

## Znalecký posudek č. 177 – 16/2009

na stanovení prodejní plochy v Obchodním centru HOBBY MARKET BRNO-IVANOVICE

**Objednatel posudku :** **Občanské sdružení Klidné Ivanovice**  
se sídlem Hřebíčkova 12, IČ:269 82 765  
621 00 Brno

**Účel posudku:** Znalecký posudek se provádí za účelem soudního sporu resp.  
jako důkaz ve správním řízení

**Datum místního šetření :** 27.12.2009

**Datum ke kterému je provedeno posouzení :** 27.12.2009

**Posudek vypracoval :**

**Ing. Josef Pangrác**  
Václavské náměstí č.p. 828/23  
110 00 Praha 1 – **Nové město**



Znalecký posudek obsahuje 8 stran a 3 přílohy o 4 stranách. Je zpracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 obdrží objednatel a 1 je uloženo u znalce.

V Praze 15.02.2010

## **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Plzni pod č.j. Spr.1612/97 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 177– 16/09 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem 16/2009 podle připojené likvidace.

V Praze dne 15.února 2010

  
Ing. Josef Panigrač

### **Přílohy posudku :**

**Příloha č. 1** - kopie koordinační situace 03/2008 výkr. č. 02

**Příloha č. 2** - Kopie tabulky – Legenda místností

**Příloha č. 3** - kopie části průvodní zprávy červen 2008

## A. Nález

### 1. Úvodní informace

Vypracování tohoto znaleckého posudku si vyžádalo **Občanské sdružení Klidné Ivanovice se sídlem Hřebíčkova 12, 621 00 Brno**, IČ:269 82 765 zastoupené předsedou sdružení Ing. Josefem Šemberou písemnou objednávkou ze dne 20.12.2009. K posouzení je projektová dokumentace pro územní řízení a pro stavební povolení, vypracované projektantem LL ENGINEERING spol.s r.o.- projektová a inženýrská činnost, Tř. Gen.Píky 3, 613 00 BRNO pro investora Heršpická – správa nemovitostí, spol. s r.o. Brno. Úkolem posouzení je co lze zahrnout ze zastavěné plochy objektu do prodejní plochy a stanovit velikost celkové prodejní plochy navržené projektovou dokumentací pro Obchodní centrum – HOBBY MARKET, ulice Černoohorská, Brno – Ivančice, Jihomoravský kraj.

### 2. Znalecký úkol

Zadavatelem posudku byl stanoven úkol :

- a) Otázka číslo 1  
Určete, jaké prostory, ze zastavěné plochy navrhovaného objektu Obchodního centra – HOBBY MARKET BRNO - IVANOVICE, jsou prodejní plochou.
- b) Otázka číslo 2  
Stanovte celkovou prodejní plochu vyprojektovanou pro objekt Obchodního centra – HOBBY MARKET BRNO - IVANOVICE.

### 3. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Brno - Ivanovice  
Katastrální území: Brno – Ivanovice kód 612222  
Okres: Brno  
Kraj : Jihomoravský

### 4. Podklady pro vypracování posudku

- Průvodní zpráva Obchodní centrum – Hobby market, dokumentace pro územní řízení datum červen 2005
- Projektová dokumentace – Koordinační situace, výkres č.02, datum 03/2008, měř. 1:1000

## C. ZÁVĚR:

Po seznámení se s obdržnými podklady z projektové dokumentace k územnímu řízení a ke stavebnímu povolení od zadavatele znaleckého posudku a na základě zjištěných skutečností jsem došel k závěru

### a) Otázka číslo 1

**Určete, jaké prostory, ze zastavěné plochy navrhovaného objektu Obchodního centra – HOBBY MARKET BRNO - IVANOVICE, jsou prodejní plochou.**

### ODPOVĚĎ NA OTÁZKU ČÍSLO 1

**Ze zastavěné plochy navrženého objektu Obchodního centra – HOBBY MARKET BRNO - IVANOVICE, jsou prodejní plochou prostory :**

číslo místnosti 1.02 - Prodejna samoobslužná, číslo místnosti 1.03 - Drive-in(Stavebniny), číslo místnosti 1.03a - Drive-in venkovní plocha (Stavebniny), číslo místnosti 1.11 - venkovní zahradní centrum –nekryté (Zahrada), číslo místnosti 1.12 - Venkovní zahradní centrum - kryté (Zahrada), číslo místnosti 1.13 - Vnitřní zahradní centrum (Zahrada), číslo místnosti 1.14 – Bistro, Venkovní Terasa – výstavní plocha.

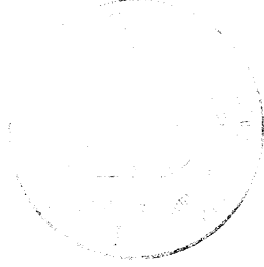
### b) Otázka číslo 2

**Stanovte celkovou prodejní plochu vyprojektovanou pro objekt Obchodního centra – HOBBY MARKET BRNO - IVANOVICE.**

### ODPOVĚĎ NA OTÁZKU ČÍSLO 2

**Celková prodejní plocha vyprojektovaná v objektu Obchodního centra – HOBBY MARKET, BRNO – IVANOVICE je v průměru 21.500 m<sup>2</sup>.**

V Praze dne 15.02. 2010



*Ing. Josef Pangrac*  
**Ing. Josef Pangrac**  
Václavské náměstí 828/23  
110 00 Praha 1

- Projektová dokumentace – Koordinační situace-změna, výkres č.01, měř. 1:1000
- B) Souhrnná Technická zpráva – Dokument pro stavební povolení Obchodní centrum HOBBY - MARKET Brno - Ivanovice červen 2008, ing. Tomáš Kejík
- F 01 Technická zpráva Dokument pro stavební povolení Obchodní centrum HOBBY MARKET Brno Ivanovice červen 2008, ing. Tomáš Kejík
- Příloha číslo 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č.2/2004
- Metodický pokyn k územnímu plánu hl. Města Prahy 1.11.2002
- Úřední věstník evropských společenství – nařízení komise(ES) č. 27000/98 z 17.12.1998
- Skutečnosti a výměry zjištěné z projektové dokumentace.

## **5. Prohlídka a zaměření nemovitost**

Byly prostudovány předložené dokumenty a výkresy projektové dokumentace poskytnuté Občanským sdružením Klidné Ivanovice se sídlem Hřebíčkova 12, 621 00 Brno.

Dotčené pozemky zamýšlenou výstavbou se nachází v severo-západní části města Brno v katastru městské části Brno – Ivanovice. Budoucí staveniště je z jižní strany ohraničeno ulicí Řečkovickou. Ze západní strany je ohraničen ulicí Černohorskou. Ze severní strany navazuje na zahrady a stávající zástavbu obce Ivanovice. Z východní strany pozemek hraničí s ulicí Hradeckou a areálem pneuservisu. Jedná se o svažitý pozemek, který je využíván k zemědělským účelům.

Zastavěnost tohoto pozemku byla řešena již v dokumentaci pro územní řízení a to jako halová nadzemní stavba přízemní o půdorysných rozměrech 180 x 132 m = 23.760 m<sup>2</sup> s dvoupodlažní částí v zázemí pro administrativu, sociální zázemí zaměstnanců a technické místnosti s částečným podsklepením pod částí zahrady pro parkoviště. Zastavěná plocha vlastním objektem byla navržena o výměře 19.190 m<sup>2</sup>. Na základě územního rozhodnutí byla vypracována projektová dokumentace pro stavební povolení z června roku 2008.

Jelikož v dokumentaci pro územní řízení nejsou výměry jednotlivých ploch uvedeny a ani dle koordinační situace pro územní řízení není možné pro nezakreslení kót tyto výměry vypočítat, byla podkladem pro vypracování tohoto znaleckého posudku, zejména pokud jde o stanovení celkové výměry prodejní plochy Obchodního centra – HOBBY MARKET BRNO – IVANOVICE (viz. část B, písm. b znaleckého posudku), projektová dokumentace ke stavebnímu řízení.

Hlavní objekt Obchodního centra – HOBBY MARKET BRNO – IVANOVICE je navržen jako přízemní halová stavba o půdorysných rozměrech 180,50 m x 126 m = 22.743 m<sup>2</sup> s dvoupodlažní částí pro administrativu a sociální zázemí zaměstnanců a s částečným podsklepením pro garáže.

## b) k otázce 2

**Stanovte celkovou prodejní plochu vyprojektovanou pro objekt Obchodního centra – HOBBY MARKET BRNO - IVANOVICE.**

Pro výpočet celkové prodejní plochy se vychází z odpovědi na zadaný úkol pod bodem a) KOTÁZCE ČÍSLO 1. Velikost výměry stanovených prodejních ploch byly vypočteny a stanoveny, zaprvé, výpočtem podle zjištěných kót z půdorysného výkresu a zadruhé, podle tabulky „Legenda místností a úprav povrchů“ projektu a jsou následující:

	Prodejní plocha výměra dle kót	Prodejní plocha z tabulky místností
č. místnosti 1.02 Prodejna	8.534,15 m <sup>2</sup>	8.467,43 m <sup>2</sup>
č. místnosti 1.14 Bistro	85,51 m <sup>2</sup>	85,51 m <sup>2</sup>
č. místnosti 1.03 Drive-in Stavebniny	4.220,76 m <sup>2</sup>	4.445,48 m <sup>2</sup>
č. místnosti 1.03a Drive-in venkovní plocha	2.493,90 m <sup>2</sup>	2.498,28 m <sup>2</sup>
č. míst. 1.11 Venkovní zahradní centrum-nekryté	681,51 m <sup>2</sup>	727,90 m <sup>2</sup>
č. míst. 1.12 Venkovní zahradní centrum-kryté	1.921,67 m <sup>2</sup>	1.937,87 m <sup>2</sup>
č. míst. 1.13 Vnitřní zahradní centrum	1.877,95 m <sup>2</sup>	1.912,90 m <sup>2</sup>
<b>CELKEM</b>	<b>19.815,45 m<sup>2</sup></b>	<b>20.075,37 m<sup>2</sup></b>
Venkovní Terasa – výstavní plocha	1.600,00 m <sup>2</sup>	1.600,00 m <sup>2</sup>
<b>Prodejní plocha v nákupním centru celkem</b>	<b>21.415,45 m<sup>2</sup></b>	<b>21.675,37 m<sup>2</sup></b>

Jestliže dle projektové dokumentace ke stavebnímu řízení činí prodejní plocha v nákupním centru v průměru 21.500 m<sup>2</sup>, pak je zřejmé, že záměr v tomto rozsahu musel být schválen již na základě projektové dokumentace k územnímu řízení vydaným územním rozhodnutím o umístění této stavby, neboť projektová dokumentace pro územní řízení a projektová dokumentace pro stavební řízení se od sebe, s výjimkou neokótování a nepopsání výměry jednotlivých ploch, v zásadě neliší.

Hlavní objem budovy tvoří halové části **samoobslužné prodejny** ( číslo místnosti 1.03 o půdorysné ploše 8.467,43 m<sup>2</sup> ), **stavebnin Drive-in a zahradního centra**. Tyto provozy jsou seskupeny do jednoho celku. Pod přístřeškem prodejny zahrady jsou navrženy podzemní garáže pro zaměstnance. Stavebniny ( DRIVE – IN ) jsou řešeny jako průjezdná hala, která umožňuje zákazníkům nákup i naložení materiálu přímo na místě do vlastního vozidla. U obvodové stěny jižní fasády u prodejny zahrady je navržena terasa za účelem vystavování zboží.

Hlavní objem budovy tvoří halové části :

- 1) **samoobslužné prodejny** ( číslo místnosti 1.02 o půdorysné ploše 8.467,43 m<sup>2</sup> )
- 2) **stavebniny** ( číslo místnosti 1.03 **Drive-in** o půdorysné ploše 4.445,48 m<sup>2</sup> )  
( č. místnosti 1.03a Drive-in venkovní plocha 2.498,28 m<sup>2</sup> )
- 3) **zahradní centrum** ( č. míst. 1.11 venkovní zahradní centrum-nekryté o půdorysné ploše 727,90 m<sup>2</sup> )  
( č. míst. 1.12 venkovní zahradní centrum-kryté o půdorysné ploše 1937,87 m<sup>2</sup> )  
( č. míst. 1.13 vnitřní zahradní centrum půdorysné ploše 1912,90 m<sup>2</sup> )

V objektu jsou dále navrženy tyto prostory :

Příjem zboží	( číslo místnosti 1.04 o půdorysné ploše 397,87 m <sup>2</sup> )
Sklad	( číslo místnosti 1.10 o půdorysné ploše 98,12 m <sup>2</sup> )
Bistro	( číslo místnosti 1.14 o půdorysné ploše 85,51 m <sup>2</sup> )
Vchod , východ	( číslo místnosti 1.01 o půdorysné ploše 219,03 m <sup>2</sup> )
<u>Další komunikační prostory a zázemí s hygienickým vybavením</u>	<u>105,00 m<sup>2</sup></u>

Užitná plocha je v objektu nákupního centra celkem **20. 895,39 m<sup>2</sup>**

Terasa pro vystavení zboží o půdorysné ploše cca 20 x 80 m = **1.600,00 m<sup>2</sup>**

Součástí navrhované stavby jsou další zastavěné plochy, které nejsou předmětem znaleckého posudku. Pro úplnost se jedná o zastavěné plochy :

Parkoviště včetně chodníků a zásobovacího dvora o výměře	14.100 m <sup>2</sup>
Plocha komunikací včetně chodníků	5.080 m <sup>2</sup>
Zeleň	14.292 m <sup>2</sup>

## B. POSUDEK :

### a) k otázce 1

Určete, jaké prostory, ze zastavěné plochy navrhovaného objektu Obchodního centra – HOBBY MARKET BRNO - IVANOVICE, jsou prodejní plochou.

Prodejní plochou se všeobecně rozumí podlahová plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem.

„Prodejní plochou“ se rozumí odhadnutá podlahová plocha části provozovny, která je určena pro prodej a vystavení zboží, tj.:

- celková plocha kam zákazníci mají přístup
- plocha zabraná prodejními pulty a výklady
- plocha za prodejními pulty, kterou používají prodavači

Do prodejní plochy se nezapočítávají kanceláře, sklady a přípravny, dílny, schodiště, šatny a jiné prostory společnosti.

Nákupní centrum podle navržené dispozice lze považovat za jednu ucelenou provozní jednotku přístupnou do všech prodejních prostor přes prostor hlavního vstupu a výstupu.

Z projektové dokumentace pro územní řízení a projektové dokumentace ke stavebnímu povolení (DSP) Obchodního centra – HOBBY MARKET BRNO – IVANOVICE ze zastavěné plochy objektu, kde dochází ke kontaktu se zákazníky jsou prodejními plochami následující plochy :

číslo místnosti 1.02	<b>Prodejna samoobslužná</b>
číslo místnosti 1.03	<b>Drive-in (Stavebniny)</b>
číslo místnosti 1.03a	<b>Drive-in venkovní plocha (Stavebniny)</b>
číslo místnosti 1.11	<b>Venkovní zahradní centrum-nekryté (Zahrada)</b>
číslo místnosti 1.12	<b>Venkovní zahradní centrum-kryté (Zahrada)</b>
číslo místnosti 1.13	<b>Vnitřní zahradní centrum (Zahrada)</b>
číslo místnosti 1.14	<b>Bistro</b>
plocha venkovní	<b>Venkovní terasa – výstavní plocha</b>