

# Opis i oszacowanie przedsiębiorstwa

## BG TRADING

### spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej KRS nr 0000508110

#### WYNIK OSZACOWANIA:

1. **Wartość przedsiębiorstwa** (ustalona w podejściu majątkowym – metodą likwidacyjną, z uwzględnieniem odrębności wynikających ze sprzedaży w postępowaniu upadłościowym) BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej na dzień sporządzenia opisu i oszacowania wynosi 10.792.407,24 zł, a w zaokrągleniu **10.792.500,00** (słownie: dziesięć milionów siedemset dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset 00/100) zł.
2. **Wymuszona wartość rynkowa (WRW)** przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej na dzień sporządzenia opisu i oszacowania wynosi 8.099.942,73 zł, a w zaokrągleniu **8.100.000,00** (słownie: osiem milionów sto tysięcy 00/100) zł.
3. Stosunek wartości poszczególnych składników przedsiębiorstwa obciążonych rzeczowo do wartości przedsiębiorstwa wynosi 98,10 %.
4. Wykaz obciążeń, które wygasają oraz praw, które pozostają w mocy po sprzedaży przedsiębiorstwa, został przedstawiony w rozdziale 11 opisu i oszacowania.
5. W ocenie biegłego możliwym jest wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Wycena zorganizowanej części przedsiębiorstwa została zaprezentowana w rozdziale nr 12.

**BIEGLY SADOWY**  
**PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W WARSZAWIE**  
w zakresie organizacji i zarządzania oraz  
analizy i wyceny przedsiębiorstw

**WOJCIECH MAKUĆ**

## SPIS TREŚCI

<b>Rozdział 1. Zlecenie opisu i oszacowania .....</b>	<b>2</b>
<b>Rozdział 2. Wykonawca opisu i oszacowania.....</b>	<b>2</b>
<b>Rozdział 3. Zakres opisu i oszacowania.....</b>	<b>2</b>
<b>Rozdział 4. Podstawa sporządzenia opisu i oszacowania .....</b>	<b>2</b>
<b>Rozdział 5. Cel opisu i oszacowania.....</b>	<b>6</b>
<b>Rozdział 6. Zastrzeżenia.....</b>	<b>6</b>
<b>Rozdział 7. Opis przedsiębiorstwa BG Trading sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej .....</b>	<b>8</b>
7.1. Określenie pojęcia przedsiębiorstwa do opisu i oszacowania w postępowaniu upadłościowym...	8
7.2. Podstawowe informacje o przedsiębiorstwie - oznaczenie, przedmiot działalności przedsiębiorstwa, analiza otoczenia, stan zatrudnienia .....	9
7.3. Określenie składników przedsiębiorstwa podlegających wycenie i sprzedaży w postępowaniu upadłościowym wraz ze stwierdzonymi prawami i obciążeniami .....	42
7.4. Ograniczone prawa rzeczowe i inne prawa ustanowione na rzeczach upadłego .....	46
7.5. Określenie możliwych do wydzielenia zorganizowanych części przedsiębiorstwa .....	52
<b>Rozdział 8. Wprowadzenie do wyceny przedsiębiorstw. Omówienie metodologii .....</b>	<b>53</b>
8.1. Wprowadzenie do wyceny. Zastosowana metodologia.....	53
8.2. Wybór i przedstawienie metody oszacowania przedsiębiorstwa BG Trading sp. z o.o. ....	75
<b>Rozdział 9. Oszacowanie wartości przedsiębiorstwa BG Trading sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej - metodą likwidacyjną, z uwzględnieniem odrębności wynikających ze sprzedaży w postępowaniu upadłościowym .....</b>	<b>80</b>
9.1. Oszacowanie nazwy przedsiębiorstwa.....	80
9.2. Oszacowanie wartości nieruchomości.....	82
9.3. Oszacowanie wartości ruchomości.....	83
9.4. Oszacowanie wartości należności.....	85
9.5. Oszacowanie wartości praw z zawartych umów .....	91
<b>Rozdział 10. Wartość przedsiębiorstwa BG Trading sp. z o.o. ....</b>	<b>93</b>
<b>Rozdział 11. Ustalenia w zakresie praw, które pozostają w mocy po sprzedaży oraz praw, które wygasają po sprzedaży oraz stosunku wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa ...</b>	<b>94</b>
<b>Rozdział 12. Wycena wartości zorganizowanej części przedsiębiorstwa BG Trading sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej.....</b>	<b>102</b>
<b>Rozdział 13. Podsumowanie .....</b>	<b>103</b>

## **Rozdział 1** **Zlecenie opisu i oszacowania**

Opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego sporządzony na zlecenie syndyka masy upadłości BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej Pana Łukasza Błaszczuka, w trybie art. 319 ustawy Prawo upadłościowe, według stanu na dzień sporządzenia opisu i oszacowania.

## **Rozdział 2** **Wykonawca opisu i oszacowania**

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

## **Rozdział 3** **Zakres opisu i oszacowania**

Opis i oszacowanie przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej według stanu na dzień sporządzenia opisu i oszacowania.

## **Rozdział 4** **Podstawa sporządzenia opisu i oszacowania**

Opis i oszacowanie opracowano na podstawie:

1. Postanowienia Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 20 kwietnia 2022 r. sygn. akt IX GU 821/21 w przedmiocie ogłoszenia upadłości BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej - **załącznik nr 1.**

2. Spisu inwentarza w postępowaniu upadłościowym BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej.
3. Dokumentacji księgowo – finansowej, umów i innych dokumentów udostępnionych sporządzającemu opis i oszacowanie przedsiębiorstwa przez syndyka.
4. Informacji udzielanych przez syndyka masy upadłości – Pana Łukasza Błaszczuka.
5. 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 zamawiający figuruje pod numerem KRS: 0000508110 - **załącznik nr 2.**
6. Operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Artura Olczaka z dnia 19 czerwca 2022 r., celem określenia wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej LU1B/00008180/2 wchodzącej w skład przedsiębiorstwa upadłego - **załącznik nr 3.**
7. Operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Artura Olczaka z dnia 19 czerwca 2022 r., celem określenia wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej LU1B/00123452/2 wchodzącej w skład przedsiębiorstwa upadłego - **załącznik nr 4.**
8. Operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Artura Olczaka z dnia 21 czerwca 2022 r., celem określenia wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej

- LU1B/00029613/0, wchodzącej w skład przedsiębiorstwa upadłego - **załącznik nr 5.**
9. Operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Artura Olczaka z dnia 21 czerwca 2022 r., celem określenia wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej LU1B/00008059/5, wchodzącej w skład przedsiębiorstwa upadłego - **załącznik nr 6.**
10. Opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę Artura Olczaka (osobę wpisaną na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym Warszawa -Praga) z dnia 23 czerwca 2022 , celem określenia wartości rynkowej ruchomości wchodzących w skład przedsiębiorstwa – **załącznik nr 7.**
11. Informacji aktualnej z Rejestru Zastawów wg stanu na dzień 20 maja 2022 r - **załącznik nr 8**
12. Umowy najmu nieruchomości zawartej pomiędzy BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej a Furnicon Białskie Meble sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej z dnia 1 października 2018 r. wraz z późniejszymi aneksami – **załącznik nr 9** do niniejszego opisu i oszacowania przedsiębiorstwa
13. Umowy najmu zawartej pomiędzy BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej a Danielem Tomaszukiem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwa POL-KRES EDWOOD Daniel Tomaszuk z siedziba w Białej Podlaskiej z dnia 1 kwietnia 2021 r. wraz z późniejszymi aneksami – **załącznik nr 10** do niniejszego opisu i oszacowania przedsiębiorstwa
14. Umowy dzierżawy zawartej pomiędzy BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej a Białskie Meble sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej z dnia 8 września 2014 r. wraz

z późniejszymi aneksami – **załącznik nr 11** do niniejszego opisu i oszacowania przedsiębiorstwa

15. Zasoby internetowe:

- a) <https://www.google.pl/maps>
- b) <https://ems.ms.gov.pl>
- c) <https://www.uprp.pl>
- d) <http://allegro.pl>
- e) <http://otomoto.pl>
- f) <http://gratka.pl>
- g) <https://pl.wikipedia.org>
- h) <http://stat.gov.pl/>
- i) <https://www.powiatbialski.eu/wp-content/uploads/2019/03/Strategia-Rozwoju-Powiatu-Bialskiego-na-lata-2018-2026.pdf>

16. Literatura:

- a) *Pozycje książkowe*
  - *Metody wyceny spółki. Perspektywa klienta i inwestora* – praca zbiorowa pod red. M. Panfila i A. Szablewskiego, wyd. Poltext, Warszawa 2009;
  - *Wycena przedsiębiorstwa. Od teorii do praktyki*. Redakcja naukowa. M. Panfila i A. Szablewskiego, wyd. Poltext, Warszawa 2011;
  - *Dylematy Wyceny Przedsiębiorstw* Redakcja naukowa. M. Panfila i A. Szablewskiego, wyd. Poltext, Warszawa 2013;
- b) Akty prawne:
  - Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (dalej powoływane jako: PU);
  - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny (dalej powoływany jako: K.C.);
  - Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (dalej powoływany jako: KSH);
  - Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. - o podatku od towarów i usług.

## Rozdział 5 Cel opisu i oszacowania

Opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej sporządzony jest **w celu określenia ceny wywoławczej** dla sprzedaży przedsiębiorstwa w toku postępowania upadłościowego, w trakcie procedury likwidacyjnej prowadzonej w trybie art. 316 - 324 ustawy Prawo Upadłościowe.

## Rozdział 6 Zastrzeżenia

- 1) Niniejsze oszacowanie (wycena) przedsiębiorstwa 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 przedsiębiorstwa kierował się przyjętymi zasadami, opisanymi w dalszej części wyceny.
- 5) Wycena wartości przedsiębiorstwa została sporządzona wedle przedstawionego biegłemu stanu. Gdyby stan ten uległ modyfikacji (np. w wyniku sprzedaży poszczególnych składników), również wycena może ulec zmianie. Okoliczność tę należy uwzględnić przy ustalaniu ceny sprzedaży. Wartość może również ulec zmianie na skutek działania czynnika czasu i zmiany parametrów rynkowych przyjętych do wyceny (np. w skutek zużycia technologicznego ruchomości czy też różnicy pomiędzy rzeczywistą a prognozowaną stopą inflacji.).
- 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 przedsiębiorstwo. 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 7 Opis przedsiębiorstwa

### 7.1. Określenie pojęcia przedsiębiorstwa do opisu i oszacowania w postępowaniu upadłościowym

Przedmiotem opisu i oszacowania jest przedsiębiorstwo BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej (dalej powoływane również jako „BG Trading”, „przedsiębiorstwo”, „przedsiębiorstwo upadłego”, „spółka”) w rozumieniu art. 55' K.C. Ustawową definicję przedsiębiorstwa zawiera art. 55' K.C., który stanowi, co następuje: „Przedsiębiorstwo jest zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej. Obejmuje ono w szczególności:

- 1) oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo lub jego wyodrębnioną część (firma przedsiębiorstwa);
- 2) własność nieruchomości i ruchomości, w tym urządzeń, materiałów, towarów i wyrobów, oraz inne prawa rzeczowe do nieruchomości lub ruchomości;
- 3) prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ruchomości oraz prawa do korzystania z nieruchomości lub ruchomości wynikające z innych stosunków prawnych;
- 4) wierzytelności, prawa z papierów wartościowych i środki pieniężne;
- 5) koncesje, licencje i zezwolenia;
- 6) patenty i inne prawa własności przemysłowej;
- 7) majątkowe prawa autorskie i majątkowe prawa pokrewne;
- 8) tajemnice przedsiębiorstwa;
- 9) księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Jak wynika z powyższego, nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa zobowiązania i obciążenia związane z jego prowadzeniem. Ustawodawca nawiązał w ten sposób do tzw. „wąskiego pojmowania majątku”, obejmującego jedynie aktywa.

Ponadto, z uwagi na szczególne unormowania zawarte w ustawie – Prawo upadłościowe – art. 317 ust. 2, zd. 2. - nabywca przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym nabywa je w stanie wolnym od wszelkich zobowiązań i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4 Prawo Upadłościowe.

Wprawdzie w skład przedsiębiorstwa wchodzi, zgodnie z art. 55' K.C., środki pieniężne, ale zgodnie z ustaloną linią orzecznictwa i niekwestionowaną praktyką zgromadzone w masie upadłości środki pieniężne są wyłączone ze sprzedaży przedsiębiorstwa na mocy decyzji Sędziego - komisarza, stąd też wartość środków pieniężnych zgromadzonych w masie upadłości zostanie pominięta w opisie i oszacowaniu przedmiotowego przedsiębiorstwa, jako niepodlegające sprzedaży. Środki zgromadzone w masie upadłości zgodnie z celem postępowania upadłościowego służą wyłącznie pokryciu kosztów postępowania upadłościowego oraz zaspokojeniu wierzycieli dłużnika w drodze podziału funduszy masy upadłości, co za tym idzie, ich własność nie może być przeniesiona na nabywcę.

**7.2. Podstawowe informacje o przedsiębiorstwie BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej - oznaczenie, przedmiot działalności przedsiębiorstwa, analiza otoczenia, stan zatrudnienia, analiza otoczenia gospodarczego, charakterystyka, uwarunkowania i perspektywy branży.**

Podstawowe Informacje

BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej, identyfikuje się numerem NIP: 5372627620 oraz REGON: 061685884. Siedziba spółki mieści się w Białej Podlaskiej przy ul. Sidorskiej 83, kod pocztowy: 21-500. Spółka w dniu 14 maja 2014 r. została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców

Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000508110 – **załącznik nr 2**.  
Spółka została zawarta na czas nieoznaczony.

Zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności oraz wydruku z Krajowego Rejestru Sądowego na dzień 31 maja 2022 roku przeważający przedmiot działalności przedsiębiorstwa stanowi:

— BRAK

Przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest:

- 01, ,, UPRAWY ROLNE, CHÓW I HODOWLA ZWIERZĄT, ŁOWIECTWO, WŁĄCZAJĄC DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ
- 02, ,, LEŚNICTWO I POZYSKIWANIE DREWNA
- 03, ,, RYBACTWO
- 05, ,, WYDOBYWANIE WĘGLA KAMIENNEGO I WĘGLA BRUNATNEGO (LIGNITU)
- 06, ,, GÓRNICCTWO ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO
- 07, ,, GÓRNICCTWO RUD METALI
- 08, ,, POZOSTAŁEGÓRNICCTWO I WYDOBYWANIE
- 09, ,, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA WSPOMAGAJĄCA GÓRNICCTWO I WYDOBYWANIE
- 10, ,, PRODUKCJA ARTYKUŁÓW SPOŻYWCZYCH
- 11, ,, PRODUKCJA NAPOJÓW
- 12, 00, Z, PRODUKCJA WYROBÓW TYTONIOWYCH
- 13, ,, PRODUKCJA WYROBÓW TEKSTYLNICH
- 14, ,, PRODUKCJA ODZIEŻY
- 15, ,, PRODUKCJA SKÓR I WYROBÓW ZE SKÓR WYPRAWIONYCH
- 16, ,, PRODUKCJA WYROBÓW Z DREWNA ORAZ KORKA, Z WYŁĄCZENIEM MEBLI; PRODUKCJA WYROBÓW ZE SŁOMY I MATERIAŁÓW UŻYWANYCH DO WYPLATANIA
- 17, ,, PRODUKCJA PAPIERU I WYROBÓW Z PAPIERU
- 18, ,, POLIGRAFIA I REPRODUKCJA ZAPISANYCH NOŚNIKÓW INFORMACJI
- 19, ,, WYTWARZANIE I PRZETWARZANIE KOKSU I PRODUKTÓW RAFINACJI ROP

W rzeczywistości jednak spółka **prowadzi działalność jedynie w zakresie wynajmowania i dzierżawienia nieruchomości oraz ruchomości.**

### Stan zatrudnienia

Na podstawie informacji przekazanych przez syndyka masy upadłości BG Trading biegły ustalił, że w przedsiębiorstwie nie są zatrudnieni pracownicy na dzień sporządzenia opisu i oszacowania.

### Warunki lokalizacyjne siedziby spółki w Białej Podlaskiej - analiza otoczenia geograficznego, społecznego i infrastrukturalnego.

#### **Biała Podlaska – położenie**

Biała Podlaska to miasto na prawach powiatu we wschodniej Polsce, leżące w województwie lubelskim, siedziba powiatu bialskiego i gminy Biała Podlaska. Miejscowość jest położona na pograniczu Niziny Południowo podlaskiej i Polesia Zachodniego, nad rzeką Krzną – lewym dopływem Bugu. Przez miasto przepływają jeszcze dwie mniejsze rzeki – Klukówka i Rudka. Według danych z 1 stycznia 2009 powierzchnia miasta wynosi 49,4 km<sup>2</sup> i jest największa spośród miast Podlasia Południowego. Pod względem powierzchni zajmuje drugą pozycję w województwie lubelskim.

Biała Podlaska leży na historycznym Polesiu, w dawnej ziemi brzeskiej, która w latach 1566–1795 stanowiła część województwa brzeskoliteńskiego. W latach 1413–1514 miasto położone było w województwie trockim. W XVI wieku Biała Podlaska została włączona do Podlasia, położona była w ziemi brzeskiej województwa podlaskiego. W latach 1919–1939 należało administracyjnie do województwa lubelskiego. W latach 1946–1975 także do województwa lubelskiego. W latach 1975–1998 stolica województwa bialskopodlaskiego.

## Środowisko naturalne

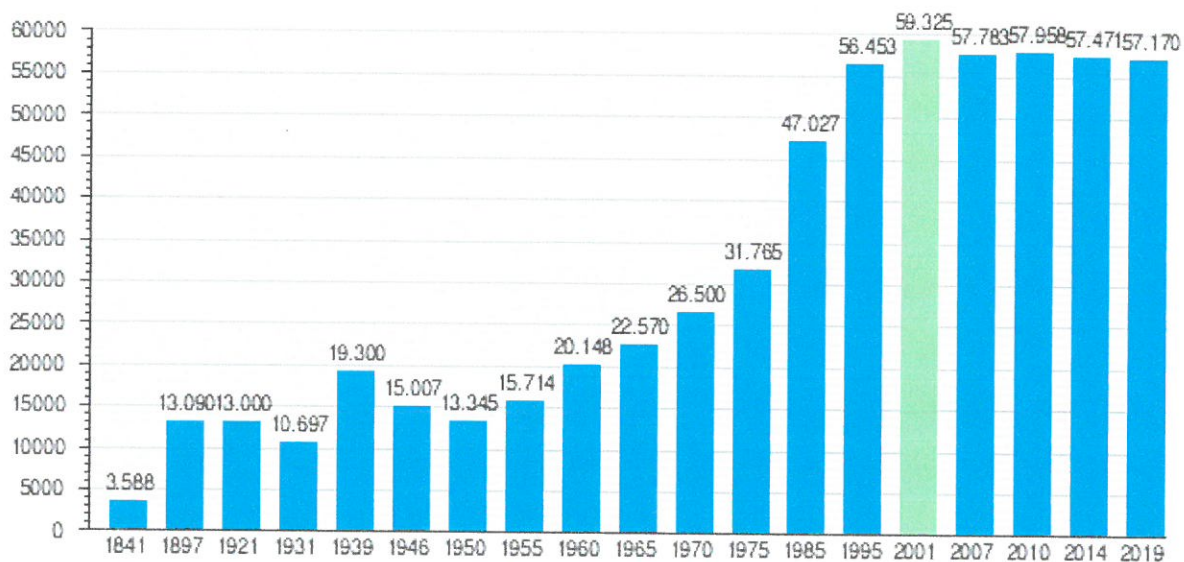
Głównym typem zieleni są tereny parkowe reprezentowane przez położony w centrum miasta i pełniący funkcję parku miejskiego Park Radziwiłłowski oraz leżący w południowej części miasta Park Zofii Las znajdujący się między ulicami Parkową a Sidorską koło Publicznego Gimnazjum nr 4, a także tereny leśne – Las Markowszczyzna. Dodatkowo w obrębie rzeki Krzyny rozmieszczone są kompleksy ogrodów działkowych. Na terenie miasta znajdują się pomniki przyrody.

Biała Podlaska znajduje się w obrębie klimatu umiarkowanego przejściowego. Średnia roczna temperatura wynosi około 7 °C, przy średniej stycznia –3,8 °C oraz lipca 19 °C. Ponadto klimat miasta i okolic charakteryzuje się najwyższą liczbą dni upalnych w Polsce.

## Demografia

Pod względem liczby ludności Biała Podlaska w województwie lubelskim zajmuje 4 lokatę (po Lublinie, Chełmie i Zamościu). Pod względem powierzchni zajmuje 2. pozycję w województwie.

Wykres liczby ludności miasta Białej Podlaskiej na przestrzeni ostatnich 170 lat:



## **Historia**

Biała Podlaska była po raz pierwszy wzmiankowana w dokumentach z 1345 roku. Prawdopodobnie jej założycielem był Piotr Janowicz przydomek „Biały” – wojewoda trocki i hetman Wielkiego Księstwa Litewskiego, w obrębie którego znajdowała się wówczas miejscowość. W 1569 roku miasto przeszło we władanie rodu Radziwiłłów i w jego rękach pozostawało przez dwa i pół wieku. Dla Białej Podlaskiej był to okres szybkiego rozwoju. W 1622 wzniesiono fortecę i zamek, a w 1628 Akademię Białską (od 1633 filia Akademii Krakowskiej).

W latach 1655-1660 miasto zostało znacznie zniszczone przez Szwedów, jednak za sprawą Michała Radziwiłła i jego żony Katarzyny szybko podniosło się z upadku. W 1670 Michał Kazimierz Radziwiłł nadał miastu prawo magdeburskie oraz herb. Ostatnim spadkobiercą Radziwiłłów był Dominik – pułkownik wojska polskiego. Umarł on we Francji 11 listopada 1813.

Po panowaniu Radziwiłłów, kolejny szybki rozwój miasta nastąpił w okresie międzywojennym. Powstała wówczas fabryka Raabego, elektrownia miejska i Podlaska Wytwórnia Samolotów (PWS), która produkowała samoloty wojskowe zarówno licencyjne, jak i własnej konstrukcji. Majątek PWS został rozgrabiony przez okupantów radzieckich po 17 września 1939 roku.

W 1944 Biała Podlaska została zdobyta przez Armię Czerwoną i przez współdziałających z nią żołnierzy Armii Krajowej.

## **Gospodarka**

W okresie międzywojennym Biała Podlaska była słynna przede wszystkim z Podlaskiej Wytwórni Samolotów (PWS). Ponadto istniał zakład chemiczny znany na całą Polskę. Produkowano w nim mydła, pudry i pomady.

W końcu grudnia 2009 liczba zarejestrowanych bezrobotnych w Białej Podlaskiej obejmowała ok. 3,7 tys. mieszkańców, co stanowi stopę bezrobocia na poziomie 15,6% do aktywnych zawodowo

Po wojnie powstały tu m.in. zakłady „Techma-Robot”, zajmujące się produkcją specjalistycznych maszyn i urządzeń dla różnych branż przemysłu w kraju i za granicą, które jednak zakończyły działalność w roku 2010.

Przemysł włókienniczy reprezentowały niegdyś zakłady „Biawena”, istniejące w latach 1967–2009.

Po transformacji ustrojowej rozwinęły się wcześniej nieobecne w mieście gałęzie przemysłu. Od 1996 działa z powodzeniem w Białej Podlaskiej firma „AluTeam Polska” zajmująca się produkcją towarowych nadwozi samochodowych; firma produkuje swoje wyroby głównie na rynki UE. W mieście funkcjonuje też szyjąca odzież firma „Bialcon”. Zakład pracy chronionej „Elremet” działa w branży odzieży specjalnej (dla służb mundurowych) oraz produkuje opakowania z tworzyw sztucznych. Istnieje także kilka firm działających w branży budowlanej – do największych należy „Budomex”.

Organizowane są tu Nadbużańskie Targi Rolno-Przemysłowe i Targi Pogranicza Wschód-Zachód.

W 2005 został utworzona specjalna tzw. Bialska Strefa Aktywności Gospodarczej – wydzielona przemysłowo-handlowa dzielnica miasta.

W Białej Podlaskiej swoją siedzibę ma Bialskopodlaska Izba Gospodarcza (w skrócie BPIG). BPIG jest organizacją samorządu gospodarczego powstałą 8 sierpnia 1990 roku z inicjatywy podmiotów gospodarczych regionu.

## **Transport**

Biała Podlaska to ważny węzeł komunikacyjny. Poza komunikacją autobusową w obrębie miasta (8 linii stałych i dwie weekendowe), posiada ona dworzec autobusowy, z którego kursują prywatne mikrobusy do Warszawy, Lublina, Terespoła, Parczewa, Białegostoku Konstantynowa i Janowa Podlaskiego. Przez Białą Podlaską przechodzą drogi wojewódzkie nr 811: Sarnaki – Konstantynów – Biała Podlaska, oraz droga nr 812: Biała Podlaska – Wisznice – Włodawa – Chełm-Rejowiec-Krasnystaw a także autostrada A2 (Terespol-Świecko).

Około 30 km za miastem w Małaszewiczach znajduje się jeden z największych w Polsce i Europie tzw. „suchy” port przeładunkowy PKP o znaczeniu międzynarodowym. Realizuje się tutaj przeładunek towarów z taboru szerokotorowego (1520 mm) na tabor normalnotorowy (1435 mm). W skład portu wchodzi terminale: Raniewo, Podsędków, Wólka, Kowalewo, Zaborze, stacja rozrządowa Małaszewicze Południowe, stacja manewrowa Bór, stacja towarowa Kobylany, ponadto WOC, Gaspol i Naftobaza. W pobliżu znajdują się przystanki osobowe: Dobrynka, Małaszewicze i Kobylany oraz stacja Chotyłów.

W mieście znajdowało się lotnisko, niegdyś używane do celów wojskowych. Po przejściu obiektu przez miasto były różne plany na jego zagospodarowanie. Od dnia 9 maja 2011 r. do 10 stycznia 2020 r. „Biała Airport” figurowało w ewidencji Urzędu Lotnictwa Cywilnego jako lądowisko z drogą startową o nawierzchni sztucznej przystosowane do startów i lądowań statków powietrznych o dopuszczalnej masie startowej MTOW do 6818 kg. Obecnie teren po lotnisku zajmowany jest przez jednostkę wojskową.

## **Turystyka**

Biała Podlaska słynie z wielu zabytków. Do najciekawszych należą: zespół pałacowo-parkowy Radziwiłłów z XVII wieku, kościół pod wezwaniem św. Anny z 1572 roku,



cmentarz żydowski z XVIII wieku, późnobarokowy pobazyliński kościół Narodzenia NMP z połowy XVIII wieku i Akademia Bialska z 1628 roku (obecnie budynek I LO im. J.I. Kraszewskiego). W mieście działa wiele zespołów ludowych, kultywujących podlaską kulturę, m.in. zespół chórny, zespół taneczny i kapela ludowa. Biała Podlaska jest także znanym ośrodkiem garncarskim. Współcześnie pracujący Kazimierz i Ludwik Rogowscy słyną z wyrobu ceramiki siwej tzw. siwaków. W mieście działa również Fundacja Kreacja – Magia Rąk zajmująca się promocją rękodzieła w regionie.

Biała Podlaska słynie również z organizacji imprez cyklicznych. Do najciekawszych należą: Dni Białej Podlaskiej i Pożegnanie wakacji.

### **Szkolnictwo**

W mieście znajdują się uczelnie wyższe takie jak: Akademia Wychowania Fizycznego, Filia w Białej Podlaskiej, Państwowa Szkoła Wyższa, Kolegium Licencjackie Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej, Zamiejskowy Ośrodek Dydaktyczny Uniwersytetu Technologiczno-Humanistycznego.

### **Miasta partnerskie**

Od wielu lat Biała Podlaska prowadzi szeroko pojętą współpracę zagraniczną z miastami europejskimi, również z Europy Wschodniej. Biała Podlaska współpracuje z 3 partnerskimi miastami zagranicznymi na mocy umów o współpracy partnerskiej. Są to: Brześć, Baranowicze na Białorusi oraz Niort we Francji.

Brześć - miasto w zachodniej Białorusi, stolica obwodu brzeskiego. Wg. danych na 2006 r. miasto liczy 289 tys. mieszkańców, a jego powierzchnia wynosi 73 km<sup>2</sup>. Porozumienie partnerskie o współpracy zostało podpisane w dniu 5 września 1991 roku.

### **Zakres współpracy:**

- wymiana grup mieszkańców, szczególnie młodzieży,
- wymiana kulturalna, sportowa i naukowa,
- wymiana specjalistów i doświadczeń w zakresie gospodarki miejskiej, usług, ochrony środowiska, kształcenia, ochrony zdrowia, pomocy socjalnej i eksportu.

Baranowicze - miasto w zachodniej Białorusi, stolica rejonu baranowickiego w obwodzie brzeskim. Wg. danych na 2006 r. miasto liczy 169 tys. mieszkańców, a jego powierzchnia wynosi 55 km<sup>2</sup>. Porozumienie o współpracy zostało podpisane dnia 16 maja 2001 roku.

Zakres współpracy:

- współpraca gospodarcza,
- wymiana specjalistów i doświadczeń w zakresie gospodarki miejskiej, transportu zaopatrzenia w wodę, instytucji kultury, kształcenia i sportu,
- wspieranie instytucji i organizacji zmierzających zawiązać współpracę w/w dziedzinach.

Niort - miasto w zachodniej Francji, stolica departamentu Deux-Sèvres w regionie Poitou-Charentes. Wg. danych na 2006 r. miasto liczy 60 tys. mieszkańców, a jego powierzchnia wynosi 68 km<sup>2</sup>. Oficjalna strona miasta - [www.vivre-a-niort.com](http://www.vivre-a-niort.com). Współpraca bliźniacza została zawiązana 26 maja 1999 r.

Zakres współpracy:

- wymiana młodzieży szkół średnich.

Współpraca z innymi organizacjami

Związek Miast Polskich - Miasto Biała Podlaska przystąpiło do Stowarzyszenia na mocy uchwały nr 28/158/92 z dnia 20 sierpnia 1992 r.

## **SYTUACJA SPOŁECZNO - GOSPODARCZA W POWIECIE BIALSKIM PRZESTRZEŃ I ŚRODOWISKO**

### **Ogólna charakterystyka oraz umiejscowienie powiatu bialskiego**

Powiat bialski położony jest we wschodniej Polsce, w północno-wschodniej części województwa lubelskiego. Wschodnia granica powiatu stanowi granicę Polski i jednocześnie Unii Europejskiej z Białorusią. Od północy powiat bialski graniczy z powiatem siemiatyckim, należącym do województwa podlaskiego, od zachodu z powiatami: łosickim i siedleckim, należącymi do województwa mazowieckiego oraz łukowskim, należącym do województwa lubelskiego. Od południa powiat bialski graniczy z następującymi powiatami województwa lubelskiego: włodawskim, parczewskim i radzyńskim. Powiat bialski graniczy także z Białą Podlaską – miastem na prawach powiatu.

### **Położenie powiatu bialskiego na tle województwa lubelskiego**

Szczególnym atutem powiatu jest przygraniczne położenie przy ważnych transkontynentalnych szlakach komunikacyjnych: drodze E-30 (droga krajowa nr 2) i linii kolejowej E-20, tworzących główny korytarz komunikacyjny Europy: Madryt, Paryż, Berlin, Warszawa, Moskwa. Ruch graniczny obsługują 4 przejścia graniczne – największe na wschodniej granicy Polski. Są to 3 przejścia drogowe, tj. towarowe w Kukurykach i osobowe w Terespolu i Sławatyczach oraz przejście kolejowe w Terespolu. W 1999 r. rozszerzony został zasięg terytorialny Drogowego Przejścia Granicznego w Kukurykach o nowoczesny Terminal Samochodowy w Koroszczynie.

Powierzchnia powiatu bialskiego wynosi około 2 755 km<sup>2</sup>. Pod względem terytorium jest to największy powiat w województwie lubelskim i jednocześnie trzeci co do wielkości powiat w Polsce. Siedziba powiatu bialskiego znajduje się w Białej Podlaskiej, która ma status miasta na prawach powiatu i nie wchodzi w skład powiatu

białskiego. Natomiast w skład Powiatu białskiego wchodzi dwa miasta: Międzyrzec Podlaski i Terespol oraz 17 gmin wiejskich: Biała Podlaska, Drelów, Janów Podlaski, Kodeń, Konstantynów, Leśna Podlaska, Łomazy, Międzyrzec Podlaski, Piszczac, Rokitno, Rossosz, Sławatycze, Sosnówka, Terespol, Tucznna, Wisznice, Zalesie.

### Położenie gmin powiatu białskiego



Źródło: [www.e-mapa.net](http://www.e-mapa.net)

Jako charakterystyczne dla powiatu białskiego, wyróżniające go cechy i zasoby należy wymienić:

- Przygraniczne położenie przy transkontynentalnych szlakach komunikacyjnych;
- Bezpośrednie położenie przy wschodniej granicy Unii Europejskiej;

- Bardzo dobre warunki do ekologicznej produkcji żywności i rozwoju agroturystyki;
- Miejsca o istotnych walorach turystycznych i rekreacyjnych, takie jak: Stadnina Koni w Janowie Podlaskim ze słynnymi sierpniowymi aukcjami koni arabskich „Pride of Poland”; Zabytkowe zespoły pałacowo-parkowe, m.in. w Cieleśnicy, Konstantynowie, Roskoszy; Muzeum Józefa Ignacego Kraszewskiego w Romanowie;
- Unikalne w skali kraju obiekty sakralne i miejsca kultu wyznawców religii rzymskokatolickiej i unickiej, takie jak: Kodeń, Leśna Podlaska, Pratulín, Kostomłoty oraz prawosławia w Jabłecznej;
- Liczne plenerowe imprezy folklorystyczne, m.in. „Biesiada Nadbużańska”, „Bialski Festiwal Sękaczy”, „Kultura bez Granic”, Dożynki Powiatowe; „Dobre , bo bialskie”
- Urokliwe tereny nadbużańskie z Parkiem Krajobrazowym „Podlaski Przełom Bugu”.

Na terenie powiatu bialskiego istnieje szereg obiektów dziedzictwa kulturowego wpisanych do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ważniejsze zabytki i ciekawe miejsca obejmują obiekty sakralne oraz zespoły dworskie i pałacowe, do których zalicza się między innymi: zabytkowa drewniana cerkiew unicka z końca XVII w., obecnie kaplica rzymskokatolicka pw. św. Jerzego w Krzyczewie (Gmina Terespol), Cerkiew pw. św. Nikity w Kostomłotach (Gmina Kodeń) - jedyna na świecie katolicka parafia neounicka obrządku bizantyjsko-słowiańskiego, Sanktuarium Matki Boskiej Kodeńskiej, Dworek Kraszewskich w Romanowie (Gmina Sosnówka), Monaster św. Onufrego w Jabłecznej (Gmina Sławatycze), Mizar tatarski w Studziance, Stadnina Koni Arabskich w Janowie Podlaskim - istniejąca od 1817 r., najstarsza państwowa stadnina koni w Polsce.

Wśród nowoczesnych obiektów wyróżniających powiat bialski należy wskazać znajdujący się w miejscowości Małaszewicze (Gmina Terespol) największy w Polsce kolejowy „suchy” port przeładunkowy, którego zdolność przeładunkowa w ciągu doby wynosi 24 tys. ton towarów.

### **Sieć osadnicza**

Powiat bialski jest stosunkowo mało zurbanizowany (wskaźnik urbanizacji wynosi 20,35%), ale charakteryzuje się stosunkowo korzystnym układem osadniczym. Na terenie powiatu zlokalizowane są 322 miejscowości wiejskie oraz 331 sołectwa.

Powiat bialski zajmuje pierwszą lokatę w województwie lubelskim pod względem liczby gmin – 17 gmin wiejskich oraz 2 gminy miejskie. Gminy te są bardzo zróżnicowane pod względem powierzchni, liczby miejscowości oraz sołectw. Najmniejszą liczbę miejscowości wiejskich posiada Gmina Rossosz, a największą Gmina Biała Podlaska.

Do największych gmin wiejskich powiatu bialskiego, pod względem zajmowanego terytorium należą gminy: Biała Podlaska, Międzyrzec Podlaski, Drelów i Łomazy natomiast najmniejszą powierzchnię posiadają gminy: Sławatycze, Rossosz oraz Konstantynów.

### **Środowisko przyrodnicze**

#### **Zasoby wodne**

Największymi rzekami powiatu bialskiego są: Bug, który stanowi jego wschodnią i północną granicę oraz największy na tym terenie jego dopływ – Krzna z prawie całym swoim dorzeczem. Bug jest rzeką nieuregulowaną, co decyduje o znacznym zróżnicowaniu szerokości koryta i głębokości nurtu. Na wielu odcinkach rzeka silnie meandruje, występują liczne rozlewiska i płycizny oraz starorzecza. Przez teren

powiatu przepływa 29 rzek o łącznej długości około 540 km. Do największych pod względem długości należą: Bug, Krzna, Zielawa, Lutnia, Czapelka, Grabarka, Klukówka, Grabar-Kałamanka, Muława. Przez teren powiatu przebiega także największy w regionie kanał nawadniająco-odwadniający Wieprz-Krzna. Odcinek Kanału Wieprz -Krzna zlokalizowany na terenie powiatu ma długość 17 km. Część systemu melioracyjnego kanału tworzą jeziora zamienione na zbiorniki retencyjne oraz kilka sztucznych zbiorników wodnych jak: Mosty, Zahajki, Żelizna. Woda z kanału jest wykorzystywana do nawadniania łąk w sposób bezpośredni lub przez system doprowadzalników i zbiorników retencyjnych.

### **Gospodarka leśna**

Powiat bialski charakteryzuje się znaczną lesistością, według Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 31.12.2017 r. wynosi ona 27,4 %. Powierzchnia lasów w powiecie bialskim to 75.486,27 ha, z czego 41.135,56 ha stanowią lasy publiczne, a 34.350,71 ha lasy prywatne. Wśród lasów publicznych dominują lasy będące w zarządzie Lasów Państwowych, zajmują one 40.642,42 ha, natomiast wśród lasów prywatnych największy udział stanowią grunty osób fizycznych – 32.615,89 ha. Wśród gmin wiejskich największą powierzchnię lasów prywatnych posiada gmina Łomazy – 4.534 ha, a najmniejszą gmina Sławatycze – 431 ha. Pozyskanie grubizny w lasach prywatnych w 2017 r. wyniosło 26.093 m<sup>3</sup>. Terytorialne rozmieszczenie lasów powiatu jest nierównomierne. Niektóre gminy są ubogie w lasy jak wspomniana Gmina Sławatycze, gdzie lesistość nie przekracza 10%.

Duże zespoły leśne skupione są w rejonie Międzyrzecza Podlaskiego i Białej Podlaskiej. Część obszarów leśnych oraz znaczne tereny położone w dolinie rzeki Bug stanowią obszary chronione. Las bez wątpienia oddziałuje na dynamikę rozwoju powiatu bialskiego poprzez swoje podstawowe funkcje takie jak: produkcyjne, społeczne i przyrodnicze.

W zakresie jego funkcji produkcyjnych głównym celem jest produkcja drewna i użytków ubocznych dająca możliwość uzyskiwania dochodów. Dodać należy, że w dobie znacznego zanieczyszczenia powietrza przez produkcję energii elektrycznej z węgla, nowego znaczenia nabiera produkcja biomasy leśnej jako źródła odnawialnej energii oraz zakładania leśnych gospodarstw węglowych w celu stworzenia mechanizmu obrotu jednostkami pochłoniętej emisji dwutlenku węgla. Las jest jednym z głównych czynników decydujących o stanie środowiska naturalnego w regionie. Wystarczy wspomnieć o najistotniejszych elementach środowiska, na które bezpośrednio wpływa, a mianowicie: gospodarka wodna, przeciwdziałanie degradacji i erozji gleb, rezerwuar bioróżnorodności, wzbogacanie jakości środowiska, jakości powietrza oraz zwiększanie atrakcyjności terenów wiejskich.

### **Zarządzanie zasobami leśnymi**

Podstawową jednostkę gospodarczą i organizacyjną w strukturze Lasów Państwowych nie posiadającą osobowości prawnej, która działa na podstawie ustawy o lasach jest Nadleśnictwo. Na terenie powiatu bialskiego można wyróżnić pięć nadleśnictw: Biała Podlaska, Międzyrzec, Włodawa, Chotyłów oraz Radzyń Podlaski. Zadaniem nadleśnictwa jest prowadzenie gospodarstwa leśnego w zakresie hodowli, ochrony zwierząt i ochrony lasu, ochrony przeciwpożarowej, pozyskania drewna, a także melioracji gruntów leśnych i nieleśnych, budowy dróg leśnych i budowli związanych z gospodarstwem leśnym.

**Nadleśnictwo Biała Podlaska** tak jak pozostałe funkcjonujące nadleśnictwa na terenie powiatu bialskiego jest jednym z 25 nadleśnictw Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Lublinie. Nadleśnictwo Biała Podlaska położone jest w powiecie bialskim, na terenie gmin: Konstantynów, Janów Podlaski, Leśna Podlaska, Rokitno, Biała Podlaska i Łomazy. Ogólna powierzchnia Nadleśnictwa w powiecie 13.423 ha. Lasy Nadleśnictwa Biała Podlaska położone są w IV Krainie Mazowiecko – Podlaskiej.



Dwa największe kompleksy leśne nadleśnictwa otaczają miasto Biała Podlaska - od północy kompleks o pow. ok. 4000 ha lasów kijowieckich, od południa kompleks o pow. ok. 2000 ha lasów grabarkowskich. W tych kompleksach wyznaczono 11.5 km tras rowerowych i 32 km tras konnych. Zostały one włączone w szlaki rowerowe i konne gminy Biała Podlaska.

**Nadleśnictwo Międzyrzec** położone jest w powiecie bialskim, na terenie gmin: Biała Podlaska, Drelów, Międzyrzec Podlaski, Rossosz. Ogólna powierzchnia Nadleśnictwa w powiecie 12.177 ha.

**Nadleśnictwo Chotyłów** znajduje się w zasięgu terytorialnym gmin: Kodeń, Piszczac, Terespol, Miasto Terespol, Zalesie i części gmin Rokito i Tucznia – ogólna powierzchnia Nadleśnictwa w powiecie 13.356 ha.

**Nadleśnictwo Włodawa** swym zasięgiem obejmuje takie gminy powiatu jak: Sosnówka, Sławatycze, i części gmin Tucznia i Wisznice – ogólna powierzchnia Nadleśnictwa w powiecie 3.683 ha.

**Nadleśnictwo Radzyń Podlaski** znajduje się w zasięgu terytorialnym części gmin: Drelów i Wisznice – ogólna powierzchnia Nadleśnictwa w powiecie 348 ha.

## **SFERA SPOŁECZNA**

### **Demografia**

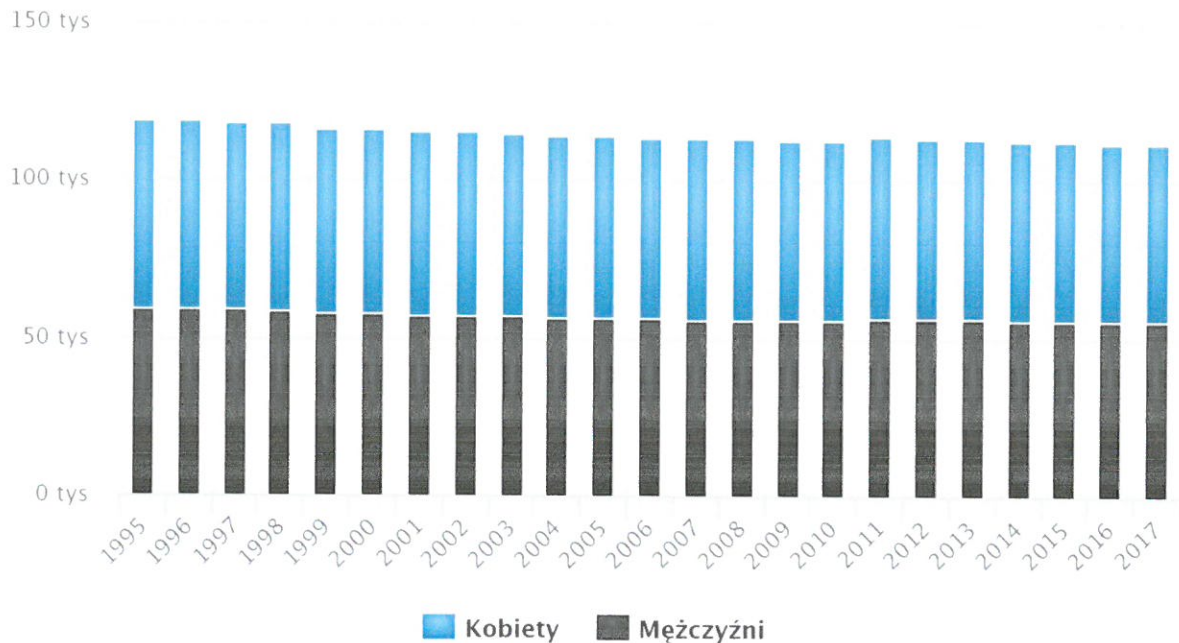
#### **Liczba i struktura ludności**

Powiat bialski, na dzień 31.12.2017 liczył 111 922 mieszkańców, z czego 50,4% stanowiły kobiety, a 49,6% mężczyźni. Liczba mieszkańców powiatu na przestrzeni ostatnich lat systematycznie spada. Na przykład w roku 1998 powiat zamieszkiwało 118 026 osób, w roku 2006: 113 808 osób, a na koniec roku 2016 była to liczba 112

398 osób. W latach 2002-2017 liczba mieszkańców zmalała o 3,0%. Zmiany w populacji powiatu przedstawia zamieszczony wykres.

## Populacja – powiat bialski w latach 1995 – 2017

(Źródło: GUS)



[www.polskawliczbach.pl](http://www.polskawliczbach.pl)

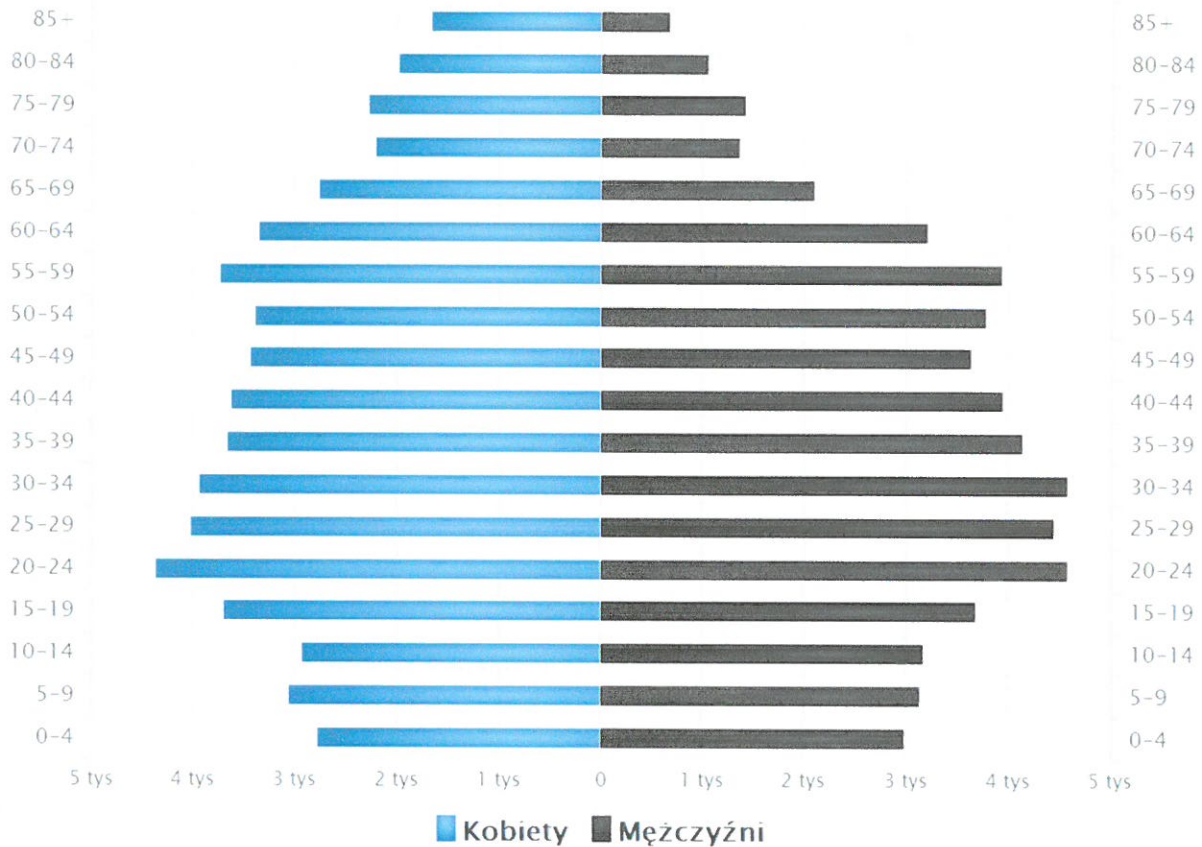
Źródło: [http://www.polskawliczbach.pl/powiat\\_bialski](http://www.polskawliczbach.pl/powiat_bialski)

Według prognoz statystycznych liczba mieszkańców powiatu bialskiego w roku 2050 roku ma wynosić 95 527, z czego 47 418 to kobiety, a 48 109 mężczyźni. Na dzień 31.12.2017 roku w liczbie 111 922 mieszkańców, 56 363 osób stanowiły kobiety (50,4%), a 55 559 (49,6%) mężczyźni, zatem współczynnik feminizacji wynosił 101. Gęstość zaludnienia w powiecie bialskim na 1 km<sup>2</sup> wynosi 41 osób i jest znacznie niższa niż w woj. lubelskim: 85 os./km<sup>2</sup> i kraju: 122 os./km<sup>2</sup>. Obecnie średni wiek mieszkańców wynosi 40,4 lat (średni wiek kobiet: 42,1 lat, średni wiek mężczyzn 38,7 lat) i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa lubelskiego oraz do średniego wieku mieszkańców całej Polski. Piramida wieku dla populacji mieszkańców powiatu ma strukturę typową dla polskiego społeczeństwa, z wyraźnie zaznaczoną liczebną przewagą kobiet, w grupie osób po 70 roku

życia. Struktura ta jest ukazana na zamieszczonym poniżej wykresie.

### Piramida wieku mieszkańców powiatu bialskiego, 2014

(Źródło: GUS)



Źródło: [http://www.polskawliczbach.pl/powiat\\_bialski](http://www.polskawliczbach.pl/powiat_bialski)

Strukturę wiekową mieszkańców powiatu bialskiego można uznać za poprawną. 61,4% mieszkańców powiatu bialskiego jest w wieku produkcyjnym, 19,1% w wieku przedprodukcyjnym, a 19,5% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym. Natomiast wyraźne zróżnicowanie w strukturze wiekowej ludności można zauważyć porównując populację kobiet i mężczyzn.

### Ruch naturalny ludności, migracje

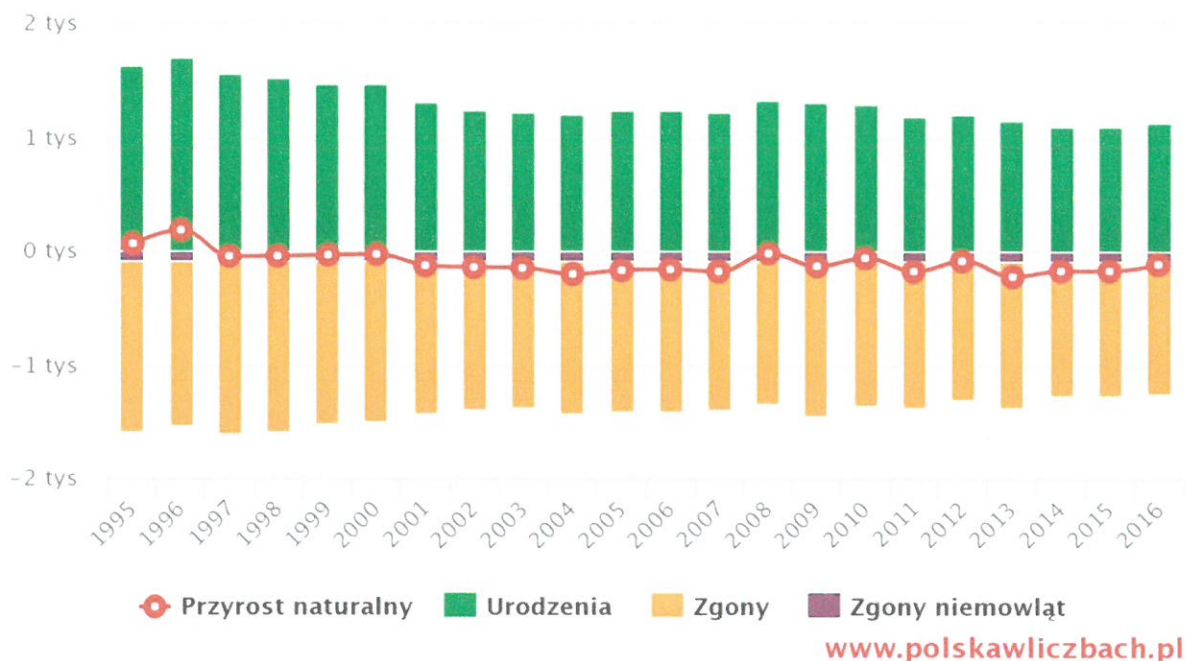
W powiecie bialskim ma miejsce ujemny przyrost naturalny. W roku 2017 wyniósł on -159 (w tym kobiety -45 i mężczyźni -114). Odpowiada to przyrostowi naturalnemu

-1,42 na 1000 mieszkańców powiatu bialskiego. Dla porównania wskaźnik ten dla województwa lubelskiego wynosi -1,2. W 2017 roku w powiecie urodziło się 1 137 dzieci, w tym 50,0% dziewczynek i 50,0% chłopców. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,88 i jest porównywalny do średniej dla województwa oraz jest znacznie mniejszy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.

W 2016 roku 48,8% zgonów w powiecie bialskim spowodowanych było chorobami układu krążenia, przyczyną 21,7% zgonów w powiecie były nowotwory, a 5,1% zgonów spowodowanych było chorobami układu oddechowego. Na 1000 ludności powiatu bialskiego przypada 11,19 zgonów.

### Przyrost naturalny w latach 1995–2016 w powiecie bialskim

(Źródło: GUS)



Źródło: [http://www.polskawliczbach.pl/powiat\\_bialski](http://www.polskawliczbach.pl/powiat_bialski)

Jeśli chodzi o migracje, to w 2016 roku zarejestrowano 959 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 1 188 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych

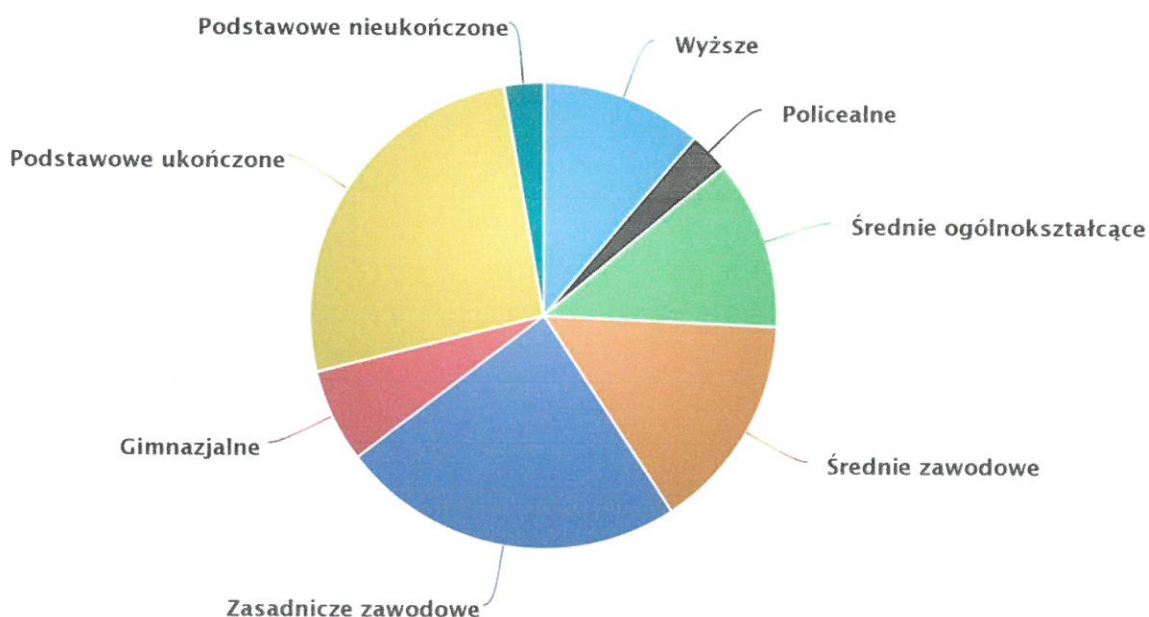
dla powiatu bialskiego wynosi -229. W tym samym roku 34 osoby zameldowały się z zagranicy oraz zarejestrowano 6 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 28.

### Poziom wykształcenia ludności

Biorąc pod uwagę dane GUS (na dzień 31.12.2016) 28 954 mieszkańców powiatu bialskiego było w wieku potencjalnej nauki (3-24 lata) (w tym 14 161 kobiet oraz 14 793 mężczyzn). Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 roku 11,2% ludności powiatu posiadało wykształcenie wyższe, 2,8% wykształcenie policealne, 11,8% średnie ogólnokształcące, a 15,0% średnie zawodowe. Wykształceniem zasadniczym zawodowym legitymowało się 23,8% mieszkańców powiatu bialskiego, gimnazjalnym 6,5%, natomiast 26,2% podstawowym ukończonym. 2,8% mieszkańców zakończyło edukację przed ukończeniem szkoły podstawowej. Podane dane zobrazowane zostały na wykresie.

### Poziom wykształcenia – powiat bialski

(Źródło: Narodowy Spis Powszechny 2011)



[www.polskawliczbach.pl](http://www.polskawliczbach.pl)

Źródło: [http://www.polskawliczbach.pl/powiat\\_bialski](http://www.polskawliczbach.pl/powiat_bialski)

Wśród kobiet mieszkających w powiecie bialskim największy odsetek ma wykształcenie podstawowe ukończone (27,3%) oraz zasadnicze zawodowe (17,8%). Mężczyźni najczęściej mają wykształcenie zasadnicze zawodowe (30,1%) oraz podstawowe ukończone (25,0%). Stwierdza się także wyższy odsetek osób z niższym wykształceniem na wsi, w porównaniu z mieszkańcami miast. W odniesieniu do średniej krajowej mieszkańcy powiatu bialskiego mają znacznie niższy poziom wykształcenia.

### **Rynek pracy. Liczba i struktura pracujących**

Według danych GUS na dzień 31.12.2016 w powiecie bialskim na 1000 mieszkańców pracowało 129 osób. Jest to znacznie mniej od wartości dla województwa lubelskiego (180 osób / 1000 mieszkańców) oraz znacznie mniej od wartości dla Polski (240 osób / 1000 mieszkańców). 51,7% wszystkich pracujących ogółem stanowiły kobiety, a 48,3% mężczyźni. W roku 2017 wskaźnik „pracujący na 1000 ludności” w powiecie bialskim wzrósł do poziomu 134 osób. 57,4% aktywnych zawodowo mieszkańców powiatu bialskiego (w roku 2016) pracowało w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 9,9% w przemyśle i budownictwie, a 14,4% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 1,1% pracowało w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości). W pozostałych działach gospodarki pracowało 17,2% zatrudnionych. Zamieszczone dane wskazują, że dominującym działem gospodarki powiatu bialskiego jest rolnictwo. Potencjał do świadczenia pracy wynika ze struktury wiekowej mieszkańców i relacji osób będących w wieku produkcyjnym, do liczby osób w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym.

## Gospodarstwa domowe

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w powiecie bialskim wynosiło (dane za rok 2016) 3 184,04 PLN, co odpowiadało 74,20% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. W analizowanym roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwie lubelskim kształtowało się na poziomie 3 816 PLN, natomiast wskaźnik ten dla całej Polski wynosił 4 291 PLN. W roku 2017 wskaźnik przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w powiecie bialskim wzrósł do poziomu 3 409,32 PLN, jednakże w relacji do średniej krajowej stanowił on 75,3%.

Głównym źródłem utrzymania dla 51,4% gospodarstw domowych w powiecie bialskim jest praca, w tym:

- poza rolnictwem: 33,2%
- w rolnictwie: 18,2%.

Natomiast pozostałe 48,6% gospodarstw domowych posiada niezarobkowe źródła utrzymania, w tym:

- emerytury: 30,2%
- renty: 9,7%
- inne: 8,7%.

Podane główne źródła utrzymania gospodarstw domowych wskazują na duży udział rolniczo-socjalnych źródeł dochodów. Lepiej pod tym względem kształtuje się sytuacja dla całego województwa lubelskiego, w którym dochody z pracy stanowią źródło utrzymania dla 53,6% gospodarstw domowych, a niezarobkowe źródła utrzymania 46,4%.

Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców powiatu bialskiego (dane dotyczą roku 2016) 6 158 osób wyjeżdżało do pracy do innych gmin, a 3 208 pracujących

przyjeżdżało do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosiło -2 950.

Interpretując te dane warto pamiętać, że te dane dotyczą także pracy mieszkańców powiatu bialskiego w mieście Biała Podlaska, które jest odrębnym powiatem – i odwrotnie.

### **Bezrobocie. Liczba i struktura bezrobotnych**

Bezrobocie jest ważnym problemem społecznym. Z ekonomicznego punktu widzenia wskazuje niewykorzystany potencjał siły roboczej. Jednym z zadań Powiatowego Urzędu Pracy w Białej Podlaskiej, jako instytucji rynku pracy, jest realizacja programów na rzecz promocji zatrudnienia, łagodzenia skutków bezrobocia i aktywizacji zawodowej osób bezrobotnych. Na dzień 30.06.2018r. liczba zarejestrowanych bezrobotnych w powiecie bialskim wynosiła 4 478 osób. W ciągu roku nastąpił spadek liczby bezrobotnych z powiatu bialskiego o 270 osoby tj. 6,23%. Systematyczny spadek liczby zarejestrowanych bezrobotnych w powiecie bialskim obserwowany jest od roku 2002. Wtedy liczba osób bezrobotnych wynosiła 9 016. Tendencja spadkowa liczby bezrobotnych w powiecie jest zgodna z tendencją krajową oraz występującą w woj. lubelskim, gdzie również od roku 2002 obserwujemy spadek liczby zarejestrowanych osób bezrobotnych. Jest ona wynikiem nie tylko poprawy sytuacji na lokalnym rynku pracy, ale jest ona związana także z wejściem Polski do Unii Europejskiej i wyjazdami Polaków do pracy za granicę.

### **Stopa bezrobocia**

Bezrobocie rejestrowane w powiecie bialskim wynosiło w 2016 roku 12,2% (12,7% wśród kobiet i 11,7% wśród mężczyzn). Było to znacznie więcej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa lubelskiego (10,3%) w analizowanym roku oraz znacznie więcej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla całej Polski (8,2%). Pomimo przeciętnie wyższego wskaźnika bezrobocia w powiecie bialskim, niż w



województwie lubelskim oraz w Polsce, wskaźnik ten z roku na rok się obniża, co jest pozytywnym zjawiskiem. Obrazuje to zamieszczony wykres.

### Stopa bezrobocia rejestrowanego w powiecie białskim w latach 2004 – 2016

(Źródło: GUS)



Źródło: [http://www.polskawliczbach.pl/powiat\\_bialski](http://www.polskawliczbach.pl/powiat_bialski)

W roku 2017 wskaźnik stopy bezrobocia rejestrowanego dla woj. Lubelskiego wynosił 8,8%. W tym czasie wskaźnik ten dla powiatu białskiego kształtował się na poziomie 10,3%.

## INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

### Edukacja

Zgodnie z danymi statystycznymi GUS na dzień 31.12.2016, 28 954 mieszkańców powiatu białskiego było w wieku potencjalnej nauki (3-24 lata) (w tym 14 161 kobiet oraz 14 793 mężczyzn). 15,6% mieszkańców powiatu białskiego w wieku potencjalnej nauki zaliczało się do przedziału 3-6 lat - wychowanie przedszkolne (15,4% wśród

dziewczynek i 15,8% wśród chłopców). Na tysiąc dzieci w wieku przedszkolnym 641 uczęszczało do placówek wychowania przedszkolnego. W tym samym czasie wskaźnik liczby dzieci uczęszczających do przedszkola na 1 000 dzieci dla woj. lubelskiego wynosił 792, a dla całego kraju 811. Na jedno miejsce w placówce wychowania przedszkolnego w powiecie bialskim przypadało 1,59 dzieci w wieku przedszkolnym. Dla porównania, to wyraźnie gorszy poziom wskaźnika niż dla całego woj. lubelskiego (1,13) i Polski (1,01). W grupie wiekowej 3-24 lata na poziomie podstawowym (7-12 lat) kształciło się 25,7% ludności (25,7% wśród dziewczynek i 25,7% wśród chłopców). Na 1 oddział w szkołach podstawowych przypadało 15 uczniów. Współczynnik skolaryzacji brutto (tj. stosunek wszystkich osób uczących się w szkołach podstawowych do osób w wieku 7-12 lat) wynosił 90,21. Natomiast dla woj. lubelskiego 94,47, a dla Polski 96,62. Wśród mieszkańców w wieku potencjalnej nauki 12,1% zaliczało się do przedziału 13-15 lat - kształcenie na poziomie gimnazjalnym (12,0% wśród dziewcząt i 12,1% wśród chłopców). Na 1 oddział w szkołach gimnazjalnych przypadało 20 uczniów. Współczynnik skolaryzacji brutto (stosunek wszystkich osób uczących się w szkołach gimnazjalnych do osób w wieku 13-15 lat) wynosił 90,75. W grupie wiekowej 3-24 lata na poziomie ponadgimnazjalnym (16-18 lat) kształciło się 13,5% mieszkańców (13,3% wśród dziewcząt i 13,7% wśród chłopców). Na 1 oddział w szkołach ogólnokształcących przypadało 22 uczniów. 24 uczniów przypadało na oddział w szkołach średnich zawodowych. W przedziale wiekowym odpowiadającym edukacji w szkołach wyższych (19-24 lat) znajdowało się 33,1% mieszkańców powiatu bialskiego w wieku potencjalnej nauki (33,6% kobiet i 32,7% mężczyzn). Uogólniając, w myśl przepisów prawa oświatowego do zadań własnych powiatu należy zakładanie i prowadzenie szkół ponadpodstawowych. Powiat bialski jest organem prowadzącym dla następujących placówek oświaty:

- Zespół Szkół im. Adama Naruszewicza w Janowie Podlaskim;
- Zespół Szkół im. Władysława Stanisława Reymonta w Małaszewiczach

- Liceum Ogólnokształcące im. gen. Władysława Sikorskiego w Międzyrzecu Podlaskim;
- Zespół Szkół Technicznych im. Unitów Podlaskich w Międzyrzecu Podlaskim
- Zespół Szkół Ekonomicznych im. Marii Dąbrowskiej w Międzyrzecu Podlaskim;
- Liceum Ogólnokształcące im. Władysława Zawadzkiego w Wisznicach.

W celu ułatwienia dostępności szkół dla młodzieży z terenu powiatu, część szkół prowadzi internaty. Są to: Internat przy Zespole Szkół im. Adama Naruszewicza w Janowie Podlaskim, Internat przy Zespole Szkół im. Wł. St. Reymonta w Małaszewiczach, Internat przy Zespole Szkół Ekonomicznych im. Marii Dąbrowskiej w Międzyrzecu Podlaskim, Internat przy Liceum Ogólnokształcącym im. Wł. Zawadzkiego w Wisznicach. Szkoły prowadzone przez powiat bialski dostosowują swoją ofertę kształcenia do potrzeb lokalnego rynku pracy. Zespół Szkół w Małaszewiczach prowadzi kształcenie w następujących zawodach: technik automatyk sterowania ruchem kolejowym, technik eksploatacji portów i terminali, technik informatyk, technik pojazdów samochodowych oraz technik transportu kolejowego. W Zespole Szkół w Janowie Podlaskim prowadzone są następujące kierunki kształcenia: technik hodowca koni oraz technik mechanizacji rolnictwa i agrotechniki. Zespół Szkół Ekonomicznych w Międzyrzecu Podlaskim kształci młodzież w technikum: ekonomicznym, informatycznym, logistycznym, organizacji reklamy oraz spedycyjnym. W Zespole Szkół Technicznych w Międzyrzecu Podlaskim odbywa się kształcenie w technikum: elektronicznym, budowlanym, mechanicznym, mechatronicznym, usług fryzjerskich i ochrony środowiska oraz branżowej szkole I stopnia a kierunkach: monter zabudowy i robót wykończeniowych w budownictwie, kierowca mechanik oraz w oddziale wielozawodowym.

## Ochrona zdrowia

Jednym z zadań własnych samorządu powiatowego jest promocja i ochrona zdrowia. Pojęcie promocji i ochrony zdrowia należy rozumieć, jako połączenie edukacji zdrowotnej oraz wsparcia prawnego i środowiskowego dla mieszkańców danej wspólnoty samorządowej. Realizacja tego zadania przez samorząd powiatowy polega przede wszystkim na ocenianiu efektywności programów zdrowotnych funkcjonujących na terenie powiatu, inicjowaniu i wspomaganiu działań na rzecz promocji zdrowia oraz pobudzaniu odpowiedzialności zbiorowej i indywidualnej za zdrowie. Świadczenia z zakresu opieki zdrowotnej w powiecie bialskim realizuje, jako jednostka organizacyjna powiatu - Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Międzyrzecu Podlaskim, zwany Szpitalem Powiatowym. Ponadto mieszkańcy powiatu korzystają z usług następujących publicznych zakładów opieki zdrowotnej:

- Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Białej Podlaskiej;
- Samorządowy Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Zalesiu;
- Wojewódzki Ośrodek Medycyny Pracy w Białej Podlaskiej;
- Wojewódzka Stacja Pogotowia Ratunkowego i Transportu Sanitarnego w Białej
- Podlaskiej (z Rejonową Stacją w Międzyrzecu Podlaskim oraz Filiami w Terespolu i Wisznicach);

Aktualne dane wskazują, że w szpitalu powiatowym dostępnych jest 150 łóżek, a na terenie powiatu działa 31 aptek i 5 punktów aptecznych. Ambulatoryjną opiekę zdrowotną na terenie powiatu zapewnia 46 przychodni oraz 18 zarejestrowanych praktyk lekarskich.

Największą placówką ochrony zdrowia w powiecie bialskim jest Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Międzyrzecu Podlaskim – Szpital Powiatowy. W szpitalu prowadzone są: Szpitalna Izba Przyjęć, Dział Diagnostyki

Endoskopowej, Oddział Chirurgii Ogólnej i Urazowej, Oddział Chorób Wewnętrznych, Oddział Rehabilitacji dla Dorosłych, Oddział Ginekologiczno-Położniczy, Oddział Pediatryczny, Oddział Noworodkowy, Dział Diagnostyki Laboratoryjnej, Dział Diagnostyki Obrazowej, Zakład Rehabilitacji, Przychodnie Specjalistyczne, Dzienny Dom Opieki Medycznej, Zakład Opiekuńczo Lecznicy, Ośrodek Rehabilitacji Diennej dla Dzieci, Poradnia Podstawowej Opieki Zdrowotnej – Nocnej i Świątecznej Opieki Zdrowotnej, Poradnia Podstawowej Opieki Zdrowotnej w Kąkolewnicy.

Podstawowym problemem w sferze ochrony zdrowia w powiecie jest trudny dla mieszkańców dostęp do specjalistycznej opieki zdrowotnej, z powodu konieczności długiego oczekiwania w kolejkach na porady u lekarzy specjalistów. Ponadto szczególne znaczenie mają procesy starzenia się społeczeństwa, w powiązaniu z procesami migracji i wyludnienia regionu, problemy osób z wielochorobowością, z niepełnosprawnościami, niesamodzielnych oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym i ich opiekunów formalnych i nieformalnych. Problemy te są szczególnie nasilone na obszarach wiejskich oddalonych od dużych ośrodków, przeważających w powiecie białskim. Wychodząc naprzeciw tym problemom powiat bialski i podległe podmioty, w tym Szpital Powiatowy, rozwijają działania pomocowe, wspierające i dotyczące ochrony zdrowia, dla osób niesamodzielnych i z niepełnosprawnościami (np. mieszkania środowiskowe, wsparcie dla rodzin w trudnej sytuacji, opieka medyczna i rehabilitacja dla osób starszych i przewlekle chorych, dzienny dom opieki medycznej, zakład opiekuńczo-leczniczy). Biorąc pod uwagę kluczowe dokumenty strategiczne, określające kierunki rozwoju ochrony zdrowia w Polsce i powiecie białskim należy zwrócić szczególną uwagę na dążenie do zmniejszenia zachorowalności i umieralności, w tym w szczególności z powodu chorób cywilizacyjnych – schorzeń kardiologicznych i onkologicznych.

## Bezpieczeństwo publiczne

Biorąc pod uwagę dane statystyczne za rok 2017 wskaźniki bezpieczeństwa publicznego w powiecie bialskim kształtują się na lepszym poziomie niż w woj. Lubelskim oraz w całej Polsce. W 2017 roku w powiecie bialskim stwierdzono 1 427 przestępstw. Oznacza to, że na każdych 1 000 mieszkańców odnotowano 12,72 przestępstw. Jest to wartość mniejsza od wartości dla województwa lubelskiego (14,59) oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski (19,62). Wskaźnik wykrywalności sprawców przestępstw dla wszystkich przestępstw ogółem w powiecie bialskim wynosi 87,60% i jest znacznie większy od wskaźnika wykrywalności dla województwa lubelskiego (77%) oraz znacznie większy od wskaźnika dla całej Polski (72%). W przeliczeniu na 1 000 mieszkańców powiatu bialskiego najczęściej stwierdzono przestępstw o charakterze kryminalnym: 6,78 (wykrywalność 83%) w tym przeciwko mieniu: 3,20 (wykrywalność 63%) oraz przeciwko życiu i zdrowiu: 0,38 (wykrywalność 97%), a także drogowe: 3,10 (wykrywalność: 99%). W dalszej kolejności odnotowano przestępstwa o charakterze gospodarczym: 1,85 (78%). Bezpieczeństwo obywateli jest częścią bezpieczeństwa publicznego. Zadania z zakresu ochrony bezpieczeństwa i porządku publicznego, realizowane przez odpowiednie służby, inspekcje i straże są w gestii samorządu powiatowego. Wymienione poniżej służby realizując zadania w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego. Część z nich stanowią jednostki wspólne, działające na terenie powiatu bialskiego i miasta Biała Podlaska:

- Policja: Komenda Miejska Policji w Białej Podlaskiej, Komisariat Policji w Janowie Podlaskim, Komisariat Policji w Międzyrzecu Podlaskim, Komisariat Policji w Terespolu, Komisariat Policji w Wisznicach;
- Straż Miejska: Międzyrzec Podlaski, Terespol;
- Straż Pożarna: Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Białej Podlaskiej, w skład której wchodzi 3 Jednostki Ratowniczo Gaśnicze: w Białej Podlaskiej, w Międzyrzecu Podlaskim oraz w Małaszewiczach;

- Straż Graniczna: Nadbużański Oddział Straży Granicznej w Chełmie z Placówkami w Białej Podlaskiej, Bohukałach, Janowie Podlaskim, Kodniu, Sławatyczach, Terespolu;
- Inspekcja Weterynaryjna: Miejski Inspektor Weterynarii w Białej Podlaskiej;
- Inspekcja Sanitarna: Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Białej Podlaskiej.

### **SFERA GOSPODARCZA. Przedsiębiorstwa**

Ważnym elementem gospodarki jest rozwój przedsiębiorczości, gdyż podmiot gospodarczy tworzą miejsca pracy i często poprzez samozatrudnienie przyczyniają się do ograniczania bezrobocia. Według danych GUS na koniec 2017 roku w powiecie bialskim działalność gospodarczą prowadziło 6 909 podmiotów gospodarczych, w tym 6 618 podmiotów z sektora prywatnego, co stanowiło 95,79 % ogółu przedsiębiorstw.

W porównaniu do roku 2013 liczba podmiotów gospodarczych ogółem wzrosła o 440 podmioty tj. o 6,8%, przy czym liczba podmiotów z sektora prywatnego wzrosła o 453 podmioty, a w grupie podmiotów z sektora publicznego spadła o 24. Największy udział w strukturze podmiotów prywatnych mają podmioty prowadzone przez osoby fizyczne. Jest to 78,86% firm. Spółki handlowe stanowią jedynie 428 podmiotów ogółu firm prywatnych, to jest 6,47%. Udział kapitału zagranicznego był niewielki. Analizując podmioty gospodarcze według wielkości zatrudnienia należy zauważyć, że zdecydowaną większość, jak w całym woj. lubelskim i kraju stanowią mikro i małe przedsiębiorstwa. Udział mikroprzedsiębiorstw (podmioty zatrudniające do 9 osób) w powiecie bialskim w roku 2017 wynosił 95,72%, na co złożyło się 6 613 firm. Małe firmy (zatrudniające od 10-49 osób) stanowiły 3,63% ogółu firm w powiecie. W grupie „pozostała działalność” dominują liczebnie podmioty z sekcji G „handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając

motocykle”, sekcji H „transport i gospodarka magazynowa” oraz sekcji C „przetwórstwo przemysłowe”.

## INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

### Przejścia graniczne

Infrastruktura transportowa stanowi ważną bazę materialną dla rozwoju gospodarczego Powiatu Bialskiego, między innymi dlatego, że powiat określany jest jako „brama na wschód”. Ogromnym atutem Powiatu Bialskiego jest jego przygraniczne położenie na osi ważnych transkontynentalnych szlaków komunikacyjnych: drogi krajowej nr 2 łączącej Madryt, Paryż, Berlin i Warszawę z Moskwą; oraz magistrali kolejowej E-20 prowadzącej od Berlina poprzez Warszawę i Moskwę do Władywostoku. Ruch graniczny obsługują

Drogi krajowe: **nr 2, E-30 Berlin** - Warszawa – Moskwa o funkcji drogi międzynarodowej, **nr 68** stanowiąca odgałęzienie drogi Nr 2 do drogowego przejścia granicznego dla ruchu towarowego w Kukurykach, **nr 19**: granica państwa – Białystok – Międzyrzec Podlaski – Lublin – Rzeszów, **nr 63**: granica państwa – Węgorzewo – Giżycko – Siedlce – Radzyń Podlaski – Sławatycze;

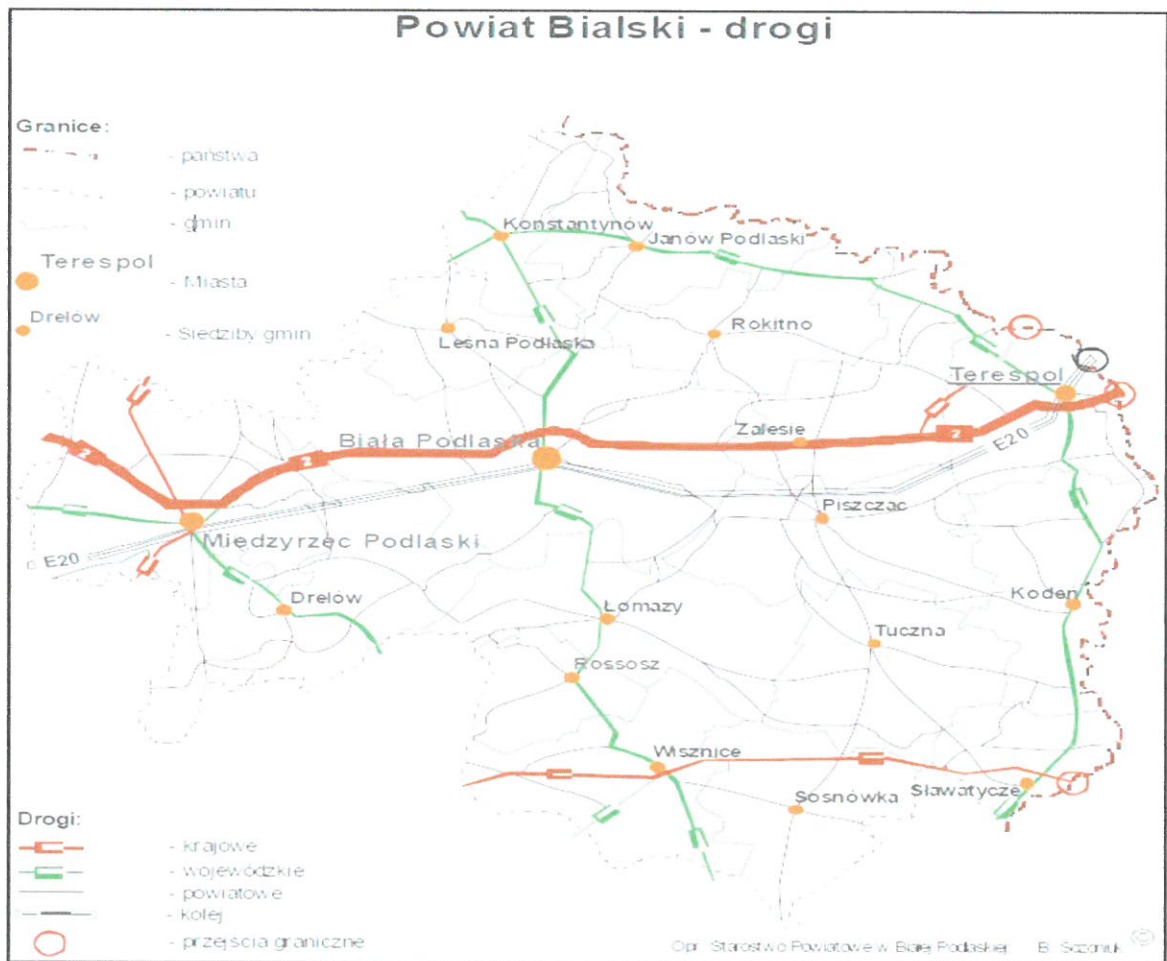
Drogi wojewódzkie: **nr 806**: Łuków-Międzyrzec Podlaski, **nr 813**: Międzyrzec Podlaski – Parczew – Ostrów Lubelski – Łęczna, **nr 811**: Sarnaki – Konstantynów – Biała Podlaska, **nr 812**: Biała Podlaska – Wisznice – Włodawa – Chełm-Rejowiec-Krasnystaw, **nr 815**: Wisznice – Parczew – Siemień – Lubartów, **nr 816**: Terespol – Kodeń – Sławatycze – Włodawa – Dorohusk – Horodło – Zosin, **nr 698**: Siedlce – Łosice – Konstantynów – Terespol;

Ruch graniczny obsługują 4 przejścia graniczne – największe na wschodniej granicy Polski. Są to 3 przejścia drogowe tj. towarowe w Kukurykach i osobowe w Terespole



i Sławatyczach oraz przejście kolejowe w Terespolu. W 1999 r. rozszerzony został zasięg terytorialny Drogowego Przejścia Granicznego w Kukurykach i nowoczesny Terminal Samochodowy w Koroszczynie. Do nowych międzynarodowych przejść granicznych należy również przejście drogowe w Sławatyczach. Zajmuje ono powierzchnię ok. 3 ha i posiada zdolność odprawy 1 000 pojazdów osobowych i 50 autobusów na dobę. W pobliżu Terespolu w miejscowości Małaszewicze zlokalizowany jest największy w Polsce kolejowy „suchy” port przeładunkowy, którego zdolność przeładunkowa w ciągu doby wynosi 24 tys. ton towarów. Tutaj następuje styk dwóch systemów kolejowych: europejskiego, korzystającego z torów o szerokości 1 435 mm i azjatyckiego o torach szerokości 1 520 mm.

### Sieć drogowa w powiecie białskim



Źródło: Program Ochrony Środowiska dla powiatu białskiego na lata 2014-2017

### **Infrastruktura wodno-kanalizacyjna**

W powiecie bialskim występują niedostatki w wyposażeniu w elementy infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Ponadto utrzymuje się duża dysproporcja pomiędzy długością sieci wodociągowej, a kanalizacyjnej, wskazująca na ryzyko zagrożenia dla środowiska naturalnego. W roku 2017 w powiecie bialskim były dwie mechaniczne, przemysłowe oczyszczalnie ścieków oraz cztery biologiczne. Natomiast liczba oczyszczalni komunalnych wynosiła 18, w tym 2 z podwyższonym usuwaniem biogenów. Liczba zbiorników bezodpływowych w powiecie bialskim spadła od roku 2013 z 11 383 sztuk do 11 146 w roku 2016. Natomiast jednocześnie wzrosła liczba przydomowych oczyszczalni ścieków z 3 768 w roku 2013 do liczby 4 480 w roku 2016.

### **Gazownictwo i ciepłownictwo**

W powiecie bialskim stosunkowo niewielki odsetek ludności korzysta z gazu sieciowego. W analizowanych latach 2013-2016 (tabela poniżej) zanotowano nieznaczny przyrost gazowej infrastruktury sieciowej oraz liczby odbiorców.

### **Kapitał społeczny**

Animatorem życia społecznego i gospodarczego w powiecie bialskim, poza samorządem powiatowym są także samorzady poszczególnych gmin powiatu, a także organizacje pozarządowe: stowarzyszenia i fundacje, których działa w powiecie bialskim kilkadziesiąt. Jedną z takich organizacji jest Bialskopodlaska Lokalna Grupa Działania, skupiająca wszystkie gminy i miasta powiatu bialskiego. BLGD przyczynia się do rozwoju społeczno-gospodarczego powiatu poprzez wdrażanie celów zawartych w Strategii Rozwoju Lokalnego Kierowanego Przez Społeczność. Adres strony internetowej Bialskopodlaskiej Lokalnej Grupy Działania - <http://www.blgd.eu>. Obsługą biznesu, promocją przedsiębiorczości oraz wspieraniem rozwoju gospodarczego regionu zajmują się między innymi następujące instytucje:

— Bialskopodlaska Izba Gospodarcza;

- Białkopodlaskie Stowarzyszenie Rozwoju Regionalnego
- Lubelska Izba Rolnicza
- Cech Rzemieślników i Przedsiębiorców;
- Ogólnopolskie Stowarzyszenie na Rzecz Obrony Przewoźników w Międzyrzeczu Podlaskim z siedzibą w Białej Podlaskiej;
- Lubelska Fundacja Rozwoju.

Rolą Starostwa Powiatowego w Białej Podlaskiej jest integracja społeczności lokalnej, samorządów gminnych, przedsiębiorców oraz lokalnych instytucji wokół problematyki rozwoju społeczno-gospodarczego powiatu bialskiego, ponieważ w celu wdrożenia Strategii Rozwoju Powiatu bialskiego na lata 2018-2026 niezbędna jest współpraca i wspólny wysiłek wszystkich tych podmiotów.<sup>1</sup>

### **7.3. Określenie składników przedsiębiorstwa, podlegających wycenie i sprzedaży w postępowaniu upadłościowym wraz ze stwierdzonymi prawami i obciążeniami**

Jak wskazano w podrozdziale 7.1. przedmiotem opisu i oszacowania jest przedsiębiorstwo BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej w rozumieniu art. 55' K.C.

W rozumieniu art. 55' K.C. w skład przedsiębiorstwa wchodzi zorganizowany zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej, w szczególności:

---

<sup>1</sup> <https://www.powiatbialski.eu/wp-content/uploads/2019/03/Strategia-Rozwoju-Powiatu-Bialskiego-na-lata-2018-2026.pdf>

**1. oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo lub jego wyodrębnione części (nazwa przedsiębiorstwa) – BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej.**

**2. własność nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego oraz inne prawa rzeczowe do nieruchomości:**

- a) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej LU1B/00008180/2.
- b) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej LU1B/00123452/2.
- c) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej LU1B/00029613/0.
- d) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej LU1B/00008059/5.

**3. własność ruchomości**

Ogół ruchomości upadłego wchodzących w skład przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej został ujęty w ramach spisu inwentarza sporządzonego przez syndyka w postępowaniu upadłościowym. Opinia sporządzona przez rzeczoznawcę Artura Olczaka (osobę wpisaną na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym Warszawa -Praga) z dnia 23 czerwca 2022 , celem określenia wartości rynkowej ruchomości wchodzących w skład przedsiębiorstwa stanowi załącznik nr 7. Biegły przyjął jako rzetelne i rzeczywiste wartości liczbowe i stany stwierdzone na dzień opiniowania, jako podstawę do sporządzenia oszacowania ich wartości. W skład przedsiębiorstwa wchodzi maszyny do obróbki drewna takie jak:

- a) centrum obróbcze do drewna ROVER.A.3.30.KC, nr seryjny 53964

- b) urządzenie podawcze w linii obróbczej TBH/21/D/20/08, Producent: BARGSTRED, numer seryjny: 8079.010, rok produkcji: 1988
- c) czopiarko-okleinarka KF/62/05/A/10/1, Producent: Homag, numer seryjny: 0-202-06-0633, rok produkcji: 1988
- d) obrotnica O/L w linii obróbczej TD/02/30/08, Producent: Homag, numer seryjny: 0-202-06-0633, rok produkcji: 1988
- e) czopiarko-okleinarka II KF/62/05/A/20/2, Producent: Homag, numer seryjny: 0-202-06-0534, rok produkcji: 1988

Biegły zastrzega, iż stany te mogą ulec zmianie w toku postępowania upadłościowego, w szczególności w sytuacji wydzierżawienia całości lub części przedsiębiorstwa (w skutek normalnego zużycia objętych dzierżawą składników), bądź też w wypadku wyrażenia przez Sąd zgody na dokonanie sprzedaży określonych składników majątkowych przedsiębiorstwa.

#### **4. prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ruchomości oraz prawa do korzystania z nieruchomości lub ruchomości wynikające z innych stosunków prawnych**

- a) prawo wynikające z umowy najmu nieruchomości - umowa najmu zawarta pomiędzy BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej a Furnicon Białskie Meble sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej z dnia 1 października 2018 r. wraz z późniejszymi aneksami – **załącznik nr 9** do niniejszego opisu i oszacowania przedsiębiorstwa
- b) prawo wynikające z umowy najmu nieruchomości - umowa najmu pomiędzy BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej a Danielem Tomaszukiem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwa POL-KRES EDWOOD Daniel Tomaszuk z siedziba w Białej Podlaskiej z dnia 1

kwietnia 2021 r. wraz z późniejszymi aneksami – **załącznik nr 10** do niniejszego opisu i oszacowania przedsiębiorstwa

- c) prawo wynikające z umowy dzierżawy dotyczące Centrum obróbczego do drewna marki ROVER A. 3.30. K4. - umowa najmu zawarta pomiędzy BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej a Bialskie Meble sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej z dnia 8 września 2014 r. wraz z późniejszymi aneksami – **załącznik nr 11** do niniejszego opisu i oszacowania przedsiębiorstwa

**5. wierzytelności, prawa z papierów wartościowych i środki pieniężne**

- a) wierzytelności od kontrahentów – wierzytelność od Furnicon Bialskie Fabryki Mebli w łącznej kwocie nominalnej 167.350, 76 zł.
- b) wierzytelności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń - brak
- c) prawa z papierów wartościowych - brak
- d) środki pieniężne – biegły zakłada, że zgodnie z niekwestionowaną praktyką, środki pieniężne będą wyłączone ze sprzedaży przedsiębiorstwa decyzją Sędziego - komisarza, który będzie akceptować warunki sprzedaży przedsiębiorstwa przedstawione przez syndyka. Z natury samego postępowania upadłościowego wynika bowiem, że środki zgromadzone w masie upadłości są przeznaczane na zaspokojenie wierzycieli, nie mogą, zatem być przedmiotem obrotu w ramach sprzedaży przedsiębiorstwa w całości.

**6. koncesje, licencje i zezwolenia – brak**

**7. patenty i inne prawa własności przemysłowej – brak**

**8. majątkowe prawa autorskie i majątkowe prawa pokrewne – brak**

**9. tajemnice przedsiębiorstwa – brak**

**10. księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej** – według oświadczenia syndyka masy upadłości całość dokumentacji dotyczącej działalności gospodarczej, wytworzonej w toku postępowania upadłościowego zostanie przekazana do archiwum.

#### **7.4. Ograniczone prawa rzeczowe i inne prawa ustanowione na rzeczach upadłego.**

Według wiedzy biegłego opartej na dokumentach przedstawionych przez syndyka masy upadłości – składniki majątku upadłego BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej są zabezpieczone za pośrednictwem następujących ograniczonych praw rzeczowych:

#### **Zabezpieczenia na nieruchomościach**

##### **Księga Wieczysta nr LU1B/00008180/2**

##### **Dział IV – hipoteka**

1. hipoteka umowna łączna numer 48, ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego, z siedzibą Biała Podlaska, REGON 00050035200000, na kwotę 7.000.000,00 (siedem milionów) zł. Hipoteka określona z tytułu – (kredytu, odsetek oraz innych kosztów) umowy nr 4/15/IDZ/B z dnia 25 lutego 2015r.; umowy nr 144/16/ORB/B z dnia 29 września 2016r.; umowy nr 45/18/ORK/B z dnia 18 maja 2018r.
2. hipoteka przymusowa numer 50 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 191.938,50 (sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset trzydzieści osiem 50/100) zł, należności określone w tytule wykonawczym 1SJ/32/90010649/2015/17 z dnia 13 lipca 2015r.

3. hipoteka umowna łączna numer 51, ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego, z siedzibą Biała Podlaska, REGON 00050035200000, na kwotę 1.500.000,00 (jeden milion pięćset tysięcy) zł Hipoteka określona z tytułu – (kredytu, odsetek oraz innych kosztów) umowy nr 170/15/ORK/B z dnia 30 października 2015r.
4. hipoteka przymusowa numer 52 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 49.964,79 (czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt cztery 79/100) zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2016/825 z dnia 19 października 2016r.
5. hipoteka przymusowa numer 53 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 41.053,50 (czterdzieści jeden tysięcy pięćdziesiąt trzy 50/100) zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2016/920 z dnia 24 listopada 2016r.
6. hipoteka przymusowa numer 54 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 64.821,00 (sześćdziesiąt cztery tysiące osiemset dwadzieścia jeden) zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2017/41 z dnia 23 stycznia 2017r.
7. hipoteka przymusowa numer 55 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 70.977,00 (siedemdziesiąt tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt siedem) zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2017/61 z dnia 2 marca 2017r.
8. hipoteka przymusowa numer 56 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 70.558,50 (siedemdziesiąt tysięcy pięćset pięćdziesiąt osiem 50/100) zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2017/66 z dnia 24 marca 2017r.
9. hipoteka przymusowa numer 57 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 70.315,50 (siedemdziesiąt tysięcy trzysta piętnaście 50/100) zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2017/88 z dnia 28 kwietnia 2017r.



10. hipoteka przymusowa numer 58 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 70.120,50 (siedemdziesiąt tysięcy sto dwadzieścia 50/100)zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2017/299 z dnia 25 maja 2017r.
11. hipoteka przymusowa numer 60 ustanowiona na rzecz Prezydenta Miasta Biała Podlaska, REGON: 03023738000000 (Organ reprezentujący Skarb Państwa), na kwotę 189.730,64 (sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset trzydzieści 64/100)zł, należności objęte nakazami zapłaty Sądu Rejonowego Biała Podlaska Sygn. akt: I NC 776/17 z dnia 10 kwietnia 2017r. oraz I NC 122/17 z dnia 26 stycznia 2017r.
12. hipoteka przymusowa numer 61 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 177.012,00 (sto siedemdziesiąt siedem tysięcy dwanaście)zł, należności określone w tytule wykonawczym (dołączonym do wniosku do KW).
13. hipoteka przymusowa numer 62 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 141.358,50 (sto czterdzieści jeden tysięcy trzysta pięćdziesiąt osiem 50/100)zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2018/56 z dnia 1 marca 2018r.
14. hipoteka przymusowa numer 63 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 138.532,50 (sto trzydzieści osiem tysięcy pięćset trzydzieści dwa 50/100)zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2018/118 z dnia 23 marca 2018r.
15. hipoteka przymusowa numer 64 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 92.701,50 (dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset jeden 50/100)zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2018/259 z dnia 18 czerwca 2018r.
16. hipoteka przymusowa numer 65 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 46.002,00 (czterdzieści sześć tysięcy dwa)zł,

należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2018/308 z dnia 28 czerwca 2018r.

17. hipoteka przymusowa numer 66 ustanowiona na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego REGON: 00102287700034 (Organ reprezentujący Skarb Państwa), na kwotę 236.229,62 (dwieście trzydzieści sześć tysięcy dwieście dwadzieścia dziewięć 62/100) zł, należności określone w tytułach wykonawczych nr: 0602-SEW.723.574.2018 z dnia 4 kwietnia 2018r., 0602-SEW.723.862.2018 z dnia 20 kwietnia 2018r., 0602-SEW.723.1102.2018 z dnia 29 maja 2018r., 0602-SEW.723.1211.2018 z dnia 2 lipca 2018r., 0602-SEW.723.1435.2018 z dnia 23 lipca 2018r., 0602-SEW.723.1735.2018 z dnia 22 sierpnia 2018r., 0602-SEW.723.2084.2018 z dnia 5 października 2018r., 0602-SEW.723.2176.2018 z dnia 22 października 2018r.

## **Księga Wieczysta nr LU1B/00123452/2**

### Dział IV – hipoteka

1. hipoteka umowna łączna numer 9, ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego, z siedzibą Biała Podlaska, REGON 00050035200000, na kwotę 7.000.000,00 (siedem milionów) zł Hipoteka określona z tytułu – (kredytu, odsetek oraz innych kosztów) umowy nr 4/15/IDZ/B z dnia 25 lutego 2015r.; umowy nr 144/16/ORB/B z dnia 29 września 2016r.; umowy nr 45/18/ORK/B z dnia 18 maja 2018r. Księga współobciążona nr KW: LU1B /00008180 /2 - numer hipoteki: 48; nr KW: LU1B /00029613/0 - numer hipoteki: 19; nr KW: LU1B /00008059 /5 – numer hipoteki: 20.
2. hipoteka umowna łączna numer 11, ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego, z siedzibą Biała Podlaska, REGON 00050035200000, na kwotę 1.500.000,00 (jeden milion pięćset tysięcy) zł Hipoteka określona z tytułu – (kredytu, odsetek oraz innych kosztów) umowy nr 170/15/ORK/B

- z dnia 30 października 2015r. Księga współobciążona nr KW: LU1B/00008180 /2 - numer hipoteki: 51
3. hipoteka przymusowa numer 12, ustanowiona na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego REGON: 030237380 (Organ reprezentujący Skarb Państwa), na kwotę 156.932,21 (sto pięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset trzydzieści dwa złote dwadzieścia jeden groszy) zł, należności określonych w tytułach wykonawczych nr: 0602-SEW.723. 7.2018 z dnia 2 stycznia 2018r., 0602-SEW.723.137.2018 z dnia 18 stycznia 2018r, 0602-SEW.723.340.2018 z dnia 22 lutego 2018 r.
  4. hipoteka przymusowa numer 13, ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska REGON: 030237380, na kwotę 232.803,00 (dwieście trzydzieści dwa tysiące osiemset trzy złote) zł należności określonej w tytule wykonawczym nr: 32/90010649/2019/7 z dnia 29 marca 2019 r.
  5. hipoteka przymusowa numer 14, ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska REGON: 030237380, na kwotę 907.081,50 (dziewięćset siedem tysięcy osiemdziesiąt jeden złoty pięćdziesiąt groszy) zł Hipoteka określona w tytule należności określonej w tytule wykonawczym nr: 32/90010649/2020/11 z dnia 4 grudnia 2020 r.

### **Księga Wieczysta nr LU1B/00029613/0**

#### **Dział IV – hipoteka**

1. hipoteka przymusowa numer 18, ustanowiona na rzecz Prezydenta Miasta Biała Podlaska, REGON: 03023738000000 (Organ reprezentujący Skarb Państwa), na kwotę 65.362,05 (sześćdziesiąt pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dwa 05/100) zł. - należność określona w nakazach zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego Biała Podlaska - I NC 398/13 z dnia 7 maja 2013r. oraz - I NC 633/13 z dnia 23 lipca 2013r.;

2. hipoteka umowna łączna numer 19, ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego z siedzibą Biała Podlaska, REGON 00050035200000, na kwotę 7.000.000,00 (siedem milionów) zł - Hipoteka określona z tytułu – (kredytu, odsetek oraz innych kosztów) umowy nr 4/15/IDZ/B z dnia 25 lutego 2015r.; umowy nr 144/16/ORB/B z dnia 29 września 2016r.; umowy nr 45/18/ORK/B z dnia 18 maja 2018r.
3. hipoteka przymusowa numer 20 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 184.606,50 (sto osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset sześć 50/100) zł, należności określone w tytułach wykonawczych nr 32/90010649/2018/576 z dnia 19 października 2018r. oraz nr 32/90010649/2018/433 z dnia 30 lipca 2018r.
4. hipoteka przymusowa numer 21 ustanowiona na rzecz Prezydenta Miasta Biała Podlaska, REGON: 03023738000000 (Organ reprezentujący Skarb Państwa), na kwotę 349.779,06 (trzysta czterdzieści dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt dziewięć 06/100) zł, należność objęta nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym: I NC 538/18 z dnia 29 czerwca 2018r.
5. hipoteka przymusowa numer 22 ustanowiona na rzecz Prezydenta Miasta Biała Podlaska, REGON: 03023738000000 (Organ reprezentujący Skarb Państwa), na kwotę 23.299,80 (dwadzieścia trzy tysiące dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć 80/100) zł, należności określone w tytule wykonawczym- nakazie zapłaty sygn. akt I NC 814/18 z dnia 13 kwietnia 2018r.
6. Hipoteka przymusowa numer 23 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 92.344,50 (dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzysta czterdzieści cztery 50/100) zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2019/13 z dnia 31 maja 2019r.

## Księga Wieczysta nr LU1B/00008059/5

### Dział IV – hipoteka

1. hipoteka umowna łączna numer 20, ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego, z siedzibą Biała Podlaska, REGON 00050035200000, na kwotę 7.000.000,00 (siedem milionów) zł. Hipoteka określona z tytułu – (kredytu, odsetek oraz innych kosztów) umowy nr 4/15/IDZ/B z dnia 25 lutego 2015r.; umowy nr 144/16/ORB/B z dnia 29 września 2016r.; umowy nr 45/18/ORK/B z dnia 18 maja 2018 r. Księga współobciążona nr KW: LU1B /00123452 /2 - numer hipoteki :9; nr KW: LU1B /00029613/0 - numer hipoteki :19; nr KW: LU1B /00008180 /2 – numer hipoteki: 48.
2. Hipoteka przymusowa numer 21, ustanowiona na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego Biała Podlaska, REGON: 00102287700034 (Organ reprezentujący Skarb Państwa), na kwotę 76.543,50 (siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset czterdzieści trzy 50/100) zł. - należność określona w tytule wykonawczym nr 0602-SEW.723.1147.2018 z dnia 8 czerwca 2018r.

### **7.5. Określenie możliwych do wydzielenia zorganizowanych części przedsiębiorstwa**

Zdaniem biegłego, jest możliwe wydzielenie zorganizowanych części przedsiębiorstwa. Analizując składniki przedsiębiorstwa, jego organizację oraz strukturę organizacyjną, wyraża pogląd, iż z majątku przedsiębiorstwa można wydzielić składniki, które stanowiłyby wyodrębnioną organizacyjnie część - samodzielną, funkcjonującą całość prowadzącą działalność gospodarczą i która wykazywałaby wszystkie cechy wskazywane w literaturze przedmiotu, jako wyróżniające zorganizowaną całość przedsiębiorstwa, czyli:

- jest to wewnętrzna część przedsiębiorstwa,

- stanowi ona organizacyjnie wyodrębniony kompleks składników o materialnym lub niematerialnym charakterze,
- składniki te są powiązane w funkcjonalny sposób, pozwalający na prowadzenie działalności gospodarczej.

## **Rozdział 8**

### **Wprowadzenie do wyceny przedsiębiorstw. Omówienie metodologii**

#### **8.1. Wprowadzenie do wyceny. Zastosowana metodologia**

Wartość przedsiębiorstwa jest wielkością zależną od osoby, z punktu widzenia której wartość tę określamy. Dla celów niniejszego opisu i oszacowania należy wskazać, że to samo przedsiębiorstwo ma zupełnie inną wartość dla różnych osób, np. dla właścicieli, poszczególnych wierzycieli, czy nabywcy. Wyróżniamy trzy podstawowe wyceny przedsiębiorstw:

<b>Majątkowe</b>	<b>Dochodowe</b>	<b>Porównawcze</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>księgowe</li><li>skorygowanych aktywów netto</li><li>wartości likwidacyjnej</li><li>wartości odtworzeniowej</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>zdyskontowanych :<ol style="list-style-type: none"><li>przepływów pieniężnych</li><li>zysków</li><li>dywidend</li><li>EVA</li></ol></li><li>skorygowanej wartości bieżącej</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>mnożniki oparte na spółkach giełdowych</li><li>mnożniki oparte na transakcjach na rynku prywatnym</li></ol>

### **METODY MAJĄTKOWE**

Reprezentują podejście zakładające, że przedmiotem wyceny są poszczególne składniki wycenianego majątku, nie zaś zorganizowany ich zespół. W związku z tym wartość wszystkich składników jest sumą ich indywidualnych wartości. Metody majątkowe nie uwzględniają synergicznych efektów wynikających z posiadania tych zasobów, związanych ze sposobem ich zorganizowania oraz sprawnością i

efektywnością wykorzystania. Zasoby te mogą podwyższać wartość majątku, ale też – w przypadku nieodpowiedniego wykorzystania – obniżać ją. Polegają na wycenie elementów aktywów trwałych oraz obrotowych na podstawie analizy wybranych pozycji bilansu.

Podejście majątkowe oparte jest na danych ujawnianych w sprawozdaniach spółki, a zatem odzwierciedlają nie jego obecną, ale historyczną wartość na dzień sporządzonego sprawozdania.

Należy zwrócić uwagę, że w księgach handlowych wykazuje się tylko aktywa będące własnością wycenianego podmiotu, co w konsekwencji powoduje, że w tym podejściu pominięte są wartości aktywów użytkowanych, ale nie własnych – np. leasingowanych. Bardzo często podnoszony jest zarzut, że brak jest związku pomiędzy wyceną majątkową a możliwością generowania dochodu przez wyceniany podmiot.

W tym podejściu pomijane są z zasady takie wartości jak: możliwości rozwojowe, efektywność wykorzystania majątku, kapitał organizacyjny czyli jakość zarządzania, kompetencje zespołu pracowników, stopień wykorzystania majątku. itp. Wyniki uzyskane z wyceny majątkowej zależne są także od standardów rachunkowych i polityki księgowości stosowanych przez wyceniany podmiot.

Z tych powodów przyjmuje się, że wartość majątkowa ma przede wszystkim charakter informacyjny i stanowi jedynie punkt wyjścia do ustalania wartości przedsiębiorstwa innymi metodami. Jednak dla niektórych typów przedsiębiorstw takich jak: instytucje finansowe, firmy ubezpieczeniowe, banki i upadłe podmioty najczęściej wartość majątkowa jest zbliżona do ich wartości rynkowej.

Podejścia tego nie należy stosować do ustalania wartości przedsiębiorstw o wysokim poziomie innowacyjności – np. przedsiębiorstw nowych technologii, internetowych, telekomunikacyjnych.

Podejście majątkowe ma jednak cały szereg niekwestionowanych zalet. Należą do nich przede wszystkim łatwość i czytelność jej określenia, prostota interpretacji, możliwość skutecznego porównania pomiędzy różnymi podmiotami gospodarczymi. Podejście to daje się zastosować nawet w wypadku podmiotów, co do których brak szerokiej wiedzy o przedsiębiorstwie z powodu braku dostępnych dla wyceniającego potrzebnych danych. Uzyskany wynik jest w zasadzie obiektywny, mały wpływ ma na niego podmiot wyceniający i przyjmowane przez niego założenia, zatem małe jest ryzyko popełnienia błędu szacunkowego. Podstawowym warunkiem dokonania rzetelnej wyceny jest prawidłowo sporządzone sprawozdanie finansowe badanego podmiotu.

Wyróżnia się następują rodzaje:

- 1. Metoda księgowa (metoda aktywów netto):** Jest najbardziej uproszczoną metodą majątkową. Opiera się na badaniu bilansu spółki, na podstawie którego szacuje się wartość księgową aktywów netto. Pod uwagę brane są zarówno składniki majątku (aktywa ogółem), jak i zobowiązania. W obliczeniach odejmuje się od sumy aktywów spółki jej pasywa obce, tzn. zobowiązania krótko – i długoterminowe. Wycena tą metodą opera się wyłącznie na wartościach księgowych, istnieje duże ryzyko zniekształcenia wartości wyceny w momencie, kiedy wartość księgowa poszczególnych składników bilansu odbiega od ich wartości rynkowej. W praktyce specjaliści zajmujący się wycenami przedsiębiorstw częściej sięgają po inną metodę wyceny – metodą skorygowanych aktywów netto.



- 2. Metoda skorygowanych aktywów netto:** Należy do najczęściej rekomendowanych i wykorzystywanych w praktyce metod majątkowych. Opiera się przede wszystkim na analizie bilansu i ma na celu urealnienie wartości kapitałów własnych (aktywów netto) danego podmiotu. Zbliżona jest do metody księgowej, jednak znacznie ogranicza jej niedoskonałości. Polega na korekcie jego bilansu o pozycję stanowiącą majątek nieprodukcyjny, którego zbycia jest niemożliwe bądź utrudnione. Skorygowaniu podlegają także wartości poszczególnych pozycji aktywów i pasywów z uwzględnieniem zmiany wartości pieniądza w czasie. Ponadto uwzględnione zostają pozycje, które zgodnie z ustawą o rachunkowości nie są składnikami bilansu (np. znaki towarowe, patenty, licencje, baza kluczowych klientów, siła robocza). W przypadku aktualizacji wartości środków trwałych, takich jak wartości nieruchomości czy stan maszyn i urządzeń, badanie takie przeprowadza najczęściej rzeczoznawca majątkowy. Osoba ta przygotowuje szczegółowy operat szacunkowy, na podstawie którego nanoszone są korekty odpowiednich pozycji środków trwałych.
- 3. Metoda odtworzeniowa:** Polega na oszacowaniu nakładów, jakie byłby zmuszony ponieść inwestor, chcąc zbudować od podstaw przedsiębiorstwo identyczne bądź bardzo zbliżone pod względem majątkowym do wycenianego podmiotu. Wartość ta wynika z różnicy pomiędzy ceną nowych składników majątku posiadanego przez przedsiębiorstwo, a ich rzeczywistym zużyciem.
- 4. Metoda likwidacyjna:** Pozwala oszacować wartość, jaką właściciel danego przedsiębiorstwa jest w stanie otrzymać po całkowitej likwidacji wycenianego podmiotu. Wartość likwidacyjną otrzymuje się po odjęciu od wpływów ze sprzedaży całego majątku spółki kosztów związanych z

likwidacją (demontaż i wywóz urządzeń, odprawy dla pracowników, wszelkie inne opłaty) oraz pozostających do spłaty zobowiązań. Wykorzystuje się opracowania przygotowane przez rzeczoznawcę majątkowego. Metodą likwidacyjną otrzymuje się najniższą wartość wycenianej spółki. Występuje najczęściej w przypadku wyceny przedsiębiorstw postawionych w stan upadłościowy lub przedsiębiorstw nierentownych.

### **8.1.2. Podejście dochodowe**

Podejście dochodowe oparte jest na prognozie uzyskania dochodu przez wyceniany podmiot – poprzez dyskontowanie stopą oczekiwanego zwrotu zaangażowanego kapitału prognozowanych przepływów możliwych do osiągnięcia w kolejnych okresach eksploatacji zaangażowanych aktywów.

Wycena oparta jest zatem na prognozach, a nie na rzeczywiście osiągniętych wynikach i ma wskazywać nie historyczną wartość przedsiębiorstwa, ale jego wartość w przyszłości.

Wynik wyceny jest zależny od przyjętych przez wyceniającego założeń. Istotą tego podejścia jest uzyskanie odpowiedzi na pytanie, ile warte są obecnie korzyści, jakie właściciele przedsiębiorstwa mogą uzyskać w przyszłości z tytułu dysponowania majątkiem i umiejętnego jego wykorzystywania przez zarząd. Wartość jest więc uzależniona wyłącznie od przepływu gotówki w ustalonej przyszłości. Na potrzeby wyceny szczegółowo prognozuje się kilka najbliższych lat, najczęściej jest to pięć lat, a potem ustala się stałą wartość wzrostu po okresie prognozy (w okresie kontynuacyjnym).

Podejście dochodowe jest przydatne do wyceny tych podmiotów, których aktualna wartość osiąganych przepływów jest dodatnia, co umożliwia bardziej precyzyjne i bardziej realistyczne prognozowanie przyszłych wartości.

Stosowanie tego podejścia jest odpowiednie dla przedsiębiorstw, dla których możliwe jest ustalenie stopy ryzyka inwestycyjnego, poprawne określenie stopy dyskontowej – oczekiwanej stopy zwrotu, stopy kosztu kapitału. Powszechnie uważa się, że wartość dochodowa jest względnie uniwersalna i może być stosowana do wyceny dowolnej firmy, czy też poszczególnych jej aktywów, zwłaszcza tych, które mają zdolność generowania dochodu, np. nieruchomości użytkowe.

Istnieją także ograniczenia w stosowaniu podejścia dochodowego, wymagające uprzedniej jego modyfikacji, jeśli miałyby być stosowane i miałyby nie spowodować błędów szacunkowych. Główne przeciwwskazania tego podejścia dotyczą spółek posiadających kłopoty finansowe, działających w warunkach zmiennego otoczenia, dysponujących nieprodukcyjnymi aktywami, przedsiębiorstw naukowo-badawczych lub szerzej opartych na wiedzy, firm będących w stanie restrukturyzacji, będących w stanie realizacji znaczących projektów inwestycyjnych, fuzji i przejęć, małych i średnich prywatnych przedsiębiorstw.

Przedsiębiorstwa mające kłopoty finansowe, osiągające ujemne wyniki finansowe, zwłaszcza stratę operacyjną oraz ujemne przepływy pieniężne, mogą być wyceniane metodami dochodowymi tylko wówczas, gdy sytuacja ta ma realną szansę na zmianę z uwagi na obserwowane zdarzenia, które mogą zmienić te niekorzystne trendy.

W przedsiębiorstwach działających w stale zmieniających się warunkach otoczenia ich zyski, przepływy pieniężne mają tendencję do podążania w kierunku zmiennych makroekonomicznych – rosną i są wysokie w fazie boomu gospodarczego, a drastycznie maleją i są niskie (czasem ujemne) w warunkach recesji. Prognozowanie przyszłych przepływów w takich warunkach jest utrudnione, wymaga wstępnego

ustalenia, w jakiej fazie cyklu gospodarczego znajduje się aktualnie firma i z jaką będziemy mieć do czynienia w najbliższych latach. Trzeba ocenić, czy kłopoty finansowe mają charakter krótkotrwały, czy w gospodarce zachodzą korzystne trendy. W takich przypadkach możliwe jest popełnienie błędu szacunkowego.

W podejściu dochodowym wartość przedsiębiorstwa określa się na podstawie zdolności posiadanych aktywów do generowania korzyści ekonomicznych mierzonych przepływami pieniężnymi. Jeżeli wyceniany obiekt posiada dużą ilość aktywów nieprodukcyjnych, nie generujących dochodu, to ich wartość nie wpłynie na wartość dochodową przedsiębiorstwa. Należy zatem wyodrębnić takie aktywa i odrębnie je wycenić, stosując np. bieżące ceny rynkowe. Uzyskane wyniki z odrębnej wyceny należy zsumować z wartością dochodową całego przedsiębiorstwa, obliczoną na podstawie zdolności do generowania dodatnich przepływów pieniężnych. Dopiero wówczas uzyskuje się wartość całego przedsiębiorstwa.

Niemożliwe lub znacznie utrudnione jest obliczenie w podejściu dochodowym wartości przedsiębiorstw opartych na wiedzy, dysponujących opcjami, wynalazkami, patentami, które nie były jeszcze wykorzystywane i nie generowały przepływów pieniężnych. Niemożliwe jest w takim wypadku ustalenie, czy i kiedy oraz w jakiej wysokości dochody będą uzyskane.

W przypadku przedsiębiorstw będących w stanie restrukturyzacji lub realizujących znaczne inwestycje – to z samej natury następuje w nich zmiana struktury majątkowej – jedne aktywa są zastępowane drugimi, wyprzedawane są zbędne składniki majątkowe. Zmianom mogą ulegać wszystkie istotne aspekty zarządzania, mające wpływ na osiągnięcie zysku: może być zmieniana struktura kapitałowa, systemy motywacyjne dla załogi, może następować redukcja kosztów czy zmiana profilu działalności. Wszystkie te okoliczności powodują, że wszelkie prognozowanie możliwości generowania zysków przed zakończeniem procesu restrukturyzacji jest

zbyt niepewne, co w sposób zasadniczy uniemożliwia lub znacznie utrudnia wycenę podejściem dochodowym.

Największe problemy w zastosowaniu podejścia dochodowego występują jednak w wypadku małych i średnich przedsiębiorstw. Wynika to z faktu, że przedsiębiorstwa te na ogół są prywatne, a zatem o wyższym ryzyku płynności aktywów i brak jest możliwości ustalenia w ich wypadku stopnia ryzyka zainwestowanego kapitału. Dlatego przyjmuje się powszechnie, że dopóki mała lub średnia prywatna firma nie jest podmiotem notowanym na rynku kapitałowym, to nie ma możliwości pełnego i poprawnego obliczenia dla niej premii za ryzyko, co w konsekwencji uniemożliwia jej wycenę podejściem dochodowym.

Stosując podejście dochodowe, można sporządzić wycenę w oparciu o metody dochodowe, w których przedmiotem wyceny jest wartość bieżąca przyszłych dochodów możliwych do osiągnięcia z tytułu efektywnego zarządzania posiadanymi aktywami. Metody te oparte są na prognozie zdolności przedsiębiorstwa do generowania przyszłych dochodów, dyskontowanych o stopy procentowe uwzględniające ryzyko. Do metod dochodowych zalicza się:

- metodę zdyskontowanych zysków, polegającą na kalkulacji prognoz wartości zysków netto przedsiębiorstwa w poszczególnych okresach;
- metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF), rozróżniającą dwa rodzaje przepływów pieniężnych dla przedsiębiorstwa i dla akcjonariuszy;
- metodę zdyskontowanych dywidend, pozwalającą na szacowaniu kapitału własnego przedsiębiorstwa na podstawie zdyskontowanych dywidend;
- metodę skorygowanej wartości bieżącej (APV), polegającą na skorygowaniu wartości przedsiębiorstwa w taki sposób, aby było ono finansowane wyłącznie

kapitałami własnymi i w taki sposób, aby uwzględnić efekt faktycznego finansowania.

Koncentrują się na przyszłości, a wartości spółki poszukują przede wszystkim w przyszłych nadwyżkach przepływów pieniężnych. Wyróżnia się następujące rodzaje:

### 1. a) Metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych:

Stosowana jest do wyceny większości podmiotów (*DCF-Discounted Cash Flows*). Zaktualizowana wartość dochodów jest szacowana na podstawie wzoru:

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

gdzie:

**EV** – wartość wycenianego podmiotu;

$CF_n$  – saldo wpływów i wydatków w n-tym roku prognozy (od 1 do n);

$\frac{ReV}{(1+k)^n}$  – wartość rezydualna zdyskontowana na moment wyceny;

**k** – stopa dyskontowa.

Uwzględniając powyższy wzór, można zauważyć, że z punktu widzenia założeń metodycznych istotne znaczenia ma:

- a) określenie szczegółowych założeń dotyczących modelu przepływów pieniężnych, w tym:
  - sposobu obliczania salda wpływów i wydatków w kolejnych latach projekcji,
  - sposobu oszacowania wartości kapitału własnego i kapitału obcego;
- b) przyjęcie metodyki oszacowania stopy dyskontowej;
- c) określenie sposobu oszacowania wartości rezydualnej (wartości przedsiębiorstwa po okresie prognozy).

Dwie najpopularniejsze metody wyceny metodą DCF to modele:

- **Free Cash Flow to Firm [ FCFF ]** – model ten mierzy wartość wolnych przepływów pieniężnych dla firmy, tj. do udziałowców jak i wierzycieli. Przepływy są dyskontowane kosztem kapitałów własnych.
- **Free Cash Flow To Equity [ FCFE ]** – model ten mierzy wartość wolnych przepływów pieniężnych dla akcjonariuszy/wspólników. Przepływy dyskontowane są średnim ważonym kosztem kapitału (WACC), który jest ważoną kosztów kapitału własnego oraz długu oprocentowanego.

Zasadniczą różnicą pomiędzy dwoma powyższymi metodami jest uwzględnienie przepływów pieniężnych dla kredytodawców przedsiębiorstwa. W metodzie FCFE nie są one brane pod uwagę w wyliczeniu Free Cash Flow.

### **Model FCFE zaprezentowany zostanie w następujących krokach:**

**Krok 1.** Analiza historyczna i strategiczna wycenianej spółki oraz branży. Analiza powinna koncentrować się na analizie sprawozdań finansowych (tj. bilansu, rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych) z okresu minimum 3 ostatnich lat oraz powinna dotyczyć oceny pozycji konkurencyjnej spółki na tle branży, identyfikacji głównych źródeł wartości spółki.

**Krok 2.** Przygotowanie prognoz finansowych w poszczególnych latach prognozy Nie istnieje teoria określająca na ile lat budować prognozy sprawozdań finansowych. Warto wspomnieć, iż powinno budować się:

- na tyle lat, na ile jesteśmy w stanie przewidzieć przyszłość spółki;
- do roku, gdy spółka osiągnie stabilne przychody i koszty.

Najczęściej sporządza się na 5 lat prognozy.

**Krok 3.** Obliczenie FCFE

Wolne przyszłe przepływy pieniężne dla właścicieli (FCFE) liczy się według następującej formuły:

$$\begin{aligned} & \text{Zysk netto} \\ & (+) \text{ amortyzacja} \\ & (-) \text{ nakłady inwestycyjne w aktywa trwałe} \\ & (-) \text{ zmiana kapitału obrotowego netto} \\ & (+) \text{ wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek, kredytów etc.} \\ & (-) \text{ wydatki z tytułu spłaty rat od zaciągniętych pożyczek, kredytów etc.} \\ & = \text{Wartość FCFE w okresie prognozy} \end{aligned}$$

#### Krok 4. Kalkulacja kosztu kapitału własnego

Dla potrzeb kalkulacji kosztu kapitału własnego stosuje się najczęściej w praktyce model CAPM (Capital Assets Pricing Model) – model wyceny aktywów kapitałowych z jedną zmienną, tj. indeksem (współczynnikiem  $\beta$ ).

$$K_{kw} = R_f + \beta(R_m - R_f)$$

gdzie:

$K_{kw}$  – koszt kapitału własnego; wymagana przez akcjonariuszy stop. zwrotu;

$R_f$  – stopa zwrotu wolna od ryzyka; jako przybliżenie można przyjąć rentowność 10-letnich obligacji skarbowych;

$R_m$  – oczekiwana stopa zwrotu z portfela rynkowego;

$\beta$  – współczynnik beta kapitału własnego wycenianej spółki;

$(R_m - R_f)$  – premia za ryzyko rynkowe.

#### Krok 5. Obliczenie zdyskontowanych FCFE (DFCFE)

Proces ten oznacza iloczyn FCFE i współczynników dyskontowych.

#### Krok 6. Zsumowanie DFCFE z okresu prognozy

#### Krok 7. Kalkulacja wartości rezydualnej (ReV)

$$ReV = \frac{FCFE_5 (1+g)}{K_{kw} - g}$$



gdzie:

$FCFE_5$  — wolne przepływy pieniężne dla akcjonariuszy w ostatnim roku prognozy (tu rok 5.);

$K_{kw}$  — koszt kapitału własnego w ostatnim roku prognozy (tu np. rok 5.);

$g$  — stopa wzrostu po zakończeniu okresu prognozy (powinna uwzględniać także stopę inflacji).

### **Krok 8. Obliczenie wartości bieżącej ReV**

Po obliczeniu wartości ReV dokonujemy jej zdyskontowania, czyli przemnożenia przez wartość współczynnika dyskontowego z ostatniego roku prognozy.

### **Krok 9. Kalkulacja wartości kapitałów własnych (Equity Value, EqW) i wartości 1 udziału (lub 1 akcji):**

**Suma DFCFE z okresu prognozy**

(+) zdyskontowana wartość rezydualna (ReV)

(=) wartość kapitałów własnych (Equity Value)

(/) liczba udziałów lub akcji

(=) **Wartość 1 udziału lub 1 akcji**

**Model FCFF zaprezentowany zostanie w następujących krokach:**

(Model ten służy do wyceny wartości całego przedsiębiorstwa).

**Krok 1.** Analiza historyczna i strategiczna wycenianej spółki oraz branży

**Krok 2.** Przygotowanie prognoz finansowych w poszczególnych latach prognozy

**Krok 3.** Obliczenie FCFF

Wolne przyszłe przepływy pieniężne dla właścicieli kapitału własnego i obcego (FCFF) liczy się według następującej formuły:

**Zysk operacyjny (EBIT)**

(-) podatek dochodowy od EBIT

(+) amortyzacja

(-) nakłady inwestycyjne

(-) zmiana kapitału obrotowego netto

(+) sprzedaż aktywów pozaoperacyjnych

## (=) Wartość FCFF

### Krok 4. Kalkulacja WACC

Stopą dyskontową w FCFF jest średni ważony koszt kapitału (WACC). Jest to suma kosztów poszczególnych składników kapitału zaangażowanego w działalność podmiotu, ważona ich udziałem w zainwestowanych kapitałach ogółem.

Ogólny wzór na WACC przedstawia się następująco:

$$WACC = K_{kw} \times U_{kw} + (1 - T) \times I \times U_{ko}$$

gdzie:

$K_{kw}$  – koszt kapitałów własnych;

$U_{kw}$  – procent udziału wartości kapitału własnego w strukturze kapitałów własnego i obcego;

$T$  – stopa podatku dochodowego od osób prawnych;

$I$  – koszt kapitału obcego oprocentowanego;

$U_{ko}$  – procent udziału wartości kapitału obcego (długu) w strukturze kapitałów własnego i obcego.

**Krok 5.** Obliczenie zdyskontowanych FCFF (DFCFF) - Proces ten oznacza iloczyn FCFF i współczynników dyskontowych.

**Krok 6.** Zsumowanie DFCFF z okresu prognozy

**Krok 7.** Kalkulacja wartości rezydualnej (ReV)

$$ReV = \frac{FCFE_5(1+g)}{(WACC_5 - g)}$$

gdzie:

$FCFE_5$  – wolne przepływy pieniężne dla akcjonariuszy w ostatnim roku prognozy (tu np. rok 5.);

$WACC_5$  – średni ważony koszt kapitału w ostatnim roku prognozy (tu np. roku

$g$  – stopa wzrostu po zakończeniu okresu prognozy (powinna uwzględnić także stopę inflacji).

**Krok 8.** Obliczenie wartości bieżącej ReV - Po obliczeniu wartości ReV dokonamy jej zdyskontowania, czyli przemnożenie przez wartość współczynnika dyskontowego z ostatniego roku prognozy.

**Krok 9.** Kalkulacja wartości przedsiębiorstwa (*Enterprise Value – EV*), następnie wartości kapitałów własnych (*Equity Value – EqW*) i wartości 1 udziału (lub 1 akcji)

**Suma DFCFF z okresu prognozy**

(+) zdyskontowana wartość rezydualna (ReV)

= wartość przedsiębiorstwa (*Enterprise Value*)

(-) wartość kapitałów obcych, tj. oprocentowanych (kredytów) na moment wyceny

(+) środki pieniężne i ekwiwalent gotówki na moment wyceny

(=) wartość kapitałów własnych (*Equity Value*)

(/) liczba udziałów lub akcji

= **Wartość 1 udziału lub 1 akcji**

**1. b) Metoda zdyskontowanych zysków:**

Metoda zdyskontowanych zysków jest podobna w swej konstrukcji do metody DCF. Zakłada przyszłe zyski netto Spółki po zdyskontowaniu stopą, która uwzględnia poziom ryzyka. Wzór potrzebny do jej zastosowania wygląda następująco:

$$EW = \sum_{t=1}^n \frac{Z_t + ReV_t}{(1+r)^t}$$

Metoda ta jest stosowana wtedy, gdy na wycenianej spółce nie ciąży konieczność wydatkowania środków na inwestycje rozwojowe bądź gdy niezbędne do uruchomienia inwestycji nakłady są mniejsze (lub równe) niż odpisy amortyzacyjne.

**1. c) Metoda zdyskontowanych dywidend:**

Metoda zdyskontowanych dywidend służy do wyceny kapitału własnego przedsiębiorstwa. Zakłada, iż wartość spółki jest zależna jedynie od wielkości dywidendy, do której uprawniają w przyszłości jej akcje. Eliminuje tym samym wpływ

zmiany ceny akcji jako źródła wahań ich wartości, uznając, że w dłuższym okresie inwestowania cena ta traci znaczenie. Zakładając bezterminową inwestycję, wzór na metodę zdyskontowanych dywidend wygląda następująco:

$$EqV = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{D_t}{(1+K_{kw})^t}$$

gdzie:

$EqV$  – wartość kapitału własnego;

$D_t$  – oczekiwane dywidendy w okresie  $t$ ;

$K_{kw}$  – koszt kapitału własnego.

Istnieje wiele jego modyfikacji odnoszących się do zmiany przyszłej dywidendy. W przypadku, gdy dywidenda jest niezmienna w czasie, wzór zmienia się odpowiednio:

$$EqV = \frac{D}{K_{kw}}$$

Przy założeniu stałego wzrostu dywidendy w przyszłych okresach wartość kapitału własnego według tzw. modelu Gordona wygląda następująco:

$$EqV = D \times \frac{(1+g)}{(r-g)}$$

Kolejne modele modyfikują podstawowy wzór metody zdyskontowanych dywidend, dostosowując go odpowiednio do różnych faz wzrostu i spadku dywidend w danym tempie.

#### 1. d) Metoda zdyskontowanych EVA (Economic Value Added)

EVA jest miarą zysku ekonomicznego i zestawia w postaci różnicy wynik faktycznie zrealizowany na podstawowej działalności przedsiębiorstwa z minimalny wynikiem wymaganym przez inwestorów. Wynik rzeczywisty mierzony jest pomocą kategorii zysku, określanej jako NOPAT (*Net Operating Profit After Taxes*). Chodzi tu o zysk

operacyjny netto (pomniejszony o amortyzację) po opodatkowaniu. NOPAT otrzymujemy, odejmując od EBIDAAT amortyzację:

$$\mathbf{NOPAT = EBIDAAT - A}$$

gdzie:

**EBIDAAT** – wynik przed kosztami odsetek i amortyzacji, lecz już opodatkowany = EBITDA × (1-T).

Natomiast minimalny wynik wymagany przez inwestorów wyznaczony jest przez iloczyn wymaganej stopy zwrotu z łącznego kapitału przedsiębiorstwa (z reguły WACC) i wielkości kapitału zainwestowanego IC (*invested capital*), gdyż wynik (zysk lub strata) to iloczyn zwrotu i nakładu:

$$\mathbf{Wynik\ wymagany = WACC \times IC}$$

$$\mathbf{IC = FA + NWC}$$

gdzie:

**FA** (fixed assets) – aktywa trwałe;

**NWC** (net working capital) – kapitał obrotowy netto.

Ostatecznie więc formuła EVA przyjmuje następującą postać:

$$\mathbf{EVA = NOPAT - (WACC \times IC)}$$

EVA to inaczej wartość teraźniejsza NPV projektu czy całego przedsiębiorstwa, liczona dla jednego okresu. Informuje o tym, czy zainwestowany kapitał został powiększony ponad minimalne wymogi wyznaczone przez inwestorów, czy też nie (czy zwrot zrealizowany przez przedsiębiorstwo jest wyższy, czy niższy od kosztu kapitału). Jest wielkością informującą o rozmiarach powiększenia (bądź pomniejszenia) początkowego nakładu kapitałowego.

Wykorzystując model EVA w wycenie, postępujemy analogicznie jak przy metodzie DCF. Prognozujemy przyszłe wyniki przedsiębiorstwa mierzone za pomocą ekonomicznych wartości dodanych (a nie jak w DCF za pomocą wolnych przepływów pieniężnych), dyskontujemy je stopą odzwierciedlającą ryzyko wszystkich inwestorów (WACC), sumujemy i dodajemy do początkowej wartości kapitału zainwestowanego w projekt bądź przedsiębiorstwo. Dyskontując i sumując EVA, otrzymujemy DEVA (*Discounted Economic Value Added*), który jest alternatywnym do metody DCF modelem wyceny dochodowej, opartym na zysku ekonomicznym, znanym w praktyce jako model zdyskontowanych EVA. Formuła pozwalająca oszacować wartość przedsiębiorstwa EV przedstawia się następująco:

$$EV = C_{t-1} + \sum_{t=1}^n \frac{EVA_t}{(1+WACC)^t}$$

Opisane metody wyceny (DCF i EVA) są równoważne w tym sensie, że prowadzą do uzyskania tych samych wyników. Różnią się sposobem uwzględniania w rachunku wydatków inwestycyjnych. W metodzie DCF są one odejmowane od sumy przepływów pieniężnych w roku ich poniesienia, natomiast w metodzie EVA są rozkładane na kilka kolejnych lat za pomocą amortyzacji, pomniejszając przepływy pieniężne zgodnie z przyjętym harmonogramem amortyzowania majątku.

## 2. Metoda skorygowanej wartości bieżącej (APV)

Kolejną metodą wyceny spółek jest metoda skorygowanej wartości bieżącej (*Adjusted Present Value — APV*). Bazuje ona na teorii Modiglianiego-Millera i przedstawia wartość rozpatrywanego podmiotu niezależnie od jego struktury kapitałowej.

Wycena za pomocą APV przebiega według następującego Schematu: Wycena podmiotu jako przedsiębiorstwa finansowanego w 100% przez kapitał własny możliwa jest dzięki zdyskontowaniu wolnych przepływów pieniężnych kosztem kapitału własnego (odlewarowanego), odpowiednim dla przedsiębiorstw niekorzystających z dźwigni finansowej (stopę tę można uzyskać, odnajdując podobne do rozpatrywanego przedsiębiorstwa spółki publiczne i oceniając ich oczekiwany zysk z kapitału własnego w przypadku finansowania wyłącznie kapitałem własnym):

$$EqV = \sum_{t=1}^n \frac{FCFE_1}{(1+k_{kw})^t} + \frac{ReV}{(1+k_{kw})^n}$$

Dodanie zdyskontowanej wartości tarczy podatkowej (*TS – tax shield*) – wartość ta zdyskontowana jest kosztem kapitału obcego:

$$DVTS = \sum_{t=1}^n \frac{TS_t}{(1+k_{kw})^t} + \frac{ReVTS_n}{(1+k_{kw})^n}$$

Wartość przedsiębiorstwa według APV jest więc sumą opisanych wyżej kroków:

$$EV = EqV + DVTS$$

Z racji swej budowy metoda ta najlepiej sprawdza się przy wycenie przedsiębiorstw o skomplikowanej i często zmieniającej się strukturze kapitału, a także podmiotów w dużym stopniu korzystających z dźwigni finansowej. W innych przypadkach metoda ta nie różni się od innych wcześniej omawianych i o czym również należy wspomnieć – jest rzadko stosowana w praktyce.

### 8.1.3. Podejście porównawcze

Wycena metodą porównawczą, jak sama nazwa wskazuje, polega na porównaniu odpowiednich wskaźników rynku kapitałowego wybranej przez nas spółki, którą chcemy wycenić z porównywalnymi spółkami danej branży. Jest to najprostsza z metod wyceny, może być stosowana do określania wartości praktycznie każdej spółki. Celem jest ustalenie, czy akcje danej spółki notowane są z dyskontem, czy z premią, która oznacza że akcje są relatywnie drogie. Porządek czynności przy wycenie metodą porównawczą:

- wyselekcjonowanie spółek;
- wybór wskaźników oraz okresów z których pochodzą dane finansowe;
- ustalenie wag dla poszczególnych wskaźników;
- określenie premii lub dyskonta wybranej spółki względem wybranej grupy spółek;
- wycena akcji / udziałów.

Aby odpowiednio wybrać spółki do grupy porównawczej, należy zwrócić uwagę, aby reprezentowały one jednakową branżę oraz charakteryzowały się podobną skalą działalności, tj. podobny poziom przychodów, kosztów, aktywów. Wartości poszczególnych wskaźników nie mogą mieć wartości ujemnych. Liczba spółek do porównania powinna wynosić co najmniej 3, lecz im większa grupa, tym spółki są mniej podobne do wycenianej.

Największą zaletą wyceny metodą porównawczą jest jej prostota oraz uniwersalność. Nie wymaga skomplikowanych obliczeń i skomplikowanych prognoz danych finansowych.

Wadą jest możliwość dokonania znacznych niedoszacowań lub przeszacowań, wynikających z oparcia wyceny na wskaźnikach spółek notowanych na rynku publicznym. Taka sytuacja może wynikać z przypadkowych wahań tych wskaźników,



niezadko nie mając nic wspólnego z sytuacją ekonomiczną notowanych przedsiębiorstw, ale na przykład z koniunkturą giełdową lub też okresową "modą" na niektóre branże. Trudność niezadko sprawia dobór odpowiednich spółek do porównania.

Ideą metody porównawczej jest założenie, iż aktywa podobnych spółek mają podobną wartość. Wycena poprzez porównywalność, co w przypadku większości rynków dobrze spełnia swoją rolę, lecz od każdej reguły są odstępstwa.

Wycena wartości przedsiębiorstwa z zastosowaniem metod rynkowych opiera się na założeniu, że weryfikatorami kondycji finansowej przedsiębiorstw, a w efekcie również jej wartości, są giełda papierów wartościowych oraz prywatny rynek transakcji.

Metody porównawcze wyceny podmiotów określają ich wartość na podstawie porównań z podobnymi spółkami, będącymi przedmiotem transakcji dokonywanych na rynku. W zależności od sposobu dokonywania tych ostatnich dzielą się one na:

— metody oparte na spółkach giełdowych, które polegają na wycenie przedsiębiorstwa poprzez odniesienie kluczowych wielkości finansowych opisujących potencjał dochodowy i majątkowy spółki (tj. wartości sprzedaży, zysku netto, zysku brutto, Zysku EBITDA, wartości księgowej spółki) do tzw. mnożników określających relację wybranej kategorii finansowej do wartości rynkowej spółki (*Price – P lub Equity – EqV*) lub wartości przedsiębiorstwa (*Enterprise Value – EV*), będącej sumą kapitalizacji rynkowej i długu netto (zobowiązania oprocentowane pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty),

— metody oparte na transakcjach na rynku prywatnym, które odnosi wartość wymienionych wyżej wielkości finansowych do wartości spółek wynikających z transakcji kupna-sprzedaży na rynku prywatnym w okresie ostatnich 12 miesięcy.

Metody rynkowe wiążą odpowiednie kategorie ekonomiczne, związane z funkcjonowaniem spółki, z wyceną dokonywaną przez nabywców – w tym także na giełdzie papierów wartościowych.

### POZOSTAŁE METODY

W literaturze przedmiotu można spotkać jeszcze dodatkowe grupy metod wyceny mianowicie:

1. metody mieszane;
2. metody opcji realnych (rzeczowych, rzeczywistych).

**Metody mieszane** - w zależności od punktu ciężkości, mają charakter majątkowo – dochodowy lub dochodowo-majątkowy. Najczęściej stosowaną metodą tej grupy jest metoda berlińska, czyli średnia arytmetyczna wartości majątkowej i dochodowej przedsiębiorstwa. Jednakże, zdaniem biegłego, bardzo często praktycy dokonujący wyceny dwoma metodami, a na końcu obliczają średnią arytmetyczną, toteż nie ma potrzeby nazywać tego podejścia oddzielną metodą wyceny. Inne metody zaliczane do mieszanych to: szwajcarska, stuttgarcka, UEC.

**Metoda opcji realnych** - może stanowić narzędzie wspomagające decyzje w obliczu zmieniających się warunków rynkowych. Jest ona wartościową alternatywą dla sposobów wyceny opartych na kalkulacji przepływów pieniężnych, gdy popyt i koszty wytworzenia produktów bądź usług danego podmiotu ulegają znacznym wahaniom. Metodę opcji realnych wyróżnia zastosowanie modeli służących do wyceny instrumentów pochodnych. Opcje realne, rozumiane jako możliwość zastosowania

przez menedżera alternatywnej strategii działania w przypadku niekorzystnego rozwoju sytuacji, są więc w takim ujęciu wyceniane jak opcje giełdowe. Ich wartość może być dzięki temu uwzględniona w procesie wyceny rozpatrywanego podmiotu. Przy wycenie opcji realnych stosuje się powszechnie model dwumianowy oraz model Blacka–Scholesa–Mertona. Chociaż wartość tego typu opcji jest z oczywistych względów dodatnia, to oczekiwana wartość związanych z nimi korzyści n zawsze przekracza konieczne do jej nabycia nakłady. Metoda oparta na opcjach realnych jest z pewnością wartościowym narzędzie uwzględniającym zarówno zmienność uwarunkowań rynkowych, jaki fakt, że zarządzający spółką menedżerowie nie pozostają na te zmiany obojętni i aktywnie korygują strategię jej rozwoju.

### **OGRANICZENIA ZWIĄZANE Z WYCENAMI PRZEDSIĘBIORSTW**

Należy pamiętać, że wycena przedsiębiorstwa jest bardziej sztuką niż „rzemieślniczym” podejściem i podstawieniem liczb do wzoru. Najważniejsza w wycenie jest interpretacja jej wyników, przedstawiona na tle aktualnego otoczenia, Wycena przedsiębiorstw ma dzisiaj charakter interdyscyplinarny i wymaga znajomości rachunkowości, zarządzania strategicznego, finansów przedsiębiorstw i statystyki. Największym problemem w procesie wyceny spółek jest zachowanie jej obiektywności, dlatego też w zależności od podmiotu zamawiającego raport z wyceny, wartość przedsiębiorstwa (lub kapitałów własnych) może być przeszacowana lub niedoszacowana, Najczęściej stosowanymi metodami wyceny spółek są: metody DCF, metody rynkowe oraz metoda skorygowanych aktywów netto. Przykładowe błędy popełniane przez specjalistów w zakresie opisanych meto wyceny mogą być następujące:

1. w metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF):
  - a) brak uwzględnienia scenariuszy rozwoju wycenianej spółki (zwykle przyjmuje się jeden wariant, traktowany jako realistyczny);
  - b) akceptacja wysokiego procentu udziału zdyskontowanej wartości rezydualnej w wartości kapitałów własnych (EqV);

- c) nieuwzględnianie w stopie wzrostu g prognozowanej stopy inflacji;
  - d) uśrednienie stawki amortyzacji z okresu prognozy, podczas gdy dostępne stawki amortyzacyjne poszczególnych środków trwałych;
2. w metodach rynkowych:
- a) zły dobór porównywalnych spółek i transakcji;
  - b) zastosowanie dyskonta za brak płynności przy porównaniu wycenianego podmiotu ze spółkami nie giełdowymi;
  - c) wybór transakcji porównywalnych z wycenianą spółką z okresu starszego niż 12 miesięcy;
3. w metodzie skorygowanych aktywów netto:
- a) brak wyceny aktywów niematerialnych, nieraportowanych w bilansie wycenianego przedsiębiorstwa;
  - b) brak (w ogóle lub brak aktualnych, tj. do 6 miesięcy) operatów szacunkowych;
  - c) brak wyceny udziałów/akcji spółek, posiadanych przez wyceniany podmiot.

**Jednakże żadna z metod wyceny nie może przewidzieć skutków wynikających ze zmian: koniunktury gospodarczej, partii politycznych, preferencji inwestorów giełdowych, kluczowych menedżerów, zdarzeń geopolitycznych etc.**

## **8.2. Wybór i przedstawienie metody oszacowania przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej.**

Z uwagi na cel niniejszej wyceny określenie ceny rynkowej - wywoławczej dla zbycia przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym - będzie dokonana z punktu

widzenia wartości dla nowych właścicieli przedsiębiorstwa. Uwzględniona zostanie także podstawowa zasada postępowania upadłościowych wyrażona w art. 2 Prawo upadłościowe – *„Postępowanie uregulowane ustawą należy prowadzić tak, aby roszczenia wierzycieli mogły zostać zaspokojone w jak najwyższym stopniu, a jeśli racjonalne względy na to pozwolą – dotychczasowe przedsiębiorstwo dłużnika zostało zachowane”*.

Doktryna wskazuje, że wartość przedsiębiorstwa może być określana w trzech podstawowych podejściach jej definiowania:

- podejściem majątkowym (księgowym),
- podejściem dochodowym,
- podejściem porównawczym.

Każde z tych podejść wiąże się z charakterystycznymi dla siebie metodami wyceny. Połączenie tych podejść doprowadziło do powstania metod mieszanych. W ostatnich latach wykształciły się także metody niekonwencjonalne.

Każde z w/w podejść do wyceny pozwala na przedstawienie przedsiębiorstwa z innej perspektywy, umożliwia wskazanie różnych czynników kreujących i niszczących jej wartość.

W niniejszej sprawie biegły dokona oszacowania wartości przedsiębiorstwa, stosując przede wszystkim podejście majątkowe, w ograniczonym stopniu dochodowe i porównawcze, wybierając metody najbardziej właściwe lub możliwe do zastosowania z uwagi na ograniczony materiał źródłowy. Dokonując wyceny, szczegółowo omówiona zostanie zastosowana metoda i uzasadnienie jej wyboru oraz zostaną wskazane wady i zalety każdej z nich.

Biegły, mając na uwadze obecny stan przedsiębiorstwa zastany w czasie wizji lokalnej przeprowadzonej w jego siedzibie, stwierdza, że przedsiębiorstwo na obecnym etapie nie jest zdolne do generowania zysku pochodzącego z normalnej działalności

wytwórczej przedsiębiorstwa, a co za tym idzie, nie jest możliwe zastosowanie żadnej z dochodowych metod wyceny całego przedsiębiorstwa.

Nie ma możliwości zastosowania metody porównawczej do wyceny całego przedsiębiorstwa z uwagi na rozmiar działalności upadłego, brak dostępnych transakcji firm porównywalnych. Dane możliwe do pozyskania z informacji cyklicznie publikowanych przez spółki notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie dotyczą podmiotów o znacznie wyższym poziomie produkcji i rozmiarze działalności. Zastosowanie danych uzyskanych z analizy wyników finansowych prezentowanych przez spółki o znacząco różnym poziomie dochodowości (znacznie wyższym od badanego przedsiębiorstwa, byłoby znacznie oderwane od standardów metodologicznych przewidzianych dla tego typu wyceny. Można jednak metody z tego podejścia zastosować do wyceny poszczególnych składników majątku upadłego, tj. wyceny ruchomości, wchodzących w skład szacowanego przedsiębiorstwa.

Metody odtworzeniowe wyceny także nie mogą być zastosowane z uwagi na cel wyceny, jakim jest ustalenie ceny wywoławczej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Wartość odtworzeniowa w żaden sposób nie obrazuje bowiem ceny, jaka może być przez syndyka otrzymana przy **sprzedaży wymuszonej (szybkiej sprzedaży likwidacyjnej)**.

Możliwe do zastosowania przy wycenie całego przedsiębiorstwa są przede wszystkim metody z podejścia majątkowego do wyceny, w szczególności – **metoda likwidacyjna zmodyfikowana w taki sposób, aby uwzględniała ona specyfikę unormowań prawnych, regulujących zasady postępowania upadłościowego.**

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. Tym samym w podejściu majątkowym z natury pomija się składniki przedsiębiorstwa, które nie podlegają prezentacji w bilansie, np. prawa z umów leasingowych.

Metoda likwidacyjna pozwala na oszacowanie wartości, jaką właściciel danego przedsiębiorstwa jest w stanie uzyskać po całkowitej likwidacji wycenianego podmiotu. Wartość likwidacyjną uzyskuje się po odjęciu od wpływów ze sprzedaży całego majątku spółki kosztów związanych z likwidacją (np. demontaż i wywóz urządzeń, odprawy dla pracowników, wszelkie inne opłaty) oraz pozostające do spłaty zobowiązania.

W niniejszej sprawie ustalona zostanie wartość rynkowa poszczególnych składników majątku upadłego w oparciu o aktualne wartości, jakie mogą być przez syndyka uzyskane przy sprzedaży w warunkach sprzedaży wymuszonej. Zastosowana zostanie metoda likwidacyjna, zmodyfikowana z uwagi na specyfikę postępowania upadłościowego w następujący sposób:

- pominięta zostanie kwestia kosztów sprzedaży jako ewentualnych kosztów postępowania upadłościowego szczegółowo unormowanych w przepisach ustawy – Prawo upadłościowe;
- biegły z uwagi na cel postępowania upadłościowego zbada i wyceni wszystkie składniki majątkowe upadłego objęte lub ujawnione przez syndyka w masie upadłości (te o których biegły posiadał wiedzę w trakcie sporządzania opinii).

Ma to taki skutek, że przedmiotem wyceny będą np. ruchomości nie wykazywane bilansowo, jako całkowicie zamortyzowane lub jednorazowo wpisane w koszty, które byłyby pominięte, gdyby zastosować metodę likwidacyjną wprost;

- biegły pomija zobowiązania wchodzące w skład szacowanego przedsiębiorstwa z uwagi na fakt, że w postępowaniu upadłościowym – co do zasady – sprzedaż przedsiębiorstwa następuje w stanie wolnym od wszelkich zobowiązań.

Jak już wyżej wskazano, zastosowanie podejścia majątkowego do wyceny przedsiębiorstwa nie wyklucza pośrednio stosowania metod z innych podejść. Do wyceny poszczególnych składników majątku upadłego mogą zostać zastosowane metody dochodowe i porównawcze.

Ostatecznie z uwagi na metodologię wyceny metodą likwidacyjną oszacowanie przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej będzie sumą wartości następujących składników masy upadłości:

- 1) oznaczenie przedsiębiorstwa (nazwa);
- 2) prawa własności nieruchomości;
- 3) prawa własności ruchomości;
- 4) należności.
- 5) prawa z zawartych umów dzierżawy



## Rozdział 9

### **Oszacowanie wartości przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej w podejściu majątkowym – metodą likwidacyjną, z uwzględnieniem odrębności wynikających ze sprzedaży w postępowaniu upadłościowym**

#### **9.1. Oszacowanie oznaczenia przedsiębiorstwa (nazwy)**

Nazwa BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej w ocenie biegłego nie jest praktycznie rozpoznawalna ani trwale umocowana w świadomości kontrahentów. Brak rozpoznawalności wynikała przede wszystkim z krótkotrwałej obecności na rynku oraz małej skali działalności, która umożliwiła by utworzenie się relacji handlowych z kontrahentami spółki.

Przedsiębiorstwo w obecnej chwili nie posiada żadnych pracowników oraz grona klientów. Przedsiębiorstwo nie ma zatem bezpośredniego albo pośredniego dostępu do krajowego rynku. Prowadzenie dotychczasowej działalności przez dzierżawę nieruchomości oraz jednej maszyny (dla 2 kontrahentów) nie gwarantuje zachowania tożsamości podmiotowej i bezpośredniej identyfikacji marki czy też firmy.

Należy także wziąć pod uwagę, że nazwa BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej obecnie kojarzy się z niewypłacalnością, co wpływa bardzo niekorzystnie na wizerunek przedsiębiorcy chcącego ją wykorzystać. W tych okolicznościach, nie można wykluczyć, że znajdzie się nabywca na tę firmę, ale jest to wątpliwe i może to być zweryfikowane wyłącznie w drodze przeprowadzenia próby sprzedaży przedsiębiorstwa. Nazwa (firma) BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej nie jest obecna na produktach przedsiębiorstwa. Nazwa nie funkcjonuje w reklamach, czy też środkach masowego przekazu. Początek funkcjonowania spółki

sięga 2014 r. Zdaniem biegłego jest to okres na tyle krótki, że mógł nie spowodować utrwalenia się obecnej nazwy przedsiębiorstwa u jego odbiorców.

Z informacji udzielonych biegłemu wynika, iż obecnie BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej posiada ograniczony potencjał kreowania swojej pozycji na rynku, ze względu na rzeczywisty brak zdolności operacyjnej do prowadzenia działalności gospodarczej. Typ działalności przedsiębiorstwa i rodzaj oferowanych usług sprawia (wynajem i dzierżawa), iż większość z dotychczasowych odbiorców jest w stanie znaleźć dostawców substytucyjnych produktów, o zbliżonych walorach. Siła marki w tym wypadku związana jest ze stałą obecnością na rynku, a jakiegokolwiek przyczyny skutkujące problemami w działaniu przedsiębiorstwa mogą spowodować natychmiastowy odpływ klientów.

Na uwagę zasługuje fakt, że nazwa BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej nie jest powszechnie wykorzystywana w obrocie gospodarczym. W Krajowym Rejestrze Sądowym, jak również w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej nie odnotowano podmiotów posługujących się tożsą albo nawet zbliżoną nazwą.

Zwrot BG Trading jest na tyle abstrakcyjny, że nie wskazuje w sposób wyraźny na profil działalności szacowanego przedsiębiorstwa. W ujęciu typowego, masowego odbiorcy nazwa BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej nie daje wprost logicznej konotacji z konkretnym rodzajem działalności. Ze względu na specjalizację działalności i ukierunkowanie na profesjonalnego odbiorcę, nie doszło do utrwalenia nazwy przedsiębiorstwa w powszechnym obrocie, tak jak ma to miejsce w wypadku nazwy handlowej „Coca Cola”, „Adidas” czy też „Pampers”, gdzie nazwy firmowe weszły do społecznej świadomości jako synonim, bądź nazwa rodzajowa danego typu towaru.

Mając na uwadze powyższą argumentację w odniesieniu zarówno do stanu faktycznego, jak i prawnego, biegły ocenia, że mało możliwe będzie efektywne wykorzystanie obecnej nazwy przedsiębiorstwa w obrocie gospodarczym przez jego nabywcę.

**W ocenie biegłego wartość nazwy przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej posiada wartość handlową oszacowaną na 500,00 (pięćset złotych 00/100) zł netto.**

Wartość tej wysokości zostanie przyjęta przy ustalaniu końcowej wartości przedsiębiorstwa.

## **9.2. Oszacowanie wartości nieruchomości**

Oszacowanie wartości nieruchomości na potrzeby opisu i oszacowania przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej obejmuje oszacowanie wartości:

1. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej LU1B/00008180/2 - **załącznik nr 3** o wartości rynkowej 7.301.631,00 zł oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży 5.476.223,00 zł.
2. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej LU1B/000123452/2- **załącznik nr 4** o wartości rynkowej 1.823.405,00 zł oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży 1.367.554,00 zł.
3. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej LU1B/00029613/0 - **załącznik nr 5** o wartości rynkowej 1.453.356,00 zł oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży 1.162.684,00 zł.

4. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej LU1B/00008059/5 - **załącznik nr 6** o wartości rynkowej 9.308,00 zł oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży 6.938,00 zł.

Biegły powołany do sporządzenia opisu i oszacowania nie wnosi żadnych zastrzeżeń do wycen nieruchomości opracowanych przez rzeczoznawcę majątkowego Artura Olczaka. Do celów wyceny przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej przyjmie wprost ustalone w niej wartości dla rynkowe oraz dla WRW.

**Łączna wartość rynkowa nieruchomości**, wchodzących w skład masy upadłości BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej, **wynosi 10.587.700,00** (słownie: dziesięć milionów pięćset osiemdziesiąt siedem tysięcy siedemset 00/100) **zł netto**

### **9.3. Oszacowanie wartości ruchomości**

Oszacowanie wartości ruchomości na potrzeby opisu i oszacowania przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej obejmuje oszacowanie wartości zespołu składników ujawnionych w spisie inwentaryzacyjnym dostarczonym biegłemu przez syndyka masy upadłości.

W skład przedsiębiorstwa wchodzić maszyny do obróbki drewna takie jak:

- a) centrum obróbcze do drewna ROVER. A.3.30.KC, nr seryjny 53964
- b) urządzenie podawcze w linii obróbczej TBH/21/D/20/08, Producent: BARGSTRED, numer seryjny: 8079.010, rok produkcji: 1988
- c) czopiarko-okleinarka KF/62/05/A/10/1, Producent: Homag, numer seryjny: 0-202-06-0633, rok produkcji: 1988
- d) obrotnica O/L w linii obróbczej TD/02/30/08, Producent: Homag, numer seryjny: 0-202-06-0633, rok produkcji: 1988

- e) czopiarko-okleinarka II KF/62/05/A/20/2, Producent: Homag, numer seryjny:0-202-06-0534, rok produkcji: 1988

Ogół ruchomości spółki wymienionych w pkt a-e został ujęty w opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę Artura Olczaka celem określenia wartości rynkowej ogółu ruchomości, wchodzących w skład przedsiębiorstwa – **załącznik nr 7** do niniejszego opisu i oszacowania przedsiębiorstwa.

Wartość rynkowa ruchomości wchodzących w skład masy upadłości ujętych pod literą a-e) i wynosi 89.958,51 (osiemdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt osiem zł 51/100) zł **netto**. Do celów wyceny przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej przyjmie wprost ustalone w niej przez siebie wartości dla sprzedaży w toku postępowania upadłościowego (WRW -  $89.958,51 * 0,75\% = 67.469,00$  zł).

Biegły zastrzega, iż stany te mogą ulec zmianie w toku postępowania upadłościowego, w szczególności w sytuacji wydania przez Sąd postanowienia o wyrażeniu zgody na wydzierżawienie całości lub części przedsiębiorstwa, bądź też w wypadku wyrażenia przez Sąd zgody na dokonanie sprzedaży określonych składników majątkowych przedsiębiorstwa.

Kwoty wynikające ze spisu są kwotami netto i nie wymagają w toku dalszej wyceny pomniejszenia o wartość podatku VAT.

Łączna wartość rynkowa ruchomości wchodzących w skład masy upadłości ujętych wynosi **89.958,51** (osiemdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt osiem zł 51/100) zł **netto**. A wymuszona rynkowa wartość WRW= **67.469,00 zł**.

#### **9.4. Oszacowanie wartości należności**

Upadły posiada wymagalne wierzytelności od jednego kontrahenta tj. Furnicon Białskie Fabryki Mebli sp. z o.o. według poniższego zestawienia.

Kwota wykazana w pozycjach 1 – 9 tj. 36.718,76 zł podlega układowi zawartemu pomiędzy dłużnikiem a wierzycielami. Pozostałe wykazane zaś należności wyjązabe w pozycjach 10 – 38 w łącznej kwocie 130 632,00 zł podlegać będzie oddzielnej wycenie.

L.p.	Numer dokumentu	Data wystawienia	Data płatności	Kwota brutto w PLN	Tytuł
1.	18-FVS/0047	17.12.2018	31.12.2019	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
2.	19-FVS/0001	17.01.2019	31.01.2019	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
3.	19-FVS/0005	18.02.2019	28.02.2019	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
4.	19-FVS/0009	15.03.2019	31.03.2021	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
5.	19-FVS/0013	29.03.2019	01.04.2019	310,76	sprzedaż skóry obiciowej
6.	19-FVS/0018	17.05.2019	31.05.2019	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
7.	19-FVS/0022	17.06.2019	30.06.2019	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
8.	19-FVS/0026	17.07.2019	31.07.2019	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
9.	19-FVS/0030	16.08.2019	31.08.2019	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover

**wierzytelności objęte układem**

**36 718,76**

10.	19-FVS/0039	16.12.2019	31.12.2019	3 204,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
11.	20-FVS/0002	15.01.2020	31.01.2020	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
12.	20-FVS/0005	17.02.2020	29.02.2020	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
13.	20-FVS/0008	16.03.2020	31.03.2020	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
14.	20-FVS/0011	16.04.2020	30.04.2020	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
15.	20-FVS/0013	16.05.2020	31.05.2020	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
16.	20-FVS/0016	15.06.2020	30.06.2020	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
17.	20-FVS/0019	16.07.2020	30.07.2020	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
18.	20-FVS/0023	17.08.2020	31.08.2020	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover

19.	20-FVS/0027	18.09.2020	30.09.2020	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
20.	20-FVS/0031	16.10.2020	31.10.2020	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
21.	20-FVS/0035	16.11.2020	30.11.2020	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
22.	20-FVS/0039	17.12.2020	31.12.2020	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
23.	21-FVS/0001	15.01.2021	31.01.2021	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
24.	21-FVS/0005	15.02.2021	28.02.2021	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
25.	21-FVS/0007	17.03.2021	31.03.2021	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
26.	21-FVS/0010	16.04.2021	30.04.2021	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
27.	21-FVS/0013	17.05.2021	31.05.2021	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
28.	21-FVS/0016	15.06.2021	30.06.2021	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
29.	21-FVS/0019	16.07.2021	30.09.2021	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
30.	21-FVS/0022	16.08.2021	30.09.2021	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
31.	21-FVS/0025	16.09.2021	30.09.2021	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
32.	21-FVS/0028	15.10.2021	31.10.2021	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
33.	21-FVS/0031	15.11.2021	30.11.2021	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
34.	21-FVS/0034	17.12.2021	31.12.2021	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
35.	22-FVS/0001	17.01.2022	31.01.2022	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
36.	22-FVS/0004	14.02.2022	28.02.2022	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
37.	22-FVS/0007	17.03.2022	31.03.2022	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover
38.	22-FVS/0010	15.04.2022	30.04.2022	4 551,00	czynsz dzierz.za centrum obr.Rover

wierzytelności pozostałe

130 632,00

**AD. kwoty objętej układem.** Na mocy układu z wierzycielami Furnicon Białskie Fabryki Mebli sp. z o.o. na mocy układu z wierzycielami kwota która weszła do układu została zredukowana do wartości 50 % a kwota pozostała do spłaty (po redukcji) zostaje podzielona na 60 równych rat, przy czym spłata pierwszej raty ma nastąpić w terminie 24 miesięcy od daty zatwierdzenia układu (w tym przypadku będzie to 28 kwiecień 2024 r. Biegły oszacował wartość tej należności biorąc pod

uwagę spadek wartości pieniądza e czasie a także, iż spłata zakończy się 28 marca 2029 r. poniżej biegły przedstawia wyliczenia kwoty objętej układem.

wierzycelności objęte układem			36 718,76
kwota po redukcji			18 359,38
nr raty	data spłaty	wielkość raty	Wycena bieglego
1.	2024-04-28	305,99	152,99
2.	2024-05-28	305,99	152,99
3.	2024-06-28	305,99	152,99
4.	2024-07-28	305,99	152,99
5.	2024-08-28	305,99	152,99
6.	2024-09-28	305,99	152,99
7.	2024-10-28	305,99	152,99
8.	2024-11-28	305,99	152,99
9.	2024-12-28	305,99	152,99
10.	2025-01-28	305,99	122,40
11.	2025-02-28	305,99	122,40
12.	2025-03-25	305,99	122,40
13.	2025-04-28	305,99	122,40
14.	2025-05-28	305,99	122,40
15.	2025-06-28	305,99	122,40
16.	2025-07-28	305,99	122,40
17.	2025-08-28	305,99	122,40
18.	2025-09-28	305,99	122,40
19.	2025-10-28	305,99	122,40
20.	2025-11-28	305,99	122,40
21.	2025-12-28	305,99	122,40
22.	2026-01-28	305,99	91,80
23.	2026-02-28	305,99	91,80
24.	2026-03-25	305,99	91,80
25.	2026-04-28	305,99	91,80
26.	2026-05-28	305,99	91,80
27.	2026-06-28	305,99	91,80
28.	2026-07-28	305,99	91,80
29.	2026-08-28	305,99	91,80



Opis i oszacowanie przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej.

30.	2026-09-28	305,99	91,80
31.	2026-10-28	305,99	91,80
32.	2026-11-28	305,99	91,80
33.	2026-12-28	305,99	91,80
34.	2027-01-28	305,99	61,20
35.	2027-02-28	305,99	61,20
36.	2027-03-25	305,99	61,20
37.	2027-04-28	305,99	61,20
38.	2027-05-28	305,99	61,20
39.	2027-06-28	305,99	61,20
40.	2027-07-28	305,99	61,20
41.	2027-08-28	305,99	61,20
42.	2027-09-28	305,99	61,20
43.	2027-10-28	305,99	61,20
44.	2027-11-28	305,99	61,20
45.	2027-12-28	305,99	61,20
46.	2028-01-28	305,99	30,60
47.	2028-02-28	305,99	30,60
48.	2028-03-25	305,99	30,60
49.	2028-04-28	305,99	30,60
50.	2028-05-28	305,99	30,60
51.	2028-06-28	305,99	30,60
52.	2028-07-28	305,99	30,60
53.	2028-08-28	305,99	30,60
54.	2028-09-28	305,99	30,60
55.	2028-10-28	305,99	30,60
56.	2028-11-28	305,99	30,60
57.	2028-12-28	305,99	30,60
58.	2029-01-28	305,99	15,30
59.	2029-02-28	305,99	15,30
60.	2029-03-28	305,99	15,30
<b>łącna wartość</b>			<b>5 094,73</b>

#### **AD. kwoty pozostałych wierzytelności**

Przy wycenie uwzględniono takie czynniki jak:

- 1) sytuację prawną dłużnika (o ile jest znana);
- 2) udokumentowanie należności;
- 3) terminy wymagalności o ile znany;
- 4) przedawnienie roszczenia;
- 5) nominalną wartość należności;
- 6) potencjalne koszty egzekucji;
- 7) sposób zabezpieczenia należności;
- 8) podejmowane dotychczas działania windykacyjne;
- 9) prawdopodobieństwo powody braku zapłaty;
- 10) formę prawną dłużnika;
- 11) wiarygodność i wypłacalność dłużnika (o ile jest znana);
- 12) miejsca prowadzenia działalności dłużnika;
- 13) wymuszony tryb sprzedaży;
- 14) konieczność rozliczenia transakcji sprzedaży w sposób natychmiastowy, bez możliwości skredytowania.

Biorąc pod uwagę iż wierzytelności te stanowią wierzytelności z tytułu dzierżawy urządzenia do obróbki drewna oraz że część z nich przedawni się z końcem 2022 r. (brak informacji o prowadzonej egzekucji). Biegły przyjął następujące parametry do wyceny. Należności, które przedawnią się z końcem 2022 r. – biegły dokonał wyceny należności w wysokości 5% wartości nominalnej. Należności, które przedawnią się z końcem 2023 r. – biegły dokonał wyceny należności w wysokości 10% wartości nominalnej. Należności, które przedawnią się z końcem 2024 r. – biegły dokonał wyceny należności w wysokości 15% wartości nominalnej. Należności, które

przedawnią się z końcem 2025 r. – biegły dokonał wyceny należności w wysokości 20% wartości nominalnej

L.p.	Numer dokumentu	Data wystawienia	Data płatności	Kwota brutto w PLN	wycena bieglego
10.	19-FVS/0039	2019-12-16	2019-12-31	3 204,00 zł	160,20 zł
11.	20-FVS/0002	2020-01-15	2020-01-31	4 551,00 zł	455,10 zł
12.	20-FVS/0005	2020-02-17	2020-02-29	4 551,00 zł	455,10 zł
13.	20-FVS/0008	2020-03-16	2020-03-31	4 551,00 zł	455,10 zł
14.	20-FVS/0011	2020-04-16	2020-04-30	4 551,00 zł	455,10 zł
15.	20-FVS/0013	2020-05-16	2020-05-31	4 551,00 zł	455,10 zł
16.	20-FVS/0016	2020-06-15	2020-06-30	4 551,00 zł	455,10 zł
17.	20-FVS/0019	2020-07-16	2020-07-30	4 551,00 zł	455,10 zł
18.	20-FVS/0023	2020-08-17	2020-08-31	4 551,00 zł	455,10 zł
19.	20-FVS/0027	2020-09-18	2020-09-30	4 551,00 zł	455,10 zł
20.	20-FVS/0031	2020-10-16	2020-10-31	4 551,00 zł	455,10 zł
21.	20-FVS/0035	2020-11-16	2020-11-30	4 551,00 zł	455,10 zł
22.	20-FVS/0039	2020-12-17	2020-12-31	4 551,00 zł	455,10 zł
23.	21-FVS/0001	2021-01-15	2021-01-31	4 551,00 zł	682,65 zł
24.	21-FVS/0005	2021-02-15	2021-02-28	4 551,00 zł	682,65 zł
25.	21-FVS/0007	2021-03-17	2021-03-31	4 551,00 zł	682,65 zł
26.	21-FVS/0010	2021-04-16	2021-04-30	4 551,00 zł	682,65 zł
27.	21-FVS/0013	2021-05-17	2021-05-31	4 551,00 zł	682,65 zł
28.	21-FVS/0016	2021-06-15	2021-06-30	4 551,00 zł	682,65 zł
29.	21-FVS/0019	2021-07-16	2021-09-30	4 551,00 zł	682,65 zł
30.	21-FVS/0022	2021-08-16	2021-09-30	4 551,00 zł	682,65 zł
31.	21-FVS/0025	2021-09-16	2021-09-30	4 551,00 zł	682,65 zł
32.	21-FVS/0028	2021-10-15	2021-10-31	4 551,00 zł	682,65 zł
33.	21-FVS/0031	2021-11-15	2021-11-30	4 551,00 zł	682,65 zł
34.	21-FVS/0034	2021-12-17	2021-12-31	4 551,00 zł	682,65 zł

35.	22-FVS/0001	2022-01-17	2022-01-31	4 551,00 zł	910,20 zł
36.	22-FVS/0004	2022-02-14	2022-02-28	4 551,00 zł	910,20 zł
37.	22-FVS/0007	2022-03-17	2022-03-31	4 551,00 zł	910,20 zł
38.	22-FVS/0010	2022-04-15	2022-04-30	4 551,00 zł	910,20 zł
				<b>130 632,00 zł</b>	<b>17 454,00 zł</b>

**Łączna wartość rynkowa należności**, wchodzących w skład masy upadłości BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej, **wynosi 22.548,73** (słownie: dwadzieścia dwa tysiące pięćset czterdzieści osiem 73/100 zł)

#### **9.5. Oszacowanie praw wynikających z zawartych umów**

Przedsiębiorstwo posiada obecnie 3 umowy przychodowe

1. Umowa najmu nieruchomości zawarta pomiędzy BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej a Furnicon Białskie Meble sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej z dnia 1 października 2018 r. wraz z późniejszymi aneksami – **załącznik nr 9** umowa zawarta na czas określony tj. do dnia 31 grudnia 2022 r. – za kwotę miesięcznego czynszu w wysokości 17.000,00 zł miesięcznie netto.
2. Umowa najmu zawarta pomiędzy BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej a Danielem Tomaszukiem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwa POL-KRES EDWOOD Daniel Tomaszuk z siedzibą w Białej Podlaskiej z dnia 1 kwietnia 2021 r. wraz z późniejszymi aneksami – **załącznik nr 10** umowa zawarta na czas określony tj. do dnia 30 września 2022 r. za kwotę miesięcznego czynszu w wysokości 6.000,00 zł miesięcznie netto.

3. Umowa dzierżawy zawarta pomiędzy BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej a Białskie Meble sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej z dnia 8 września 2014 r. wraz z późniejszymi aneksami – **załącznik nr 11** – umowa obowiązywała do dnia 30 września 2019 r. Według wyjaśnień syndyka brak jest pisemnego aneksu do umowy sankcjonującego teraźniejszy status umowy. Na podstawie art. 674 w zw. z art. 694 k.c. umowa uległa przekształceniu na umowę zawartą na czas nieokreślony, z zachowaniem 12-miesięcznego terminu wypowiedzenia. Biegły zakłada (dla potrzeb niniejszej wyceny), iż w miesiącu sierpniu 2022 r. umowa może być wypowiedziana, zakłada więc (dla potrzeb symulacji) ze okres wypowiedzenia zacznie biec od 1 września 2022 r. - czyli zakończy się w dniu 31 sierpnia 2023 r.

Ze względu na powyższe biegły dokonał symulacji jakie czynsze może uzyskać przedsiębiorstwo z tytułu zawartych umów poczynając od dnia 1 października 2022 r. do końca obowiązywania umów (według stanów na dzień dzisiejszy). Poniżej biegły przedstawia kwotę którą można uzyskać do końca trwania umowy poczynając od października 2022 r. (biegły zakłada iż syndyk nie sprzeda przedsiębiorstwa (ze względu na procedury zawarte w prawie upadłościowym) wcześniej niż pod koniec września 2022 r.

umowa	miesięczny czynsz	data obowiązywania	kwota którą można uzyskać do końca trwania umowy poczynając od października 2022
umowa najmu nieruchomości pomiędzy BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej a Furnicon Białskie Meble sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej z dnia 1 października 2018 r.	17 000,00 zł	umowa na czas określony tj. do dnia 31 grudnia 2022	51 000,00 zł
umowa najmu nieruchomości pomiędzy BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej a Danielem Tomaszukiem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwa POL-KRES EDWOOD Daniel	6 000,00 zł	umowa na czas określony tj. do dnia 30 września 2022	0,00 zł

Tomaszuk z siedzibą w Białej Podlaskiej z dnia 1 kwietnia 2021 r.			
umowy dzierżawy dotycząca Centrum obróbczego do drewna marki ROVER A. 3.30. K4. - umowa najmu zawarta pomiędzy BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej a Białskie Meble sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej z dnia 8 września 2014 r.	3 700,00 zł	Na podstawie art. 674 w zw. z art. 694 k.c. umowa uległa przekształceniu na umowę zawartą na czas nieokreślony, z zachowaniem 12-miesięcznego terminu wypowiedzenia. Biegły zakłada czysto hipotetycznie ze okres wypowiedzenia zacznie biec od 1 września 2022 - czyli zakończy się w dniu 31 sierpnia 2023	40 700,00 zł
Łączna wartość rynkowa możliwych do uzyskania czynszów.			<b>91 700,00 zł</b>
Łączna wartość wymuszona możliwych do uzyskania czynszów.			<b>68 775,00 zł</b>

## Rozdział 10

### **Wartość przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej**

Biegły poniżej prezentuje tabelaryczne wyliczenie wartości BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości:

lp.	wyszczególnienie	kwota oszacowania rynkowa	kwota oszacowania wymuszona WRW
<b>1.</b>	<b>Nazwa przedsiębiorstwa (firma)</b>	<b>500,00 zł</b>	<b>375,00 zł</b>
<b>2.</b>	<b>Nieruchomości w tym:</b>	<b>10 587 700,00 zł</b>	<b>7 940 775,00 zł</b>
2.1.	LU1B/00008180/2	7 301 631,00 zł	5 476 223,00 zł
2.2.	LU1B/00123452/2	1 823 405,00 zł	1 367 554,00 zł
2.3.	LU1B/00029613/0	1 453 356,00 zł	1 162 684,00 zł

2.4.	LU1B/00008059/5	9 308,00 zł	6 938,00 zł
<b>3.</b>	<b>Ruchomości</b>	<b>89 958,51 zł</b>	<b>67 469,00 zł</b>
<b>4.</b>	<b>Należności</b>	<b>22 548,73 zł</b>	<b>22 548,73 zł</b>
<b>5</b>	<b>Prawa z zawartych umów</b>	<b>91 700,00 zł</b>	<b>68 775,00 zł</b>
<b>Łączna wartość netto</b>		<b>10 792 407,24 zł</b>	<b>8 099 942,73 zł</b>

Wartość rynkowa przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej na dzień sporządzenia opisu i oszacowania wynosi 10.792.407,24 zł, a w zaokrągleniu **10.792.500,00** (słownie: dziesięć milionów siedemset dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset 00/100) zł.

Wymuszona wartość rynkowa (WRW) przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej na dzień sporządzenia opisu i oszacowania wynosi 8.099.942,73 zł, a w zaokrągleniu **8.100.000,00** (słownie: osiem milionów sto tysięcy 00/100) zł.

## Rozdział 11

**Ustalenia w zakresie praw, które pozostają w mocy po sprzedaży przedsiębiorstwa oraz praw, które wygasają po sprzedaży przedsiębiorstwa oraz stosunku wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa**

### Prawa pozostające w mocy po sprzedaży przedsiębiorstwa

Zgodnie z art. 319 § 4 zd. 2 ustawy Prawo upadłościowe – „Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także

*ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.”*

Zgodnie z art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4. Na podstawie informacji, jakich udzielano biegłemu, jest możliwe stwierdzenie, że żadne prawa, ani obciążenia nie pozostaną w mocy po sprzedaży przedsiębiorstwa.

### **Prawa wygasające po sprzedaży przedsiębiorstwa**

#### **Księga Wieczysta nr LU1B/00008180/2**

##### Dział IV – hipoteka

1. hipoteka umowna łączna numer 48, ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego, z siedzibą Biała Podlaska, REGON 00050035200000, na kwotę 7.000.000,00 (siedem milionów) zł. Hipoteka określona z tytułu – (kredytu, odsetek oraz innych kosztów) umowy nr 4/15/IDZ/B z dnia 25 lutego 2015r.; umowy nr 144/16/ORB/B z dnia 29 września 2016r.; umowy nr 45/18/ORK/B z dnia 18 maja 2018r.
2. hipoteka przymusowa numer 50 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 191.938,50 (sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset trzydzieści osiem 50/100) zł, należności określone w tytule wykonawczym 1SJ/32/90010649/2015/17 z dnia 13 lipca 2015r.
3. hipoteka umowna łączna numer 51, ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego, z siedzibą Biała Podlaska, REGON 00050035200000, na kwotę 1.500.000,00 (jeden milion pięćset tysięcy) zł Hipoteka określona z



- tytułu – (kredytu, odsetek oraz innych kosztów) umowy nr 170/15/ORK/B z dnia 30 października 2015r.
4. hipoteka przymusowa numer 52 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 49.964,79 (czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt cztery 79/100) zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2016/825 z dnia 19 października 2016r.
  5. hipoteka przymusowa numer 53 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 41.053,50 (czterdzieści jeden tysięcy pięćdziesiąt trzy 50/100) zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2016/920 z dnia 24 listopada 2016r.
  6. hipoteka przymusowa numer 54 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 64.821,00 (sześćdziesiąt cztery tysiące osiemset dwadzieścia jeden) zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2017/41 z dnia 23 stycznia 2017r.
  7. hipoteka przymusowa numer 55 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 70.977,00 (siedemdziesiąt tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt siedem) zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2017/61 z dnia 2 marca 2017r.
  8. hipoteka przymusowa numer 56 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 70.558,50 (siedemdziesiąt tysięcy pięćset pięćdziesiąt osiem 50/100) zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2017/66 z dnia 24 marca 2017r.
  9. hipoteka przymusowa numer 57 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 70.315,50 (siedemdziesiąt tysięcy trzysta piętnaście 50/100) zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2017/88 z dnia 28 kwietnia 2017r.
  10. hipoteka przymusowa numer 58 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 70.120,50 (siedemdziesiąt tysięcy sto dwadzieścia

- 50/100)zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2017/299 z dnia 25 maja 2017r.
11. hipoteka przymusowa numer 60 ustanowiona na rzecz Prezydenta Miasta Biała Podlaska, REGON: 03023738000000 (Organ reprezentujący Skarb Państwa), na kwotę 189.730,64 (sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset trzydzieści 64/100)zł, należności objęte nakazami zapłaty Sądu Rejonowego Biała Podlaska Sygn. akt: I NC 776/17 z dnia 10 kwietnia 2017r. oraz I NC 122/17 z dnia 26 stycznia 2017r.
12. hipoteka przymusowa numer 61 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 177.012,00 (sto siedemdziesiąt siedem tysięcy dwanaście)zł, należności określone w tytule wykonawczym (dołączonym do wniosku do KW).
13. hipoteka przymusowa numer 62 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 141.358,50 (sto czterdzieści jeden tysięcy trzysta pięćdziesiąt osiem 50/100)zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2018/56 z dnia 1 marca 2018r.
14. hipoteka przymusowa numer 63 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 138.532,50 (sto trzydzieści osiem tysięcy pięćset trzydzieści dwa 50/100)zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2018/118 z dnia 23 marca 2018r.
15. hipoteka przymusowa numer 64 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 92.701,50 (dziewięćdziesiąt dwa tysiące siedemset jeden 50/100)zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2018/259 z dnia 18 czerwca 2018r.
16. hipoteka przymusowa numer 65 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 46.002,00 (czterdzieści sześć tysięcy dwa)zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2018/308 z dnia 28 czerwca 2018r.

17. hipoteka przymusowa numer 66 ustanowiona na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego REGON: 00102287700034 (Organ reprezentujący Skarb Państwa), na kwotę 236.229,62 (dwieście trzydzieści sześć tysięcy dwieście dwadzieścia dziewięć 62/100) zł, należności określone w tytułach wykonawczych nr: 0602-SEW.723.574.2018 z dnia 4 kwietnia 2018r., 0602-SEW.723.862.2018 z dnia 20 kwietnia 2018r., 0602-SEW.723.1102.2018 z dnia 29 maja 2018r., 0602-SEW.723.1211.2018 z dnia 2 lipca 2018r., 0602-SEW.723.1435.2018 z dnia 23 lipca 2018r., 0602-SEW.723.1735.2018 z dnia 22 sierpnia 2018r., 0602-SEW.723.2084.2018 z dnia 5 października 2018r., 0602-SEW.723.2176.2018 z dnia 22 października 2018r.

### **Księga Wieczysta nr LU1B/00123452/2**

#### Dział IV – hipoteka

1. hipoteka umowna łączna numer 9, ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego, z siedzibą Biała Podlaska, REGON 00050035200000, na kwotę 7.000.000,00 (siedem milionów) zł Hipoteka określona z tytułu – (kredytu, odsetek oraz innych kosztów) umowy nr 4/15/IDZ/B z dnia 25 lutego 2015r.; umowy nr 144/16/ORB/B z dnia 29 września 2016r.; umowy nr 45/18/ORK/B z dnia 18 maja 2018r. Księga współobciążona nr KW: LU1B /00008180 /2 - numer hipoteki: 48; nr KW: LU1B /00029613/0 - numer hipoteki: 19; nr KW: LU1B /00008059 /5 – numer hipoteki: 20.
2. hipoteka umowna łączna numer 11, ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego, z siedzibą Biała Podlaska, REGON 00050035200000, na kwotę 1.500.000,00 (jeden milion pięćset tysięcy) zł Hipoteka określona z tytułu – (kredytu, odsetek oraz innych kosztów) umowy nr 170/15/ORK/B z dnia 30 października 2015r. Księga współobciążona nr KW: LU1B /00008180 /2 - numer hipoteki: 51

3. hipoteka przymusowa numer 12, ustanowiona na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego REGON: 030237380(Organ reprezentujący Skarb Państwa), na kwotę 156.932,21 (sto pięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset trzydzieści dwa złote dwadzieścia jeden groszy) zł, należności określonych w tytułach wykonawczych nr: 0602-SEW.723. 7.2018 z dnia 2 stycznia 2018r., 0602-SEW.723.137.2018 z dnia 18 stycznia 2018r, 0602-SEW.723.340.2018 z dnia 22 lutego 2018 r.
4. hipoteka przymusowa numer 13, ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska REGON: 030237380, na kwotę 232.803,00 (dwieście trzydzieści dwa tysiące osiemset trzy złote) zł należności określonej w tytule wykonawczym nr: 32/90010649/2019/7 z dnia 29 marca 2019 r.
5. hipoteka przymusowa numer 14, ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska REGON: 030237380, na kwotę 907.081,50 (dziewięćset siedem tysięcy osiemdziesiąt jeden złoty pięćdziesiąt groszy) zł Hipoteka określona w tytule należności określonej w tytule wykonawczym nr: 32/90010649/2020/11 z dnia 4 grudnia 2020 r.

### **Księga Wieczysta nr LU1B/00029613/0**

#### **Dział IV – hipoteka**

1. hipoteka przymusowa numer 18, ustanowiona na rzecz Prezydenta Miasta Biała Podlaska, REGON: 03023738000000 (Organ reprezentujący Skarb Państwa), na kwotę 65.362,05 (sześćdziesiąt pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dwa 05/100) zł. - należność określona w nakazach zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego Biała Podlaska - I NC 398/13 z dnia 7 maja 2013r. oraz - I NC 633/13 z dnia 23 lipca 2013r.;
2. hipoteka umowna łączna numer 19, ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego z siedzibą Biała Podlaska, REGON 00050035200000, na kwotę 7.000.000,00 (siedem milionów) zł - Hipoteka określona z tytułu –

- (kredytu, odsetek oraz innych kosztów) umowy nr 4/15/IDZ/B z dnia 25 lutego 2015r.; umowy nr 144/16/ORB/B z dnia 29 września 2016r.; umowy nr 45/18/ORK/B z dnia 18 maja 2018r.
3. hipoteka przymusowa numer 20 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 184.606,50 (sto osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset sześć 50/100) zł, należności określone w tytułach wykonawczych nr 32/90010649/2018/576 z dnia 19 października 2018r. oraz nr 32/90010649/2018/433 z dnia 30 lipca 2018r.
  4. hipoteka przymusowa numer 21 ustanowiona na rzecz Prezydenta Miasta Biała Podlaska, REGON: 03023738000000 (Organ reprezentujący Skarb Państwa), na kwotę 349.779,06 (trzysta czterdzieści dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt dziewięć 06/100) zł, należność objęta nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym: I NC 538/18 z dnia 29 czerwca 2018r.
  5. hipoteka przymusowa numer 22 ustanowiona na rzecz Prezydenta Miasta Biała Podlaska, REGON: 03023738000000 (Organ reprezentujący Skarb Państwa), na kwotę 23.299,80 (dwadzieścia trzy tysiące dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć 80/100) zł, należności określone w tytule wykonawczym- nakazie zapłaty sygn. akt I NC 814/18 z dnia 13 kwietnia 2018r.
  6. Hipoteka przymusowa numer 23 ustanowiona na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska, na kwotę 92.344,50 (dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzysta czterdzieści cztery 50/100) zł, należności określone w tytule wykonawczym nr 32/90010649/2019/13 z dnia 31 maja 2019r.

### **Księga Wieczysta nr LU1B/00008059/5**

#### **Dział IV – hipoteka**

1. hipoteka umowna łączna numer 20, ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego, z siedzibą Biała Podlaska, REGON 00050035200000, na kwotę 7.000.000,00 (siedem milionów) zł. Hipoteka określona z tytułu – (kredytu, odsetek oraz innych kosztów) umowy nr 4/15/IDZ/B z dnia 25 lutego 2015r.; umowy nr 144/16/ORB/B z dnia 29 września 2016r.; umowy nr 45/18/ORK/B z dnia 18 maja 2018 r. Księga współobciążona nr KW: LU1B /00123452 /2 - numer hipoteki :9; nr KW: LU1B /00029613/0 - numer hipoteki :19; nr KW: LU1B /00008180 /2 – numer hipoteki: 48.
2. Hipoteka przymusowa numer 21, ustanowiona na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego Biała Podlaska, REGON: 00102287700034 (Organ reprezentujący Skarb Państwa), na kwotę 76.543,50 (siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset czterdzieści trzy 50/100) zł. - należność określona w tytule wykonawczym nr 0602-SEW.723.1147.2018 z dnia 8 czerwca 2018r.

### Określenie stosunku wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa

Określenie stosunku wartości poszczególnych składników przedsiębiorstwa obciążonych rzeczowo do wartości przedsiębiorstwa zostanie dokonane według wzoru:

$$W\% = \frac{W_r}{W_p}$$

gdzie:

$W_r$  – wartość poszczególnych składników przedsiębiorstwa obciążonych ograniczonymi prawami rzeczowymi (w zł)

$W_p$  – wartość przedsiębiorstwa wg wycień (w zł)

$$W = \frac{10.700,}{10.},$$

$$W = 98,10\%$$

Wartość poszczególnych składników przedsiębiorstwa obciążonych rzeczowo do wartości całego przedsiębiorstwa wynosi 98,10 %.

## Rozdział 12

### **Wycena wartości zorganizowanej części BG Trading sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej**

Jak zaznaczono w rozdziale 7.5. opisu i oszacowania przedsiębiorstwa, w ocenie biegłego możliwe jest wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa BG Trading sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej. Biegły dokonuje obliczeń wartości poszczególnych części przedsiębiorstwa, przy czym zaznacza, że:

- nazwa (oznaczenie przedsiębiorstwa) została przypisana do siedziby spółki;
- nieruchomości zostały przypisane zgodnie z ich lokalizacją;
- ruchomości zostały przypisane do poszczególnych zorganizowanych części przedsiębiorstwa według ostatniej znanej biegłemu lokalizacji;
- należności.
- prawa z zawartych umów dzierżawy

Poniżej biegły prezentuje wartość ewentualnej zorganizowanej części przedsiębiorstwa zlokalizowanej w Białej Podlaskiej:

lp.	wyszczególnienie	kwota oszacowania rynkowa
1.	Nazwa przedsiębiorstwa	500,00 zł
2.	Nieruchomości w tym:	7 301 631,00 zł
2.1.	LU1B/00008180/2	7 301 631,00 zł

3.	Ruchomości	89 958,51 zł
4.	Należności	22 548,73 zł
5.	Prawa z zawartych umów	91 700,00 zł
<b>Łączna wartość netto</b>		<b>7 506 338,24 zł</b>

**Wartość zorganizowanej części przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej na dzień sporządzenia opisu i oszacowania wynosi 7.506.338,24 zł, w zaokrągleniu – 7.506.500,00 (słownie: siedem milionów pięćset sześć tysięcy pięćset 00/100) zł.**

### **Rozdział 13** **Podsumowanie**

**Wartość przedsiębiorstwa** (ustalona w podejściu majątkowym – metodą likwidacyjną, z uwzględnieniem odrębności wynikających ze sprzedaży w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej **według oszacowania biegłego** na dzień sporządzenia opisu i oszacowania wynosi **w zaokrągleniu – 10.792.500,00** (dziesięć milionów siedemset dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset zł 00/100) zł.

**Wartość zorganizowanej części przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej według oszacowania biegłego na dzień sporządzenia opinii wynosi w zaokrągleniu – 7.506.500,00** (słownie: siedem milionów pięćset sześć tysięcy pięćset 00/100) zł.

Oszacowania dokonano przy założeniu, że przy sprzedaży przedsiębiorstwa BG Trading z siedzibą w Białej Podlaskiej **zostaną z niego wyłączone środki pieniężne zgromadzone w masie upadłości.**



Biegły powołany do sporządzenia opisu i oszacowania informuje o ewentualnych konsekwencjach podatkowych dla masy upadłości, jak i nabywcy przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej. Najistotniejszym elementem planowanej transakcji (w przypadku zbycia przedsiębiorstwa) jest ocena, czy określone składniki przedsiębiorstwa spełniają funkcję przedsiębiorstwa. Przedsiębiorstwo jest zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej.

Wyłączenie jakiegoś składnika przynależnego do przedsiębiorstwa – np. części ruchomości, bądź też należności – może zagrozić uznaniu przez właściwy organ podatkowy określonego zespołu składników za przedsiębiorstwo. Zbycie natomiast poszczególnych składników majątkowych, które nie posiadają łącznie cech właściwych dla przedsiębiorstwa, powoduje, że przepis art. 6 pkt. 1 ustawy o VAT, nie będzie miał zastosowania. Zbycie takich składników traktowane będzie na gruncie ustawy o VAT jako dostawa towarów (czy ewentualnie świadczenie usług), o których mowa w art. 7 i 8 ww. ustawy o VAT i stanowić będzie co do zasady czynność, podlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT. Podatnik zobowiązany będzie wówczas, zbywając składniki przedsiębiorstwa, zastosować właściwe stawki podatku VAT lub ewentualne zwolnienie z opodatkowania dla poszczególnych składników majątku, w zależności od tego co dokładnie było przedmiotem zbycia.

Na zakończenie należy zaznaczyć, iż przedmiotowe oszacowanie przedsiębiorstwa zostało sporządzone **do celów sprzedaży przedsiębiorstwa w toku postępowania upadłościowego i powinno być traktowane jako cena wywoławcza w trakcie procedury likwidacyjnej, w której to oferta zostanie należycie upubliczniona przez syndyka**, zgodnie z odpowiednimi przepisami ustawy Prawo upadłościowe.

Niniejszy opis i oszacowanie przedsiębiorstwa BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Syndyka oraz jeden dla biegłego. Opis i oszacowanie zawiera 104 kolejno numerowane przez biegłego strony.

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

**WOJCIECH MAKUĆ**

Załączniki:

1. Postanowienie Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 20 kwietnia 2022 r. sygn. akt IX GU 821/21 w przedmiocie ogłoszenia upadłości BG Trading spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej - załącznik nr 1.
2. Informacja 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 zamawiający figuruje pod numerem KRS: 0000508110 - załącznik nr 2.
3. Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Artura Olczaka z dnia 19 czerwca 2022 r., celem określenia wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej LU1B/00008180/2 wchodzącej w skład przedsiębiorstwa upadłego - załącznik nr 3.
4. Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Artura Olczaka z dnia 19 czerwca 2022 r., celem określenia wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej LU1B/00123452/2 wchodzącej w skład przedsiębiorstwa upadłego - załącznik nr 4.
5. Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Artura Olczaka z dnia 21 czerwca 2022 r., celem określenia wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej LU1B/00029613/0, wchodzącej w skład przedsiębiorstwa upadłego - załącznik nr 5.
6. Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Artura Olczaka z dnia 21 czerwca 2022 r., celem określenia wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej LU1B/00008059/5, wchodzącej w skład przedsiębiorstwa upadłego - załącznik nr 6.
7. Opinia sporządzona przez rzeczoznawcę Artura Olczaka (osobę wpisaną na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym Warszawa -Praga) z dnia 23 czerwca 2022 , celem określenia wartości rynkowej nieruchomości wchodzących w skład przedsiębiorstwa – załącznik nr 7.
8. Informacja z Rejestru Zastawów wg stanu na dzień 20 maja 2022 r - załącznik nr 8.
9. Umowa najmu nieruchomości zawarta pomiędzy BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej a Furnicon Białskie Meble sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej z dnia 1 października 2018 r. wraz z późniejszymi aneksami – załącznik nr 9.
10. Umowa najmu zawarta pomiędzy BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej a Danielem Tomaszukiem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwa POL-KRES EDWOOD Daniel Tomaszuk z siedziba w Białej Podlaskiej z dnia 1 kwietnia 2021 r. wraz z późniejszymi aneksami – załącznik nr 10.
11. Umowa dzierżawy zawarta pomiędzy BG Trading spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej a Białskie Meble sp. z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej z dnia 8 września 2014 r. wraz z późniejszymi aneksami – załącznik nr 11.