

Nr sprawy: 1/2022/WA

Załącznik nr 3 do Zapytania ofertowego

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

**Wykonanie operatu szacunkowego nieruchomości stanowiących własność JSW Innowacje S.A. oraz operatu szacunkowego zorganizowanej części przedsiębiorstwa JSW Innowacje S.A. tj.:**

- A. *Wycena nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym oraz budynkiem przemysłowym i budowlami infrastruktury towarzyszącej, zlokalizowanej w Katowicach przy ul. Paderewskiego 41.*
- B. *Wycena zorganizowanej części przedsiębiorstwa JSW Innowacje S.A. w postaci Zakładu Produkcji Kompozytowych Paliw Stałych VARMO w Suszcu przy ul. Piaskowej 35.*

**A. Wycena nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym oraz budynkiem przemysłowym i budowlami infrastruktury towarzyszącej, zlokalizowanej w Katowicach przy ul. Paderewskiego 41.**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie operatu szacunkowego - wyceny nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym oraz budynkiem przemysłowym i budowlami infrastruktury towarzyszącej, zlokalizowanej w Katowicach przy ul. Paderewskiego 41.

Zakres wykonania operatu szacunkowego obejmuje m.in.:

- 1) oszacowanie wartości rynkowej wiązki praw do nieruchomości – prawa użytkownika wieczystego gruntu oraz prawa własności składnika budowlanego,
- 2) oszacowanie wartości rynkowej wyposażenia nieruchomości budynkowej.

Celem wykonania operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej nieruchomości oraz wyposażenia dla celu sprzedaży.

Zamawiający bierze po uwagę następujące opcje sprzedaży nieruchomości:

- 1) sprzedaż nieruchomości bez wyposażenia,
- 2) sprzedaż nieruchomości z wyposażeniem.

### **Szczegółowe informacje o nieruchomości JSW Innowacje S.A. w Katowicach przy ul. Paderewskiego 41**

Nieruchomość składa się z:

- 1) nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 1/1, 27/12, 28, 29/1 mapa 52 oraz 9/4,10/6 mapa 62 o łącznym obszarze 8 540 m<sup>2</sup>, do której Spółka ma prawo użytkowania wieczystego,
- 2) budynków (budynku biurowego, budynku przemysłowego (stacja elektroenergetyczna) i parkingu, stanowiących własność JSW Innowacje S.A.

Nieruchomość wpisana jest do Księgi Wieczystej nr KA1K/00030588/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach.

### **Budynek**

Budynek został oddany do użytkowania w marcu 2013 r. Jest obiektem o wysokim standardzie (klasa A), w którym wykorzystano nowoczesne rozwiązania konstrukcyjno-architektoniczne, wyposażonym w nowoczesną infrastrukturę multimedialną i estetyczną aranżację wnętrz.

Do budynku prowadzą dwa wejścia, główne od strony zachodniej oraz pomocnicze od strony południowej prowadzące do strefy reprezentacyjnej z recepcją oraz przyległym do niej klombem z roślinnością niską oraz zimozielonym drzewem, a także poczekalnią.

Powierzchnia całkowita: 7833,23 m<sup>2</sup> (zgodnie z normą PN-ISO 9836-1997).

Liczba kondygnacji: 5.

### Zestawienie powierzchni budynku:

wg typu

biurowa:	1687,66 m <sup>2</sup> ,
magazynowa:	117,88 m <sup>2</sup> ,
bufet, kafeateria:	101,64 m <sup>2</sup> ,

komunikacja piesza: 605,7 m<sup>2</sup>,

powierzchnia biologicznie czynna: 3.250 m<sup>2</sup> (oczko wodne: 260 m<sup>2</sup>)

wg pięter:

garaż:	1074,95 m <sup>2</sup> ,
przyziemie:	1023,92 m <sup>2</sup> ,
piętro I:	944,53 m <sup>2</sup> ,
piętro II:	933,10 m <sup>2</sup> ,
piętro III:	974,19 m <sup>2</sup> ,
piętro IV:	568,49 m <sup>2</sup> .

### Parking:

komunikacja kołowa: 3.451,8 m<sup>2</sup>,

w tym: miejsca postojowe na powierzchni w ilości 94 (w tym 4 dla inwalidów): 1.229,1 m<sup>2</sup>,

Liczba miejsc parkingowych:

podziemnych:	20,
naziemnych:	90 + 4.

Nietypowe powierzchnie w budynku

- przez całą wysokość obiektu, wewnątrz znajduje się atrium, w którym rośnie zimozielone drzewo,
- na kondygnacji przyziemia znajduje się kafeateria oraz sala bankietowa na 30 osób,
- na kondygnacji pierwszej znajduje się w pełni wyposażone archiwum,
- na kondygnacji trzeciej znajduje 30-osobowa sala konferencyjna wyposażona w sprzęt do prowadzenia wideokonferencji wraz z systemem telewizji satelitarnej, ekranem multimedialnym, projektorem, nagłośnieniem, systemem druku oraz systemem rolet automatycznych,
- na kondygnacji czwartej znajduje się taras widokowy dostępny z komunikacji ogólnej oraz z pięciu gabinetów wykonanych i wyposażonych w najwyższym standardzie.  
Na tej kondygnacji znajdują się także: sekretariat z aneksem kuchennym, węzeł sanitarny z natryskami, 30-osobowa sala narad wyposażona w sprzęt do prowadzenia wideokonferencji wraz z systemem telewizji satelitarnej, ekranem multimedialnym, projektorem, nagłośnieniem, systemem druku oraz systemem rolet automatycznych.

### Krótki opis techniczny budynków

- standard powierzchni biurowej:  
okładziny ściennie - płytki gresowe, tapety tekstylne i winylowe, okładziny podłogowe – płyty granitowe 100x100, wykładziny winylowe, płytki gresowe, drewno egzotyczne, sufity rozpinane marki Barisol, sufity rastrowe 60x60,
- stolarka okienna i drzwiowa: drzwi zewnętrzne wejściowe systemowe firmy Yawal, automatycznie rozsuwane w celu ewakuacji oraz napowietrzania atrium, drzwi aluminiowe, drzwi wewnętrzne szklane oraz pełne, drzwi wind przeszklone o podwyższonej odporności ogniowej.
- dwie windy: nowoczesne, panoramiczne i szybkie dźwigi osobowe o pojemności 12 osób, udźwigu 1000 kg i prędkości min. 1m/s przystosowane do przewozu osób niepełnosprawnych.
- system klimatyzacji i wentylacji.
- systemy: BMS, CCTV, SAP, p.poż., KD, agregat prądowórczy, UPS, podgrzewanie podjazdu i wejścia głównego, przepompowania kanalizacji sanitarnej.  
System BMS zapewnia kontrolę nad:
  - centralami wentylacyjnymi (kontrola pacy, stany prace i alarmowe, parametry i wydajność pracy siłowników, pomp, wentylatorów, możliwość zmiany stanu pracy),
  - klimakonwektorami (kontrola pacy, stany prace i alarmowe, parametry i wydajność pracy siłowników, pomp, wentylatorów, możliwość zmiany stanu pracy),

- węzłem RW (kontrola pacy, stany prace i alarmowe, parametry i wydajność pracy silowników, pomp, wentylatorów, możliwość zmiany stanu pracy),
- agregatem chłodu,
- oświetleniem, (zmiany czasu pracy – harmonogramy, zmiany stanu czy z automatu sterowanie czy ręczne),
- monitoringiem (stany pracy systemów: SAP, PPOŻ, KD, Agregat prądowłórczy, UPS, Podgrzewanie podjazdu i wejścia, przepompowni kanalizacji sanitarnej).

#### **Działka**

Powierzchnia działki: 85,4 arów.

Tytuł prawny nieruchomości – własność/użytkowanie wieczyste.

Właścicielem nieruchomości gruntowej jest Skarb Państwa, natomiast JSW Innowacje S.A. jest użytkownikiem wieczystym gruntu do 12.05.2089 r.

#### **B. Wycena zorganizowanej części przedsiębiorstwa JSW Innowacje S.A. w postaci Zakładu Produkcji Kompozytowych Paliw Stałych VARMO w Suszcu przy ul. Piaskowej 35**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie operatu szacunkowego – Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa pn.: Zakład Produkcji Kompozytowych Paliw Stałych VARMO, będący w zasobach Spółki JSW Innowacje S A (zwanym dalej ZCP, ZPKPS VARMO).

Wykonanie operatu szacunkowego należy wykonać w oparciu o trzy metody wyceny

1. Wycena aktywów majątkowych stanowiących kompleks obiektów (budynków i budowli) Zakładu Produkcji Kompozytowych Paliw Stałych będący w zasobach Spółki JSW Innowacje S.A. wraz z linią produkcyjną, urządzeniami i pozostałymi składnikami majątkowymi gr 1-8.
2. Wycena Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa (ZCP) metodą skorygowanych aktywów netto (SAN).
3. Wycena Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa (ZCP) metodą likwidacyjną (LV).

Celem wykonania operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej celem sprzedaży.

#### **Informacja o ZPKPS JSW Innowacje S.A. w Suszcu przy ul. Piaskowej 35**

Zakład Produkcji Kompozytowych Paliw Stałych w Suszcu został zbudowany w roku 2013 na terenie, należącej wówczas do Grupy Kapitałowej JSW S.A., Spółki SEJ S.A. – obecnie PGNiG Termika Energetyka Przemysłowa S.A. (aktualnie w grupie kapitałowej PGNiG Termika S.A.)

PTEP posiada prawo własności nieruchomości oraz jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, (położonych w powiecie pszczyńskim, gmina Suszec, w miejscowości Rudziczka), o łącznej powierzchni 4242 m<sup>2</sup>, stanowiących:

- a) działki o numerze 280/1 o powierzchni 2296m<sup>2</sup> (nr inwentarzowy 020-30002) oraz działki o numerze 1819/78 o powierzchni 1274m<sup>2</sup> (nr inwentarzowy 020-30002) i części działki o numerze 1820/78 (poprzednio 1520/78) o powierzchni 11m<sup>2</sup> (nr inwentarzowy 020-30002) sklasyfikowanych jako „Tereny przemysłowe”, objętych księgą wieczystą KW Nr KA1P/00037197/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pszczynie V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- b) działkę o numerze 284/37 o powierzchni 661 m<sup>2</sup> (nr inwentarzowy 031-10001) sklasyfikowaną jako „Tereny przemysłowe”, objętą księgą wieczystą KW Nr KA1P/00063768/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pszczynie V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Teren pod budowę Zakładu został wydzierżawiony Spółce (wcześniej Polski Koks S.A.) w oparciu o umowę nr SW/0060/12 z 22.06.2012r., do dnia 31.12.2030r.

Zakład ZPKPS VARMO jest częścią (komórką organizacyjną) Spółki JSW Innowacje S.A. Zakład rozpoczął działalność produkcyjną w styczniu 2014 roku.

Głównym obszarem działalności ZCP jest produkcja i sprzedaż ekologicznego paliwa węglowego dla ogrzewnictwa indywidualnego i gospodarki komunalnej. Produkowane paliwo sprzedawane jest pod marką VARMO.

Zakład wyposażony jest w nowoczesną linię technologiczną umożliwiającą dozowanie, mieszanie oraz homogenizację składników paliwa, formowanie produktu oraz jego suszenie i pakowanie.

Paliwo jest sprzedawane w formie peletu.

Głównym surowcem wykorzystywanym przy produkcji peletów VARMO jest flotokonzentrat pozyskiwany z kopalni „Marcel” należącej do Polskiej Grupy Górniczej S.A.

Aktualnie produkcja jest wstrzymana i Zakład nie generuje dodatnich przepływów finansowych. Zakład generuje stratę i brak na dzień dzisiejszy planu rozwoju i strategii naprawczej ZPKPS VARMO.

#### 1. Budynki i obiekty:

I.p.	Obiekt	Charakterystyka	Większe remonty
1.	Hala magazynowa	Wymiary: - długość: 52,72 m - szerokość: 27,46 m - powierzchnia zabudowy: 1447,69 m <sup>2</sup> - kubatura 14766,438 m <sup>3</sup>  Obiekt kubaturowy, jednorodny, jednokondygnacyjny - hala produkcyjno - magazynowa, dwukondygnacyjne - zaplecze socjalno - biurowe. Obiekt pełni następujące funkcje: magazynową, technologiczną oraz socjalno - biurową. Obiekt obudowany w systemie lekkiej obudowy.	-
2.	Suszarńia	Wymiary: - długość: 28,0 m - szerokość: 7,0 m - powierzchnia zabudowy: 198,8 m <sup>2</sup> - fundamenty pod wentylatory suszarni: 28,7m <sup>2</sup>  Suszarńia – obiekt techniczny (urządzenie) posadowiony na blokowym fundamencie żelbetowym	Modernizacja: - dobudowa rekuperacji powietrza -2018 - dodatkowy wymiennik - 2021
3.	Magazyn opakowań	Wymiary: - długość: 7,50 m - szerokość: 4,91 m - powierzchnia zabudowy: 36,83 m <sup>2</sup>  Obiekt to wiata o stalowym ustroju nośnym w postaci ram nośnych. Konstrukcja zadaszona - jednospadowa	-
4.	Rozdzielnia i stacja trafo	Wymiary: - Długość: 8,16 m - Szerokość: 3,06 m, - Powierzchnia zabudowy: 24,97 m <sup>2</sup>  Obiekt stanowi prostokątny kontener, który został dostarczony przez producenta w całości. Posadowienie stacji na płycie żelbetowej.	-
5.	Ob.5a – dwukomorowy osadnik	wymiary: - promień: 1,24 m - wysokość: 3,02 m - wysokość całkowita z pokrywą i włazem: 3,38 m  Obiekt zagłębiony w ziemi	-
	Ob.5b – bezodpływowy osadnik wód deszczowych do czasowego opróżniania	wymiary: - szerokość: 2,36 m - długość: 5,66 m - wysokość całkowita z pokrywą i włazem: 3,10 m  Osadnik zagłębiony w ziemi, w postaci zbiornika	-

	żelbetowego, dwukomorowego, z częścią osadczą.	
--	--	--

2. Główne elementy linii technologicznej:
  - a) Węzeł przygotowania surowców
  - b) Węzeł mieszania
  - c) Węzeł formowania
  - d) Węzeł suszenia
  - e) Węzeł pakowania.