

Wojciech Makuć - biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Warszawie  
z zakresu organizacji i zarządzania przedsiębiorstwem oraz  
analizy i wyceny przedsiębiorstw

**Opinia w przedmiocie określenia aktualnej  
wartości rynkowej wierzytelności zgłoszonej  
przez Macieja Kowala zgłoszonej w  
postępowaniu upadłościowym Benedom sp. z  
o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie**

**WYNIK WYCENY:**

Wartość rynkowa wierzytelności zgłoszonej przez Macieja Kowala w postępowaniu upadłościowym Benedom sp. z o.o w upadłości z siedzibą w Warszawie wynosi **404.312,00** (czterysta cztery tysiące trzysta dwanaście) zł.

BIEGŁY SĄDOWY  
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W WARSZAWIE  
w zakresie organizacji i zarządzania oraz  
analizy i wyceny przedsiębiorstw  
WOJCIECH MAKUĆ

Warszawa, dnia 22 sierpnia 2022 roku

## **ROZDZIAŁ I**

### **Zlecenie wydania opinii**

Opinia wydana na podstawie zlecenia syndyka masy upadłości Macieja Kowala – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej - Pana Pawła Siwika na oszacowanie aktualnej wartości wierzytelności zgłoszonej przez Macieja Kowala w postępowaniu upadłościowym Benedom sp. z o.o w upadłości z siedzibą w Warszawie.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Wykonawca opinii**

Opinię sporządził Wojciech Makuć – biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Warszawie z zakresu organizacji i zarządzania oraz analizy i wyceny przedsiębiorstw.

## **ROZDZIAŁ III**

### **Zakres opinii**

Opinia na okoliczność ustalenia aktualnej wartości rynkowej wierzytelności zgłoszonej przez Macieja Kowala w postępowaniu upadłościowym Benedom sp. z o.o w upadłości z siedzibą w Warszawie. Opinię sporządzono w celu ustalenia ceny wywoławczej dla potrzeb sprzedaży wierzytelności wchodzącej w skład masy upadłości w toku postępowania upadłościowego.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Podstawa wydania opinii**

Niniejszą opinię opracowano na podstawie:

1. zlecenia syndyka masy upadłości Macieja Kowala - Pana Pawła Siwika na oszacowanie aktualnej wartości wierzytelności zgłoszonej przez Macieja Kowala w postępowaniu upadłościowym Benedom sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie.
2. Postanowienia o ogłoszeniu upadłości Benedom sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 stycznia 2021 r (sygn. akt XVIII GU 656/20)
3. informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców zawartej pod numerem KRS 0000270680.
4. wyjaśnień złożonych biegłemu przez syndyka masy upadłości Macieja Kowala – Pana Pawła Siwika.
5. wyjaśnień złożonych biegłemu przez syndyka masy upadłości Benadom sp. z o.o. – Pana Pawła Maksymiliana Wrześcińskiego.
6. Wyciągu z listy wierzytelności sporządzonej w postępowaniu upadłościowym Benedom sp. z o.o.
7. zasoby internetowe:
  - <https://www.gov.pl/web/sprawiedliwosc/przegladarka-dokumentow-finansowych>
8. aktów prawnych:
  - Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
  - Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. - o podatku od towarów i usług;
  - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
  - Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego;

## **ROZDZIAŁ V**

### **Cel opinii**

Opinia przeznaczona dla syndyka masy upadłości Macieja Kowala - Pana Pawła Siwika dla celów postępowania upadłościowego prowadzonego przed Sądem

Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy pod sygn. akt XVIII GUp 1599/21.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **Zastrzeżenia**

- 1) Niniejsze oszacowanie (wycena) wierzytelności zostało sporządzone w celu określonym w pkt. V niniejszego opracowania. Nie może być wykorzystywane w żadnym innym celu, kopiowane, upubliczniane, dystrybuowane, modyfikowane bez wiedzy biegłego. Zastrzeżenie w zakresie możliwości sporządzania kopii nie dotyczy Syndyka oraz Sądu, który może ją kopiować w dowolnych ilościach dla potrzeb prowadzonego postępowania.
- 2) Podstawę sporządzenia wyceny stanowił przedstawiony biegłemu materiał źródłowy szczegółowo wskazany w pkt IV wyceny. Biegły założył, że posiadane przez niego informacje są rzetelne, prawidłowe, stanowią całość dostępnej dokumentacji oraz zostały mu przekazane zgodnie z najlepszą wiedzą zlecającego. Przedmiot zlecenia nie obejmuje weryfikacji stanów wykazanych w treści dokumentacji źródłowej z rzeczywistym stanem prawnym.
- 3) 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.
- 4) Biegły dokonując oszacowania wartości wierzytelności kierował się przyjętymi zasadami, opisanymi w dalszej części wyceny.
- 5) Wycena wartości wierzytelności została sporządzona wedle przedstawionego biegłemu stanu. Gdyby stan ten uległ modyfikacji, również wycena może ulec zmianie. Okoliczność tę należy uwzględnić przy ustalaniu ceny sprzedaży.

Wartość pakietu udziałów może również ulec zmianie na skutek działania czynnika czasu i zmiany parametrów rynkowych przyjętych do wyceny (np. różnicy pomiędzy rzeczywistą a prognozowaną stopą inflacji, wydłużeniu czasu postępowania upadłościowego.).

- 6) Biegły nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne wady oszacowania, wynikające z przedstawionych informacji, jeśli było brak podstaw do kwestionowania ich zgodności ze stanem rzeczywistym lub też ustalenie stanu rzeczywistego było niemożliwe, bądź znacznie utrudnione. Biegły nie bierze na siebie odpowiedzialności za wady ukryte (prawne i fizyczne) oraz ewentualne skutki wynikające z dalszego wykorzystania samego oszacowania.
- 7) Ustalona przez biegłego cena godziwa może być osiągnięta wyłącznie w warunkach rynkowego popytu na tego typu prawa. W przeciwnym razie, osiągnięcie oszacowanej ceny może być utrudnione. Skuteczność sprzedaży może być zależna od formy i efektywności upublicznienia oferty na rynku.
- 8) Biegły zastrzega, że przedmiotowe oszacowanie nie ma charakteru opinii prawnej.
- 9) Zlecenie wyceny nie było uzależnione od przygotowania lub przedstawienia w wycenie przez biegłego wniosków oraz konkluzji z góry zakładanymi rezultatami.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **Opis i metodologia wyceny należności**

Postanowieniem z dnia 28 stycznia 2021 r., w sprawie o sygn. akt XVIII GU 656/20, z wniosku wierzyciela Getin Noble Bank S.A. w Warszawie Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie ogłosił upadłość dłużnika Benedom sp. z o.o. Postępowanie upadłościowe jest obecnie prowadzone przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych, sygn akt XVIII GU p 3/21.

W postępowaniu upadłościowym Benedom sp. z o.o. została sporządzona lista wierzytelności na łączną kwotę 77.391.005,82 zł. W tym:

- kat I – 279.155,52 zł,
- kat II – 59.968.562,70 zł,
- kat III – 16.484.708,87 zł.
- kat IV – 658.578,73 zł.

Wierzytelność zgłoszona przez Macieja Kowala została uznana w postępowaniu upadłościowym Benedom sp. z o.o. na łączną kwotę 19.319.943,26 zł w tym:

- kat. II – 13.759.969,89
- kat III - 4.964.520,94 zł,
- kat IV – 595.452,43 zł,

**przy czym syndyk uznał warunkowo następujące kwoty:**

- kat II – 10.283.676,17 zł,
- kat III - 4.964.520,94 zł.

Biegły **nie posiada żadnej informacji aby na dzień wyceny wierzytelność stała się wymagalna** (bezwarunkowa). W związku z wyżej opisana sytuacją biegły do dalszych wyliczeń przyjmuje różnice kwoty pomiędzy wierzytelnością uznaną pomniejszoną o wielkość należności warunkowej. – tj. kwoty w kat II – 3.476.293,72 zł oraz w kat IV – 595.452,43 zł

Według informacji udzielanych przez syndyka masy upadłości Benedom sp. z o.o. Pana Maksymiliana Wrzesińskiego o poziomie zaspokojenia wierzycieli niezabezpieczonych zdecyduje sprawa hipoteki Lubelskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego (LPB). Obecnie trwa spór czy jest prawidłowo ustanowiona. Jeśli prawidłowo, to wszystkie sumy uzyskane z likwidacji posłużą do pokrycia kosztów postępowania i zaspokojenia wierzycieli rzeczowych (nie tylko

LPB) - poziom zaspokojenia niezabezpieczonych wierzycieli wyniesie w tym scenariuszu od 0 do 1%.

Jeśli sąd potwierdzi upadek zabezpieczenia ustanowionego na rzecz LPB, to zaspokojenie wierzycieli niezabezpieczonych może wynieść 20-25%. To są estymacje, obarczone dużą dozą niepewności.

W ocenie syndyka Benedom sp. z o.o. zaspokojenie wierzycieli niezabezpieczonych nastąpi nie wcześniej niż pod koniec 2023 roku. Do końca roku 2022 ma zostać zlikwidowane 90-95% majątku - w zasadzie całość masy z wyjątkiem najtrudniejszych aktywów (lokalii) znajdujących się w posiadaniu osób trzecich.

Tym samym należy zdaniem biegłego wyeliminować – jaka możliwa do odzyskania wierzytelność z kat IV – z tytułu udzielonej przez udziałowca - pożyczki do spółki, ze względu na fakt, iż wyżej opisane symulacje – zaspokojenie na poziomie od 0 % do 25% odnoszą się do kat II.

Przy wycenie uwzględniono takie czynniki jak:

- 1) sytuację prawną dłużnika (przedsiębiorstwo w upadłości);
- 2) udokumentowanie należności;
- 3) nominalną wartość należności;
- 4) sposób zabezpieczenia należności;
- 5) prawdopodobieństwo braku zapłaty;
- 6) formę prawną dłużnika;
- 7) wymuszony tryb sprzedaży;
- 8) konieczność rozliczenia transakcji sprzedaży w sposób natychmiastowy, bez możliwości skredytowania.
- 9) wartość pieniądza w czasie.

Biegły na podstawie wyżej przywołanych stwierdza, że ze względu na niemożliwy (realny) obecnie do określenia stopień zaspokojenia wierzytelności w kat II - przyjmie do dalszych obliczeń możliwe do uzyskania zaspokojenie na poziomie 12,5 % .  
Wyliczenie wielkości wierzytelności odbędzie się według następującego działania:

$$W_{zw} = W_w * ST_z$$

gdzie:

$W_{zw}$  – wartość zgłoszonej wierzytelności

$W_w$  – wartość nominalna wierzytelność

$ST_z$  – przewidywany stopień zaspokojenia.

Po podstawieniu wartości liczbowych otrzymujemy następujące równanie:

$$W_w = 3.476.293,72 \text{ zł} * 12,5\%$$

$$W_w = 434.536,72 \text{ zł}$$

Następnie biegły postanowił dokonać korekty wartości wierzytelności ze względu na przewidywany upływ czasu od dnia sporządzenia opinii do czasu ewentualnego zaspokojenia wierzytelności (od 23-08-2022 do 31-12-2023) czyli o 495 dni. Wartość wierzytelności zostanie skorygowana o wartość średniego oprocentowania lokat bankowych na dzień sporządzenia opinii, które według wyliczeń biegłego wynosi obecnie 5,2% w skali roku dla nowo otwieranych lokat.

Wartość wierzytelności na dzień 31-12-2022 r. wyniesie więc 426.488,86 zł, a Wartość wierzytelności na dzień 31-12-2023 r. wyniesie 404.311,44 zł.

Całkowita wartości wierzytelności zgłoszonej przez Macieja Kowala w postępowaniu upadłościowym Benedom sp. z o.o w upadłości z siedzibą w Warszawie wynosi zdaniem biegłego na dzień sporządzenia opinii w zaokrągleniu 404.312,00 (czteryście czterysta dwanaście) zł



## **Rozdział 11** **Podsumowanie**

Wartość rynkowa przedstawionej biegłemu do wyceny wierzytelności wchodzącej w skład masy upadłości Macieja Kowala – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej wynosi 404.312,00 (czterysta cztery tysiące trzysta dwanaście) zł.

Na zakończenie biegły pragnie zaznaczyć, iż przedmiotowa wycena wierzytelności, została sporządzona do celów jej sprzedaży w toku postępowania upadłościowego i powinna być **traktowana jako cena wywoławcza** w trakcie procedury likwidacyjnej, w której to oferta zostanie należycie upubliczniona przez syndyka, zgodnie z odpowiednimi przepisami ustawy Prawo upadłościowe. Oszacowanie sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla syndyka, jeden dla biegłego. Oszacowanie zawiera się na 8 kolejno numerowanych stron

**BIEGŁY SĄDOWY**  
**PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W WARSZAWIE**  
w zakresie organizacji i zarządzania oraz  
analizy i wyceny przedsiębiorstw  
**WOJCIECH MAKUC**