansowej, wyniosła 1,00 zł (słownie: jeden złoty 00/100).

Rozdział 11

Zakończenie i wnioski

Niniejsze oszacowanie wykonano przy zastosowaniu najwyższej staranności i w najlepszej wierze w oparciu o dokumenty i informacje otrzymane od zamawiającego.

Autor zaznacza, iż przedmiotowa wycena (oszacowanie wartości) udziałów została sporządzona do celów ich sprzedaży w toku postępowania upadłościowego i powinna być traktowana, jako cena wywoławcza w trakcie procedury likwidacyjnej, w której to oferta zostanie należycie i efektywnie upubliczniona przez syndyka, zgodnie z odpowiednimi przepisami ustawy Prawo upadłościowe. Osiągnięcie ceny ze zbycia przedmiotowych udziałów może być uzależnione od popytu na tego rodzaju aktywa oraz efektywności i zakresu upublicznienia i długości ekspozycji oferty na rynku. Zleceniodawca oraz osoby trzecie powinny mieć na uwadze, że przedstawione oszacowanie może być obciążone ryzykiem, wynikającym z prawdopodobieństwa przyjętych w opinii założeń, a przede wszystkim zasobności i struktury danych przedłożonych dla potrzeb oszacowania.

Ujawnienie się jakichkolwiek danych dotyczących przedmiotowej spółki, a nieznanymi autorowi w dacie wyceny, materializuje konieczność dokonania aktualizacji wartości wykazanej w treści oszacowania.

Niniejsze oszacowanie wartości udziałów sporządzono w formie elektronicznej, opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Autor:

Karol Łagowski

Karol
Łagowski

Elektronicznie podpisany
przez Karol Łagowski

Data: 2026.08.18
16:41:03 +02'00'