WYCENA WARTOŚCI UDZIAŁÓW

Przedmiot wyceny:
480 udziałów w Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością
KS BAU
Poznań ul. Dąbrowskiego 77a
NIP: 7872144854 REGON: 526975125

Właściciel udziałów: Katarzyna Magdalena Głowska
Cel wyceny: oszacowanie wartości rynkowej udziałów wg stanu na dzień 29 maja 2026 roku

Wartość rynkowa udziałów Pani Katarzyny Magdaleny Głowskiej w Spółce KS BAU Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wg stanu na dzień 29 maja 2026 roku wynosi:

59 000 zł
(słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych)

Opracowała:
mgr Kamila Darecka,
Rzeczoznawca majątkowy - świadectwo uprawnień zawodowych nr 6346

Gorzów Wlkp., dnia 10 sierpnia 2026 r.

Elektronicznie podpisany przez:
Kamila Darecka
Data:
2026-8-11 14:6:18

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY 3

2. ZAKRES WYCENY 3

3. CEL WYCENY 3

4. WSKAZANIE OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO WŁASNOŚCI UDZIAŁÓW 3

5. PODSTAWA OPRACOWANIA 3

5.1. PODSTAWA FORMALNA 3
5.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI 4
5.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH 4

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁÓW 4

7. KLAUZULE I ZASTRZENIA 8

8. ZAŁĄCZNIKI 8

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny są udziały w Spółce KS BAU z siedzibą w Poznaniu.

Dane identyfikacyjne ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym zostały zaprezentowane w tabeli poniżej.

Firma:	KS BAU Sp. z o. o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Adres:	60-529 Poznań ul. Dąbrowskiego 77a
KRS:	0001069983
NIP:	7872144854
REGON:	526975125

Przedmiot działalności zgodnie z PKD:

78.20.Z. Działalność agencji pracy tymczasowej
41.10.Z. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
78.10.Z. Działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników
78.20.Z. Działalność agencji pracy tymczasowej
81.21.Z. Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych
82.11.Z. Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura
74.30.Z. Działalność związana z tłumaczeniami
77.11.Z. Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek
68.20.Z. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje wycenę 480 udziałów Pani Katarzyny Magdaleny Głowskiej PESEL 84062700768 w Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością KS BAU z siedzibą w 60-529 Poznań przy ul. Dąbrowskiego 77a, NIP: 7872144854, REGON: 526975125, KRS: 0001069983.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej udziałów w spółce dla potrzeb postępowania upadłościowego.

4. WSKAZANIE OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO WŁASNOŚCI UDZIAŁÓW

Zgodnie z analizą zapisów KRS 0001069983 według stanu na dzień 29 maja 2026 roku właścicielem 480 udziałów o nominalnej wartości 24000,00 PLN jest Pani Katarzyna Magdalena Głowska, a właścicielem 1520 udziałów o nominalnej wartości 76000,00 PLN jest Pan Sviatoslav Behei.

5. PODSTAWA OPRACOWANIA

5.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie Radcy Prawnego Pana Grzegorza Lenarta - Syndyka Masy upadłości Pani Katarzyny Głowskiej – nr GŁT-1/2026.

5.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

— Ustawa Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 795),
— Ustawa z z dnia 28 lutego 2003 r Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 913).

5.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

— Badanie dokumentów spółki w portalu Ministerstwa Sprawiedliwości https://wyszukiwarka-krs.ms.gov.pl w dniu 29.05.2026r.,
— Badanie dokumentów spółki w portalu podatkowym Ministerstwa Finansów https://e-sprawozdania.mf.gov.pl/ w dniu 29.05.2026r.,
— Dokumenty udostępnione przez Pełnomocnika Upadłej: bilanse, rachunki zysków i strat,
— Postanowienie o ogłoszeniu upadłości z dnia 02.02.2026r., źródło: Krajowy Rejestr Zadłużonych https://krz.ms.gov.pl/
— literatura metodyczna w zakresie wyceny przedsiębiorstw.

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁÓW

6.1. ANALIZA DOKUMENTÓW FINANSOWYCH SPÓŁKI.

Opracowanie nie obejmuje analizy potencjału rozwojowego ani zdolności do generowania przyszłych zysków przez KS BAU Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu.

Przedmiotem opracowania jest jedynie wartość rynkowa 480 udziałów Pani Katarzyny Głowskiej o wartości nominalnej 24000 PLN wg stanu na dzień 10.08.2026r. w w/w Spółce. Podstawą określenia ich wartości są dokumenty Spółki znajdujące się na ogólnodostępnych portalach Ministerstwa Sprawiedliwości i Ministerstwa Finansów oraz dokumenty księgowe udostępnione przez Zleceniodawcę.

Po zbadaniu i szczegółowej analizie dokumentów stwierdzono, że:

Spółka KS BAU Sp. z o.o. została zarejestrowana w KRS w dniu 17.11.2023r.

- Spółka KS BAU Sp. z o.o. ostatnie sprawozdanie finansowe ze swojej działalności złożyła za rok 2025r.
- Spółka KS BAU Sp. z o.o. nie posiada żadnego majątku trwałego — nieruchomości i innych środków trwałych (wg wiedzy dostępnej autorowi operatu).
- KS BAU Sp. z o.o. nie dostarczyła autorowi operatu innych dokumentów.
- Wyniki finansowe KS BAU Sp. z o.o. wynikające ze sprawozdań finansowych w poszczególnych latach:

Rok obrotowy	Przychody	Koszty	Zysk/strata
2024	6 584 597,65	6 347 876,20	236 721,45
2025	17 130 866,26	16 809 829,42	321 036,84
01.01.-31.03.2026	4 609 289,23	4 857 968,27	- 248 679,04

Analiza wyników finansowych Spółki wskazuje na istotny wzrost skali prowadzonej działalności w analizowanym okresie. W 2024 roku Spółka osiągnęła przychody w wysokości ok. 6,58 mln zł, przy kosztach działalności na poziomie ok. 6,35 mln zł, wypracowując zysk w kwocie 236,72 tys. zł. W 2025 roku przychody wzrosły do ok. 17,13 mln zł, tj. o około

160% w stosunku do roku poprzedniego. Jednocześnie Spółka osiągnęła dodatni wynik finansowy w wysokości 321,04 tys. zł. Pomimo wzrostu nominalnej wartości zysku, działalność Spółki charakteryzuje się stosunkowo niską rentownością, wynikającą m.in. ze specyfiki prowadzonej działalności. Relacja zysku do przychodów wyniosła około 3,6% w 2024 roku oraz 1,9% w 2025 roku, co wskazuje na zmniejszenie marży wraz ze wzrostem skali działalności.
W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2026 roku Spółka osiągnęła przychody w wysokości ok. 4,61 mln zł, natomiast poniesione koszty wyniosły ok. 4,86 mln zł, czego konsekwencją była strata w wysokości 248,68 tys. zł. Wynik za pierwszy kwartał wskazuje zatem na pogorszenie bieżącej rentowności działalności. Ze względu jednak na fakt, iż dane dotyczą jedynie trzech miesięcy roku obrotowego, nie powinny być bezpośrednio porównywane z wynikami całorocznymi ani przesądzać o wyniku całego 2026 roku.
Podsumowując, w latach 2024–2025 Spółka prowadziła działalność rentowną i wykazywała dynamiczny wzrost przychodów, jednak przy relatywnie niewielkiej marży. Wynik pierwszego kwartału 2026 roku wskazuje na wzrost ryzyka działalności i wymaga ostrożności przy ocenie jej przyszłej zdolności do generowania zysków. Z uwagi na brak istotnego majątku trwałego wartość przedsiębiorstwa związana jest przede wszystkim z jego zdolnością do kontynuowania działalności operacyjnej, utrzymania kontraktów z odbiorcami usług, skali zatrudnienia oraz generowania dodatnich przepływów pieniężnych.

Ocena wyników oparta jest o przestawione i udostępnione dokumenty. Według wiedzy rzeczoznawcy Pani Katarzyna Głowska nie prowadzi działalności gospodarczej (ogłoszenie upadłości osoby nie prowadzącej działalności gospodarczej z dnia 02.02.2026r. w załączniku).

6.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.

Krótka charakterystyka metod wyceny przedsiębiorstw
W praktyce wyceny spółek stosuje się trzy podstawowe podejścia: majątkowe, dochodowe oraz porównawcze. Dobór właściwej metody uzależniony jest od celu wyceny, rodzaju działalności przedsiębiorstwa, struktury majątku oraz sytuacji ekonomiczno-finansowej podmiotu.
Podejście majątkowe opiera się na założeniu, że wartość przedsiębiorstwa odpowiada wartości posiadanego majątku pomniejszonego o zobowiązania. W ramach tego podejścia najczęściej stosowana jest metoda skorygowanych aktywów netto, polegająca na ustaleniu wartości rynkowej składników majątkowych przedsiębiorstwa oraz pomniejszeniu ich o wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania.
Podejście dochodowe zakłada, że wartość przedsiębiorstwa wynika z jego zdolności do generowania przyszłych dochodów lub przepływów pieniężnych. W ramach tego podejścia stosuje się m.in. metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) oraz metodę kapitalizacji dochodu.
Podejście porównawcze
Podejście porównawcze polega na określeniu wartości przedsiębiorstwa poprzez odniesienie do cen uzyskiwanych w transakcjach dotyczących podobnych podmiotów lub przy zastosowaniu wskaźników rynkowych (mnożników).

Przy określaniu wartości udziałów odstąpiono od zastosowania podejścia dochodowego, ponieważ analiza sytuacji ekonomiczno-finansowej spółki nie pozwala na przyjęcie

stabilnych i przewidywalnych przepływów dochodowych. W latach 2024–2025 Spółka osiągała dodatnie wyniki finansowe, przy czym znacznemu wzrostowi przychodów towarzyszyło obniżenie poziomu rentowności. Z kolei w I kwartale 2026 roku poniesiono stratę. Dotychczasowe wyniki nie tworzą zatem dostatecznie stabilnej podstawy do wiarygodnego prognozowania przyszłych przepływów pieniężnych i określenia wartości Spółki metodą dochodową. Posiadane dane nie dają możliwości wiarygodnego prognozowania przyszłych dochodów oraz określenia trwałej zdolności przedsiębiorstwa do generowania zysków.
Odstąpiono również od zastosowania podejścia porównawczego z uwagi na brak dostępu do wystarczającej liczby porównywalnych transakcji dotyczących udziałów w spółkach o zbliżonym profilu działalności, strukturze majątkowej oraz sytuacji ekonomicznej.

Jedynym możliwym do zastosowania jest w tej sytuacji podejście majątkowe, które znajduje zastosowanie w szczególności w przypadku przedsiębiorstw osiągających niestabilne wyniki finansowe, dla których utrudnione jest wiarygodne prognozowanie przyszłych dochodów.

6.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁÓW.

W związku z brakiem istotnych aktywów trwałych oraz strukturą majątku opartą głównie na aktywach obrotowych, wartość przedsiębiorstwa określono w podejściu majątkowym, metodą skorygowanych aktywów netto.
Podstawę wyceny stanowiły dane finansowe spółki obejmujące wartość aktywów oraz zobowiązań i rezerw na zobowiązania.

Aktywa obrotowe: 2 330 804,51 zł
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania: 1 921 726,06 zł
Wartość aktywów netto: 409078,45 zł

Kapitał zakładowy spółki dzieli się na 2000 udziałów. Wyceniany pakiet obejmuje 480 udziałów, co odpowiada 24% udziału w kapitale zakładowym spółki.
Wartość jednego udziału ustalono na poziomie:

409074,45 zł/ 2000 udziałów = 204,54 zł/udział

Wartość 480 udziałów przed zastosowaniem dyskonta wynosi:

204,54 zł/udział x 480 = 98179,20 zł

Zastosowane dyskonta

Przedmiotem wyceny jest pakiet stanowiący 24% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Pozostałe 76% udziałów należy do jednego wspólnika, co powoduje znaczną koncentrację praw właścicielskich po stronie wspólnika większościowego.
Wartość pakietu mniejszościowego nie musi odpowiadać proporcjonalnej części wartości kapitału własnego Spółki. Z punktu widzenia potencjalnego nabywcy znaczenie ma bowiem nie tylko udział w kapitale, lecz również zakres kontroli nad Spółką oraz możliwość późniejszego zbycia posiadanych udziałów. Z tego względu wartość proporcjonalną wycenianego pakietu skorygowano z tytułu braku kontroli (DLOC) oraz ograniczonej płynności i zbywalności udziałów (DLOM).

Dyskonto z tytułu braku kontroli.

Dyskonto z tytułu braku kontroli (DLOC) przyjęto na poziomie 25%. Wyceniany pakiet ma charakter mniejszościowy, podczas gdy pozostałe 76% udziałów pozostaje w posiadaniu jednego wspólnika. Taka struktura właścicielska zapewnia wspólnikowi większościowemu dominującą pozycję w zakresie podejmowania większości decyzji dotyczących działalności Spółki. Właściciel pakietu 24% nie posiada samodzielnej możliwości kształtowania bieżącej działalności Spółki, polityki podziału zysku i wypłaty dywidendy ani podejmowania podstawowych decyzji właścicielskich i strategicznych. Ograniczony zakres kontroli zmniejsza zatem atrakcyjność przedmiotowego pakietu z punktu widzenia potencjalnego inwestora.

Dyskonto z tytułu ograniczonej płynności udziałów

Dyskonto z tytułu ograniczonej płynności i zbywalności udziałów (DLOM) przyjęto na poziomie 20%. Udziały w Spółce nie są przedmiotem obrotu na rynku zorganizowanym, w związku z czym brak jest możliwości ich szybkiego zbycia po cenie możliwej do bezpośredniego zaobserwowania na rynku. Potencjalny nabywca pakietu mniejszościowego musi uwzględniać czas niezbędny do znalezienia kolejnego nabywcy oraz niepewność co do ceny możliwej do uzyskania przy późniejszej sprzedaży.

Przy określaniu poziomu dyskonta uwzględniono również indywidualne cechy Spółki i prowadzonej przez nią działalności. Spółka nie posiada majątku trwałego. Jej aktywa skoncentrowane są przede wszystkim w należnościach krótkoterminowych, natomiast działalność wiąże się ze znaczącym poziomem bieżących zobowiązań, w szczególności z tytułu wynagrodzeń oraz zobowiązań publicznoprawnych. Dodatkowo w I kwartale 2026 roku odnotowano pogorszenie wyniku finansowego i zmniejszenie wartości kapitału własnego. Okoliczności te zwiększają ryzyko inwestycyjne i mogą ograniczać krąg potencjalnych nabywców udziałów.

Przyjęte dyskonta zastosowano sekwencyjnie, ponieważ dotyczą odmiennych poziomów wartości. W pierwszej kolejności uwzględniono dyskonto z tytułu braku kontroli, a następnie do tak ustalonej wartości zastosowano dyskonto z tytułu ograniczonej płynności. W konsekwencji łączny efekt obu dyskont wynosi:

$$1 - (1 - 0{,}25) \times (1 - 0{,}20) = 40\%$$

Ostatecznie do proporcjonalnej wartości pakietu 24% zastosowano zatem łączną korektę w wysokości 40%.

Stąd wartość wycenianego pakietu udziałów po zastosowaniu dyskonta wynosi:

98179,20 zł x (1- 0,40) = 58907,52 zł, przyjęto **59 000 zł**

Wartość rynkową pakietu 480 udziałów Pani Katarzyny Głowskiej w Spółce KS BAU Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu wg stanu na dzień 10.08.2026r. wynosi:

59 000 zł
(słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych)

7. KLAUZULE I ZASTRZENIA

— opracowanie nie obejmuje analizy potencjału rozwojowego ani zdolności do generowania przyszłych zysków przez przedmiotową Spółkę,
— ocena wyników finansowych i jego przyczyn nie należy do autora opracowania.

8. ZAŁĄCZNIKI

- Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości, sygn. Postępowania ZG1E/GU/423/2025 z dnia 02.02.2026r.
- Wydruk z KRS, stan na dzień 29.05.2026r.
- Rachunek zysków i strat 2025r. i I kwartał 2026.
- Bilans na 31.12.2025r. i 31.03.2026r.
- OC rzeczoznawcy majątkowego.

Sporządziła: