

Znalec: SK Znalci, s. r. o., Veľká Okružná 1309/17,
01001 Žilina, Evidenčné číslo: 900 281

Zadávateľ: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina
IČO: 36 421 561

Číslo spisu/objednávky: D5090924

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 81/2024

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľného a hnutel'ného majetku spoločnosti TOP PELET, s.r.o., v konkurze, Laurinská 18, 81101 Bratislava, IČO: 36 739 341 pre účely dražby podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

Počet strán (z toho príloh): 117 (z toho príloh 98 listov)

Počet vyhotovení: 4 x odovzdané + CD
1 x v archíve znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a hnutel'ných vecí úpadcu TOP PELET, s.r.o., so sídlom Laurinská 18, 811 01 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 36 739 341

2. Účel znaleckého posudku

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a hnutel'ných vecí pre účely dražby podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný k 30.09.2024

4. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku

Dodané zadávateľom

- 169607_Zmluva o poskytnutí nenávratného finančného príspevku MH SR v zastúpení SIEA pre TOP PELET, s.r.o.
- Podklady generálny dodávateľ ADEST, a.s. – mail 24.10.2024
- Podklady generálny dodávateľ STAVIMEX SLOVAKIA, a.s. – mail 24.10.2024
- Zmluva o dielo č.03STX2010 s prílohami – mail 24.10.2024

Za kompletnosť, úplnosť a pravdivosť predložených podkladov zodpovedá zadávateľ znaleckého posudku LICITOR group, a.s..

Obstarané znalcom

- 1120646, 1120674 a 1127777_ Záložné zmluvy
- Ostatné podklady uvedené v znaleckých posudkoch uvedených v prílohách

5. Použité predpisy a literatúra

- Zákon SR č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom ku dňu vypracovania znaleckého posudku.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom ku dňu vypracovania znaleckého posudku.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení účinnom ku dňu vypracovania znaleckého posudku.
- Vyhláška MS SR č. 218/2019 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení účinnom ku dňu vypracovania znaleckého posudku.

II. POSUDOK

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty (VŠH) nehnuteľností a hnutel'ných vecí špecifikovaných v objednávke zadávateľa:

Predmet ocenenia:

1. Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti, nachádzajúce sa:

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor
1242	Krnča	Topoľčany
Stavby:		
Súp. číslo	Druh stavby	Poznámka
	Trafostanica	Postavená na pozemku par. č. 1298. Právny vzťah k pozemku par. č. 1298 pod stavbou č. 0 je evidovaný na LV č. 1404
536	Kogeneračný ORC zdroj na báze biomasy	Postavená na pozemku par. č. 1299. Právny vzťah k pozemku par. č. 1298 pod stavbou č. 536 je evidovaný na LV č. 1404
	Spevnená plocha a oporný múr	Na parcelách č. 1298 a par. č. 1299
Výška spoluvlastníckeho podielu úpadcu:		1/1

2. Predmetom ohodnotenia sú aj nasledujúce hnutel'né veci:

Názov	
Chladenie výkonu	
Mobilný chladič atyp	
Kotol	
Turbogenerátor	
Kompenzacia 800kVAr. S klim.	
Výška spoluvlastníckeho podielu úpadcu:	1/1

Východiskom pre stanovenie VŠH boli najmä údaje zo Zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku od poskytovateľa Ministerstvo hospodárstva SR v zastúpení Slovenská inovačná a energetická agentúra, prijímateľovi TOP PELET, s.r.o., Družstevná 501, 956 19 Krnča, IČO: 36 739 341 a súvisiace Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti a na hnutel'né veci a údaje z poskytnutých podkladov zadávateľom. Neboli dostupné účtovné doklady a podklady. Východiskové sumy hnutel'ných vecí boli prevzaté zo Zmluvy o zriadení záložného práva na hnutel'né veci, kde boli uvedené v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.

1. NEHNUTEĽNOSTI

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bolo vypracované znalkyňou v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, Ing. Adrianou Melíškovou znaleckým posudkom č. 125/2024.

VŠH nehnuteľností:

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Kogeneračný ORC zdroj na báze biomasy č.s. 536 na parc. KN č. 1299 k.ú. Krnča, obec Krnča, okres Topoľčany	585 019,14
Spevnené plochy na parc. KN č.1302/2 k.ú. Krnča	14 239,53
Žumpa na parc. KN č. 1302/2 k.ú. Krnča	1 844,59
Oporný múr na parc. KN č.1302/2 k.ú. Krnča	2 416,84
Spolu za Vonkajšie úpravy	18 500,96
Spolu stavby	603 520,10
Všeobecná hodnota celkom	603 520,10
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	604 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťstoštyritisíc Eur	

VŠH nehnuteľností s DPH 604 000,00 EUR
VŠH nehnuteľností bez DPH 503 333,33 EUR

2. STROJOVÉ ZARIADENIA

2.1. Identifikácia predmetov znaleckého skúmania

Predmetom znaleckého skúmania sú strojové zariadenia identifikované v tabuľke nižšie, pričom uvedené strojové zariadenia tvoria celok – technologickú linku.

Nakoľko elektroinštalácia a elektroovládanie tvoria z pohľadu východiskovej hodnoty podstatnú časť, znalec z odboru strojárstvo pri stanovení VŠH oddelil elektroinštaláciu a elektroovládanie (linku rozdelil na jednotlivé stroje / skupiny), ktorého VŠH stanovuje znalec z odboru elektrotechnika.

Predmetom znaleckého skúmania je technologické zariadenie kotolne na kombinovanú výrobu tepla a elektrickej energie z biomasy.

Por. č.	Výrobné číslo	Názov, typ
1	0989	Kotol Kohlbach Celkový výkon termoolejového výmenníka 5140 kW (Termoolejový kotol TO – ECO – 1+TO – ECO 2)
2	0989	Ohnisko K 8-5140 kW
3	0989	Predohrev vzduchu LUVO
4	0989	Automatické vynášanie popola
5	0989	Multicyklón pre odlúčenie popola zo spalín s turniketovým uzáverom a dvojitou klapkou
6	0989	Recirkulácia spalín
7	0989	Vynášanie paliva zo sila do ohniska
8		Komín a dymovody
9		Izolácie dymovodov a potrubí
10		Zberné nádoby na termoolej
11	1248	Turbogenerátor ORC Split 10 CHP 950 kW
12		Ostatné technologické zariadenia

2.2. Identifikácia technologického zariadenia

Názov: Technologické zariadenie kotolne na kombinovanú výrobu tepla a elektrickej energie z biomasy

Typové označenie: Termoolejový kotol KOHLBACH K8-5140 kW s ORC modulom TURBODEN 10-CHP split

Rok výroby: neznámy

Výrobné číslo: fotodokumentácia výrobných štítkov v prílohe znaleckého posudku

Rok výroby: 2012

Dátum uvedenia do prevádzky: 20.6.2013 (Zápis o odovzdaní a prevzatí diela)

Majiteľ (držiteľ, prevádzkovateľ) stroja: TOP PELET, s.r.o., Družstevná 501, 956 19 Krnča

Počet predchádzajúcich majiteľov: 0

2.3. Údaje o údržbe, opravách a poškodení zariadení, modernizácii a rekonštrukcii technologického zariadenia

Na základe informácií, ktoré znalec získal pri vykonanej fyzickej obhliadke posudzovaného technologického zariadenia (dňa 01.10.2024 za účasti Mgr. Peter Lánik, p. Karol Káčerík, p. Stanislav Červenka), na posudzovanom technologickom zariadení neboli vykonané žiadne pravidelné opravy a údržba, a z toho dôvodu zariadenie pracovalo len na 50% maximálneho výkonu. Pred opätovným spustením do prevádzky je nutné vykonať údržbové a opravárenské práce.

Na posudzovanom technologickom zariadení nebola vykonaná žiadna modernizácia ani rekonštrukcia.

2.4. Posúdenie kompletnosti vybavenosti technologického zariadenia

Posudzované technologické zariadenie je vo výbave podľa štandardov obdobných zariadení.

2.5. Technický stav technologického zariadenia zistený obhliadkou

Na základe informácií, ktoré znalec získal pri vykonanej fyzickej obhliadke posudzovaného technologického zariadenia (dňa 01.10.2024 za účasti Mgr. Peter Lánik, p. Karol Káčerík, p. Stanislav Červenka), posudzované technologické zariadenie je v čase obhliadky mimo prevádzky, riadiace systémy posudzovaného technologického zariadenia sú v pohotovostnom režime (riadenie pod napätím, vizualizácia na monitoroch zobrazuje monitorované hodnoty – viď foto nižšie). Zariadenie pracovalo len na cca 50% maximálneho výkonu, nakoľko na posudzovanom technologickom zariadení neboli vykonávané potrebné opravárenské práce a údržba.



2.6. Mimoriadna výbava technologického zariadenia

Znalcovi neboli poskytnuté informácie o mimoriadnej výbave posudzovaného technologického zariadenia.

2.7. Fotodokumentácia

Fotodokumentácia posudzovaného technologického zariadenia sa nachádza v prílohe znaleckého posudku.

2.8. Odchýlky od vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

Žiadne.

2.9. Východisková hodnota

Východisková hodnota zložky majetku sa používa na výpočet technickej hodnoty zložky majetku a všeobecnej hodnoty zložky majetku.

$VH = VC$ [€]

kde

VC – vstupná cena zložky majetku v roku hodnotenia zložky majetku [€],

V zmysle Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku časť B.1.1

Východisková hodnota zložky majetku, ktorý má VC uvedenú v €

a) Východisková hodnota VH zložky majetku bez ohľadu na krajinu jej obstarania, ak zložka majetku

– bola obstaraná pred viac ako 10 rokmi (vzhľadom na dátum jej hodnotenia),

– v súčasnosti sa už nevyrába, spravidla sa stanoví ako pôvodná VC, resp. porovnateľná hodnota

PH:

$VH = VC$ [€] alebo

$VH = PH$ [€],

kde

VC – vstupná cena zložky majetku v roku obstarania zložky majetku [€],

PH – porovnateľná hodnota zložky majetku v roku obstarania zložky majetku, stanovená podľa časti A.18 [€].

Pôvodnú VC znalec získal z dokumentu:

Zmluva o zriadení záložného práva na hnutel'né veci č. KaHR-21SP-0901/0091/16/ZZ49 uzavretá medzi stranami:

Ministerstvo hospodárstva SR v zastúpení Slovenská inovačná a energetická agentúra

a

TOP PELET, s.r.o.

zo dňa: 29.10.2013

Príloha č.1: ŠPECIFIKÁCIA ZÁLOHU – EXISTUJÚCA HNUTEĽNÁ VEC, SPÔSOB OHODNOTENIA ZÁLOHU

kde sa nachádzajú OC v zmysle uvedených faktúr.

Uvedený dokument sa nachádza v prílohe znaleckého posudku.

Por. č.	Výrobné číslo	Názov, typ	Počet kusov	Obstarávacia cena v EUR bez dane	Východisková hodnota
1	0989	Kotol Kohlbach Celkový výkon termoolejového výmenníka 5140 kW (Termoolejový kotol TO – ECO – 1+TO – ECO 2)	1	903 526,04 €	903 526,00
2	0989	Ohnisko K 8-5140 kW	1	518 145,35 €	518 145,50
3	0989	Predohrev vzduchu LUVO	1	48 874,61 €	48 874,50
4	0989	Automatické vynášanie popola	1	45 300,10 €	45 300,00
5	0989	Multicyklón pre odlúčenie popola zo spalín s turniketovým uzáverom a dvojitou klapkou	1	37 837,50 €	37 837,50
6	0989	Recirkulácia spalín	1	44 644,82 €	44 645,00
7	0989	Vynášanie paliva zo sila do ohniska	1	89 651,69 €	89 651,50
8		Komín a dymovody	1	78 515,23 €	78 515,00
9		Izolácie dymovodov a potrubí	1	76 321,20 €	76 321,00
10		Zberné nádoby na termoolej	1	10 482,85 €	10 483,00
11	1248	Turbogenerátor ORC Split 10 CHP 950 kW	1	1 643 849,26 €	1 643 849,50
12		Ostatné technologické zariadenia	1	115 760,29 €	115 760,50

2.10. Výpočet základnej amortizácie

Základná amortizácia je percentuálnou mierou fyzického opotrebovania zložky majetku počas jej skutočnej prevádzky.

Pre $r.k_z \leq \check{Z}$, platí

$$ZA = r \cdot \left(\frac{100 - ZO}{\check{Z}} \right) \cdot k_z [\%]$$

Pre $r.k_z > \check{Z}$, platí

$$ZA = VTS - ZO [\%]$$

kde

r – počet odpracovaných rokov [roky], **11,333 rokov**, dátum uvedenia posudzovaných strojových zariadení do prevádzky (20.6.2013 - Zápis o odovzdaní a prevzatí diela v zmysle dokumentu Zmluva o zriadení záložného práva na hnutelné veci č. KaHR-21SP-0901/0091/16/ZZ49) rozhodujúci dátum: 30.09.2024. Znalec nemá k dispozícii rozpis prevádzky a odstávok posudzovaného technologického zariadenia a vo výpočte zahŕňa všetky mesiace v kategórii, že zariadenie pracovalo.

- k_z – koeficient zmennosti stroja, znalec stanovuje na základe štandardnej prevádzky posudzovaného technologického zariadenia, resp. v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., vid' tabuľka nižšie
- $\check{Z}$ – predpokladaná životnosť stroja [roky], vid' tabuľka nižšie
- ZO – zostatkové percento prevádzkyschopného stroja po skončení predpokladanej životnosti $\check{Z}$ [%], vid' tabuľka nižšie
- VTS – východiskový technický stav stroja [%] 100%

Por. č.	Výrobné číslo	Názov, typ	Rozhodujúci dátum	Dátum uvedenia do prevádzky	Kód zariadení	doba prevádzky r (roky)	predpokladaná životnosť Ž (roky)	zostatkové percento prevádzkyschopnosti ZO (%)	koefficient zmennosti k _z	Základná amortizácia za dobu prevádzky ZA (%)	Východiskový technický stav VTS (%)
1	0989	Kotol Kohlbach Celkový výkon termoolejového výmenníka 5140 kW (Termoolejový kotol TO – ECO – 1+TO – ECO 2)	30.9.2024	20.6.2013	10	11,333	17	25%	1	50,00%	100%
2	0989	Ohnisko K 8-5140 kW	30.9.2024	20.6.2013	10	11,333	17	25%	1	50,00%	100%
3	0989	Predohrev vzduchu LUVO	30.9.2024	20.6.2013	10	11,333	17	25%	1	50,00%	100%
4	0989	Automatické vynášanie popola	30.9.2024	20.6.2013	10	11,333	17	25%	1	50,00%	100%
5	0989	Multicyklón pre odlúčenie popola zo spalín s turniketovým uzáverom a dvojitou klapkou	30.9.2024	20.6.2013	14	11,333	12	25%	1	70,83%	100%
6	0989	Recirkulácia spalín	30.9.2024	20.6.2013	10	11,333	17	25%	1	50,00%	100%
7	0989	Vynášanie paliva zo sila do ohniska	30.9.2024	20.6.2013	14	11,333	12	25%	3	75,00%	100%
8		Komín a dymovody	30.9.2024	20.6.2013	13	11,333	14	25%	1	60,71%	100%

9		Izolácie dymovodov a potrubí	30.9.2024	20.6.2013	13	11,333	14	25%	1	60,71%	100%
10		Zberné nádoby na termoolej	30.9.2024	20.6.2013	7	11,333	20	20%	1	45,33%	100%
11	1248	Turbogenerátor ORC Split 10 CHP 950 kW	30.9.2024	20.6.2013	4	11,333	25	20%	1	36,27%	100%
12		Ostatné technologické zariadenia	30.9.2024	20.6.2013	14	11,333	12	25%	1	70,83%	100%

2.11. Výpočet technického stavu technologického zariadenia

Skutočný technický stav je taký technický stav zložky majetku, ktorý predstavuje jej reálny zostatkový technický a morálny stav k dátumu ohodnocovania

$$TS = (VTS - ZA) \cdot \left(1 + \frac{\pm Z}{100}\right) \cdot k_{MO}$$

kde

VTS – východiskový technický stav strojového zariadenia, **100 [%]**

ZA – základná amortizácia strojového zariadenia [%]

Z – zmena technického stavu strojového zariadenia, **-15%** (na základe informácií, ktoré znalec získal pri vykonanej fyzickej obhliadke posudzovaného technologického zariadenia dňa 01.10.2024, na posudzovanom technologickom zariadení neboli vykonané žiadne pravidelné opravy a údržba, a z toho dôvodu zariadenie pracovalo len na 50% maximálneho výkonu, t.j. posudzované technologické zariadenie prejavuje znaky odlišnosti od iných, podobných zariadení, prevádzkovaných v štandardných podmienkach so štandardnou údržbou)

k_{MO} – koeficient morálneho opotrebenia strojového zariadenia [-] **0,80** (obdobné technologické zariadenia sa aj v súčasnej dobe používajú a predávajú, no v modernizovanej verzii)

Por. č.	Výrobné číslo	Názov, typ	Základná amortizácia za dobu prevádzky ZA (%)	Východiskový technický stav VTS (%)	Zmena technického stavu TS $\pm Z$ (%)	Koeficient morálneho opotrebenia k_{MO}	Technický stav TS (%)
1	0989	Kotol Kohlbach Celkový výkon termoolejového výmenníka 5140 kW (Termoolejový kotol TO – ECO – 1+TO – ECO 2)	50,00%	100%	-15,00	0,80	34,00%
2	0989	Ohnisko K 8-5140 kW	50,00%	100%	-15,00	0,80	34,00%
3	0989	Predohrev vzduchu LUVO	50,00%	100%	-15,00	0,80	34,00%
4	0989	Automatické vynášanie popola	50,00%	100%	-15,00	0,80	34,00%
5	0989	Multicyklón pre odlúčenie popola zo spalín s turniketovým uzáverom a dvojitou klapkou	70,83%	100%	-15,00	0,80	19,83%
6	0989	Recirkulácia spalín	50,00%	100%	-15,00	0,80	34,00%
7	0989	Vynášanie paliva zo sila do ohniska	75,00%	100%	-15,00	0,80	17,00%
8		Komín a dymovody	60,71%	100%	-15,00	0,80	26,71%
9		Izolácie dymovodov a potrubí	60,71%	100%	-15,00	0,80	26,71%
10		Zberné nádoby na termoolej	45,33%	100%	-15,00	0,80	37,17%
11	1248	Turbogenerátor ORC Split 10 CHP 950 kW	36,27%	100%	-15,00	0,80	43,34%
12		Ostatné technologické zariadenia	70,83%	100%	-15,00	0,80	19,83%

2.12. Výpočet technickej hodnoty strojových zariadení

Technická hodnota je zvyšok technickej životnosti zložky majetku vyjadrený v eurách k dátumu jeho ohodnocovania. Technická hodnota zložky majetku sa stanoví na základe skutočného technického stavu zložky majetku k dátumu stanovenia hodnoty zložky majetku pri zohľadnení jeho východiskovej hodnoty.

$$TH = \frac{TS \cdot VH}{100} + TH_{MV} \text{ [€]}$$

kde

VH – východisková hodnota strojového zariadenia [EUR],

TS – technický stav strojového zariadenia [%],

TH_{MV} – technická hodnota mimoriadnej výbavy strojového zariadenia [EUR]. Mimoriadna výbava **0,- EUR**

Por. č.	Výrobné číslo	Názov, typ	Technický stav TS (%)	Východisková hodnota VH (EUR)	Technická hodnota TH (EUR)
1	0989	Kotol Kohlbach Celkový výkon termoolejového výmenníka 5140 kW (Termoolejový kotol TO – ECO – 1+TO – ECO 2)	34,00%	903 526,00 €	307 198,84 €
2	0989	Ohnisko K 8-5140 kW	34,00%	518 145,50 €	176 169,47 €
3	0989	Predohrev vzduchu LUVO	34,00%	48 874,50 €	16 617,33 €
4	0989	Automatické vynášanie popola	34,00%	45 300,00 €	15 402,00 €
5	0989	Multicyklón pre odlúčenie popola zo spalín s turniketovým uzáverom a dvojitou klapkou	19,83%	37 837,50 €	7 504,44 €
6	0989	Recirkulácia spalín	34,00%	44 645,00 €	15 179,30 €
7	0989	Vynášanie paliva zo sila do ohniska	17,00%	89 651,50 €	15 240,76 €
8		Komín a dymovody	26,71%	78 515,00 €	20 974,72 €
9		Izolácie dymovodov a potrubí	26,71%	76 321,00 €	20 388,61 €
10		Zberné nádoby na termoolej	37,17%	10 483,00 €	3 896,88 €
11	1248	Turbogenerátor ORC Split 10 CHP 950 kW	43,34%	1 643 849,50 €	712 422,46 €
12		Ostatné technologické zariadenia	19,83%	115 760,50 €	22 959,17 €

2.13. Výpočet všeobecnej hodnoty strojových zariadení

Všeobecná hodnota zložky majetku je hodnota zložky majetku v danom mieste a čase, pri ktorej stanovení sú okrem vplyvu opotrebovania zahrnuté aj vplyvy trhu (predajnosť typu zložky majetku). Vyjadruje hodnotu zložky majetku pri jej predaji obvyklým spôsobom na voľnom trhu k rozhodujúcemu dátumu.

$$VŠH = TH \cdot k_p + TH_{MV} \cdot k_{pMV} \text{ [EUR]}$$

kde

TH – technická hodnota zložky majetku na úrovni bez DPH [€],

k_p – koeficient predajnosti zložky majetku [–],

- TH_{MV} – technická hodnota mimoriadnej výbavy zložky majetku stanovená postupom pre TH na úrovni bez DPH [EUR], **0,- EUR** (zariadenia podľa znalcovi dostupných informácií sú bez mimoriadnej výbavy)
- k_{pMV} – koeficient predajnosti mimoriadnej výbavy stanovený postupom pre k_p zložky majetku [–]. **0**

Koeficient predajnosti

Koeficient predajnosti zložky majetku predstavuje vo všeobecnosti pomer medzi priemernými, skutočne dosahovanými predajnými cenami a technickou hodnotou určitej, resp. porovnateľnej zložky majetku v danom čase a mieste jej ohodnocovania.

$$k_p = k_{PT} * k_{PS} * k_{PD} * k_{PL} * k_{PI} \quad [-]$$

kde

- k_{PT} – koeficient neúplnosti alebo neplatnosti dokumentácie potrebnej na prevádzku, k_{PT} ∈ (0; 1> [-], volím 1, okrem por. č. 1 a 11: volím 0,9. Na základe informácií, ktoré znalec získal pri vykonanej fyzickej obhliadke posudzovaného technologického zariadenia dňa 01.10.2024, k posudzovanému technologickému zariadeniu je dostupná dokumentácia potrebná na prevádzku – vid' fotodokumentácia z vykonanej fyzickej obhliadky posudzovaného technologického zariadenia. Znalec nemá k dispozícii informácie o platnosti / neplatnosti revíznych správ pre zariadenia por. č. 1 a 11.
- k_{PS} – koeficient zohľadňujúci dostupnosť náhradných dielov a servisných služieb na opravy a údržbu, k_{PS} ∈ (0; 1> [-], volím 0,8. V mieste prevádzkovania zložky majetku nie sú v požadovanom čase dostupné opravárenské služby, náhradné diely sú dostupné no nie od dodávateľa / výrobcu posudzovaného technologického zariadenia.
- k_{PD} – koeficient dopytu po ohodnocovanom stroji, strojovom zariadení, k_{PD} ∈ (0; R+> [-], volím 0,8. Na trhu je rovnováha ponuky a dopytu po posudzovanom technologickom zariadení, no vzhľadom na informácie, ktoré znalec získal pri vykonanej fyzickej obhliadke posudzovaného technologického zariadenia dňa 01.10.2024, na posudzovanom technologickom zariadení nebola vykonávaná pravidelná údržba, ani opravárenské práce, a v súvislosti s (ne) dostupnosťou ND, tieto fakty znižujú predajnosť posudzovaného technologického zariadenia.
- k_{PL} – koeficient sa použije pri stanovení všeobecnej hodnoty strojovej linky alebo strojového technologického celku pozostávajúceho z viacerých strojov alebo aj jednotlivého stroja, k_{PL} ∈ (0; 1>, volím 1.
- k_{PI} – koeficient ostatných vplyvov, k_{PI} ∈ <R⁻;R⁺> [-] volím 0,8. Nie je známy režim prevádzky a odstávok posudzovaného technologického zariadenia, posudzované technologické zariadenie v čase znalcom vykonanej fyzickej obhliadky nebolo v prevádzke (len v pohotovostnom režime), podľa informácií dostupných znalcovi pracovalo len na 50% maximálneho výkonu z dôvodu nevykonávania pravidelnej údržby a opravárenských prác, nie je možné identifikovať poruchy, ktoré môžu vzniknúť pri opätovnom nábehu prevádzky na 100% výkonu.

Por. č.	Výrobné číslo	Názov, typ	Technická hodnota TH (EUR)	Koefic. neúplnosti al. neplatnosti dokumentácie K_{PT}	Koefic. dostupnosti náhradných dielov, služieb, opráv, údržby K_{PS}	Koefic. dopytu po hodnotenej zložke majetku K_{PD}	Koefic. stavu strojovej linky K_{PL}	Koefic. iných vplyvov K_{PI}	Koefic. pred. K_P	Všeobecná hodnota VŠH (EUR) bez dane	Všeobecná hodnota VŠH (EUR) s daňou
1	0989	Kotel Kohlbach Celkový výkon termoolejového výmenníka 5140 kW (Termoolejový kotol TO – ECO – 1+TO – ECO 2)	307 198,84 €	0,90	0,80	0,80	1,00	0,80	0,46	141 557,00 €	169 868,40 €
2	0989	Ohnisko K 8-5140 kW	176 169,47 €	1,00	0,80	0,80	1,00	0,80	0,51	90 199,00 €	108 238,80 €
3	0989	Predohrev vzduchu LUVO	16 617,33 €	1,00	0,80	0,80	1,00	0,80	0,51	8 508,00 €	10 209,60 €
4	0989	Automatické vynášanie popola	15 402,00 €	1,00	0,80	0,80	1,00	0,80	0,51	7 886,00 €	9 463,20 €
5	0989	Multicyklón pre odlúčenie popola zo spalín s turniketovým uzáverom a dvojitou klapkou	7 504,44 €	1,00	0,80	0,80	1,00	0,80	0,51	3 842,50 €	4 611,00 €
6	0989	Recirkulácia spalín	15 179,30 €	1,00	0,80	0,80	1,00	0,80	0,51	7 772,00 €	9 326,40 €
7	0989	Vynášanie paliva zo sila do ohniska	15 240,76 €	1,00	0,80	0,80	1,00	0,80	0,51	7 803,50 €	9 364,20 €
8		Komín a dymovody	20 974,72 €	1,00	1,00	0,80	1,00	0,80	0,64	13 424,00 €	16 108,80 €
9		Izolácie dymovodov a potrubí	20 388,61 €	1,00	1,00	0,80	1,00	0,80	0,64	13 048,50 €	15 658,20 €
10		Zberné nádoby na termoolej	3 896,88 €	1,00	1,00	0,80	1,00	0,80	0,64	2 494,00 €	2 992,80 €

11	1248	Turbogenerátor ORC Split 10 CHP 950 kW	712 422,46 €	0,90	0,80	0,80	1,00	0,80	0,46	328 284,50 €	393 941,40 €
12		Ostatné technologické zariadenia	22 959,17 €	1,00	0,80	0,80	1,00	0,80	0,51	11 755,00 €	14 106,00 €

VŠH strojových zariadení bez DPH 636 574,00 EUR

VŠH strojových zariadení s DPH 763 888,80 EUR

3. ELEKTROTECHNICKÉ ZARIADENIA

Stanovenie všeobecnej hodnoty elektrotechnických zariadení bolo vypracované znalkyňou v odbore Elektrotechnika, Ing. Magdalénou Kadlečíkovou, PhD. znaleckým posudkom č. 7/2024, ktorý je prílohou tohto znaleckého posudku.

Výpočet všeobecnej hodnoty elektrotechnických zariadení

Porad. číslo položky	Názov a špecifikácia položky	Stanovenie koeficientu predajnosti k rozhodujúcemu dátumu						Všeobecná hodnota	
		k_{PI} koeficient neúplnosti dokumentácie	k_{PS} koeficient servisu	k_{PD} koeficient dopytu	k_{PI} koeficient úplnosti celku	k_{PI} koeficient iných vplyvov	k_P koeficient predajnosti	VŠH [€] všeobecná hodnota EZ bez DPH	VŠH [€] všeobecná hodnota EZ bez DPH zaokrúhlená
1.4.	USV zariadenie na sebaštátné riadenie na 10 min.	1,00	0,80	0,80	1,00	0,80	0,51	3 497,57 €	3 497,50 €
4.1.	Elektroinštalácia, transformátor a napojenie na sieť.	1,00	1,00	1,50	1,00	0,80	1,20	144 004,83 €	144 005,00 €
4.2.	Multiparametrové riadenie s vizualizáciou, modem, vrátane regulácie primárneho termoelektroenergetického okruhu, zabezpečovacia technika.	1,00	1,00	0,80	1,00	0,80	0,64	4 679,61 €	4 679,50 €
								152 182,01 €	152 182,00 €

VŠH elektrotechnických zariadení bez DPH152 182,00 EUR

VŠH elektrotechnických zariadení s DPH182 618,00 EUR

4. REKAPITULÁCIA VŠH

POLOŽKA	VŠH bez DPH v €	VŠH s DPH v €
Nehnutel'nosti	503 333,33	604 000,00
Strojové zariadenia	636 574,00	763 888,80
Elektrotechnické zariadenia	152 182,00	182 618,40
CELKOM	1 292 089,33	1 550 507,20
CELKOM zaokrúhlené	1 292 090,00	1 550 510,00

Všeobecná hodnota nehnuteľností a hnutel'ných vecí spoločnosti TOP PELET, s.r.o., v konkurze pre účely dražby je vo výške 1 292 090,00 EUR bez DPH t.j. 1 550 510,00 EUR s DPH.

III. ZÁVER

Znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a hnutel'ných vecí spoločnosti TOP PELET, s.r.o. v konkurze Laurinská 18, 81101 Bratislava, IČO: 36 739 341 pre účely dražby podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, bol vypracovaný podľa zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z.

Všeobecná hodnota hnutel'ností a nehnuteľných vecí podľa špecifikácie zadávateľa bola stanovená znaleckým posudkom na hodnotu

POLOŽKA	VŠH bez DPH v €	VŠH s DPH v €
Nehnutel'nosti	503 333,33	604 000,00
Strojové zariadenia	636 574,00	763 888,80
Elektrotechnické zariadenia	152 182,00	182 618,40
CELKOM	1 292 089,33	1 550 507,20
CELKOM zaokrúhlené	1 292 090,00	1 550 510,00

Celkom vo výške 1 292 090 EUR bez DPH

Slovom: Jeden milión dvestodevät' desiat dväsiť deväť desiat EUR

Znalecký posudok vypracovali, jeho správnosť môžu potvrdiť a podať žiadané vysvetlenie v zmysle § 17 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a § 16 vyhlášky MS SR č. 228/2018 Z.z.:
Ing. Zuzana Puterová, LL.M., Ing. Pavol Kriška, PhD.

V Žiline 14.11.2024

.....
Ing. Zuzana Puterová, LL.M.
Podpis štatutárneho orgánu
Podpis zodpovednej osoby

IV. PRÍLOHY

Prílohy (počet listov)

- | | | |
|----|--|--------|
| 1. | Objednávka D 5090924 | (2) |
| 2. | Výpis z ORSR TOP PELET, s.r.o., v konkurze | (1) |
| 3. | Zmluva na zriadenie záložného práva na hnutel'né veci - Príloha č.1 | (5) |
| 4. | Znalecký posudok 125/2024 na stanovenie VŠH nehnuteľností | (59) |
| 5. | Znalecký posudok 7/2024 na stanovenie VŠH elektrotechnických zariadení | (20) |
| 6. | Fotodokumentácia | (11) |