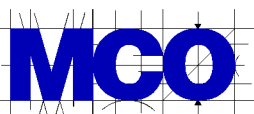


# KONEČNÉ PLNĚNÍ

			ČÍSLO SOUPRAVY:
REVIZE Č.	DATUM	ZMĚNA	



**SUDOP BRNO, spol. s r.o.**  
Kounicova 26  
611 36 Brno






**MORAVIA CONSULT Olomouc a.s.**  
LEGIONÁŘSKÁ 1085/8 , 779 00 Olomouc

tel.: +420 585 570 444  
fax: +420 585 570 412  
e-mail: moravia@moravia.cz  
http://www.moravia.cz



**AF-CITYPLAN s.r.o.**

AF-CITYPLAN s.r.o.  
Magistrů 1275/13  
140 00 Praha 4

OBJEDNATEL	 <small>Správa železniční dopravní cesty</small>	Správa železniční dopravní cesty, státní organizace v zastoupení: SZDC, s.o., Stavební správa východ, Nerudova 1, 772 58 Olomouc	
ZHOTOVITEL	Společnost pro "Studii proveditelnosti ŽUB" - SUDOP Brno spol. s r.o. MORAVIA CONSULT Olomouc a.s., AF-CITYPLAN s.r.o.		JEDNATEL SUDOP Brno spol. s r.o. ING. JIŘÍ MOLÁK
HLAVNÍ INŽENÝR PROJEKTU	ING. STANISLAV VÁVRA		G. ŘEDITEL MORAVIA CONSULT Olomouc a.s. ING. VÁCLAV KRATOCHVÍL
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	NAVRHL, VYPRACOVAL		KONTROLOVAL
MARTINA ŠENKÝŘOVÁ	MARTINA ŠENKÝŘOVÁ		ING. TOMÁŠ FUNK 
KRAJ: JIHOMORAVSKÝ	POVĚŘENÝ OÚ: Magistrát města Brna		OBEC: BRNO
"Studie proveditelnosti železničního uzlu Brno" Díl B6 - Ekonomické hodnocení a hodnocení rizik		ZAK. ČÍSLO MCO	15 - 023 - 235- SP
		ÚČEL	SP
		DATUM	ŘÍJEN 2017
		FORMÁT	
Výpočet zvýšení bonity území v rámci ŽUB		MĚŘÍTKO	
		ČÁST B.6.2	PŘÍLOHA 7

## **Zvýšení bonity opouštěných ploch železniční infrastruktury**

**BONITA – polohová hodnota** plochy (pozemku) je vyjádřena posouzením charakteru zóny, ve které se nachází a která má následující kvalitní vlastnosti:

- Funkční využití v zóně
- Dostupnost (veřejné) dopravy
- Přístup individuální automobilovou dopravou, možnosti parkování
- Napojení na síť technické infrastruktury
- Dostupnost občanského vybavení
- Kvalita prostředí (veřejné plochy, zeleň, funkce, intenzita, stavební stav apod. okolních nemovitostí)

Aktivace území pro projekt - urbanizace, získává na hodnotě na základě zvýšení jeho využitelnosti k urbanizaci a to především díky odstranění železniční infrastruktury. Je tedy přínosem pro výrazné zvýšení bonity území. Urbanizace je v tomto případě vyčíslena změnou ceny pozemků, kdy cena pozemku je použita jako ukazatel zvýšené hodnoty. Obecně platí, že z celoplošného hlediska má větší přínos urbanizované území, než pozemek, na kterém je umístěna železniční infrastruktura.

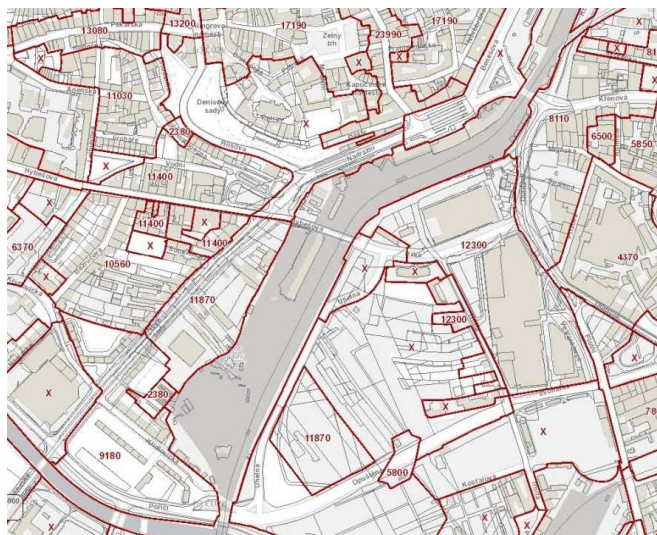
### **Způsob stanovení ceny pozemků zatížených drážní infrastrukturou**

Pro tvorbu ceny pozemků je vedle subjektivních faktorů dané lokality v určitém hospodářském prostoru rozhodující především druh a míra funkčního využití a urbanistická kvalita. Ve stávajícím stavu mají plochy zatížené železniční infrastrukturou (vlastní umístění žel. infrastruktury, nebo pozemky odříznuté vlivem infrastruktury od okolní urbanistické struktury, pozemky blokové rezervou pro budoucí modernizaci železnice, pozemky kde nevznikne nová zástavba, dokud nebude realizován projekt modernizace železnice) stejnou hodnotu, která bude určena z cenové mapy na základě hodnoty ploch s podobným způsobem využití.

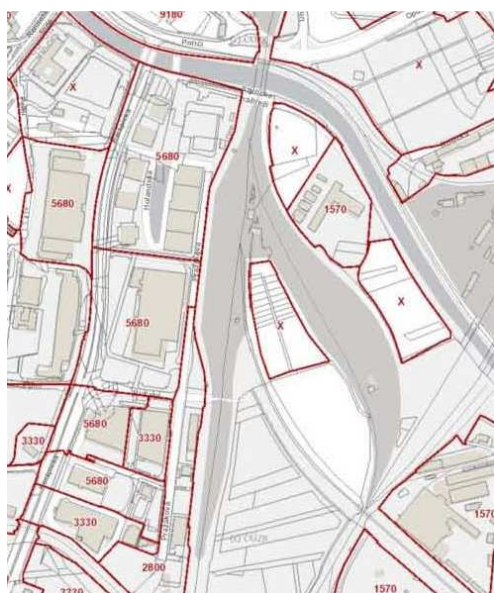
Aktuální ceny pozemků nejsou tím zásadním měřítkem, na kterém lze stavět, spíše bylo potřeba vycházet z vývoje, který lokalitu teprve čeká. Srovnávacími cenami proto musí být odhadnuté horní a dolní hodnoty v budoucnu srovnatelných lokalit v daném hospodářském prostoru.

Samotná hodnota drážních pozemků není v cenové mapě Města Brna nijak definována.

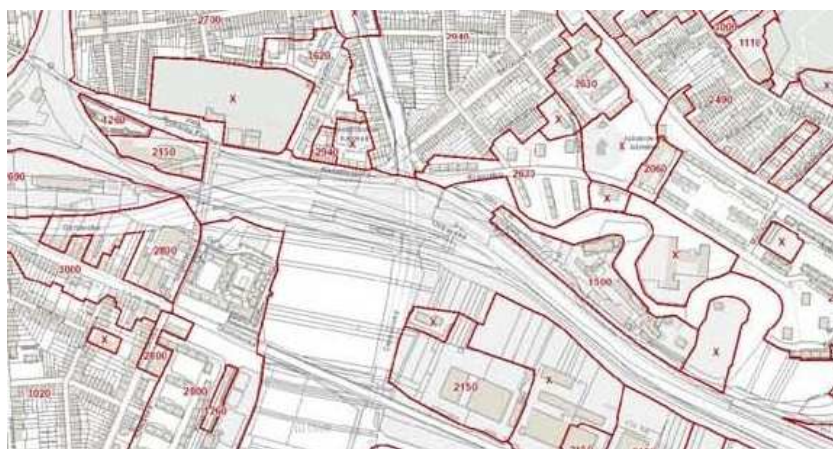
Cena opouštěných ploch byla proto stanovena vlastní rešerší následovně. Byly vybrány lokality s největším plošným rozsahem možných opouštěných ploch.



Obrázek 1 Cenová mapa města Brna 2016 – pozemek p.č. 272/1, k.ú. Město Brno, Žst. Brno hl. n.



Obrázek 2 Cenová mapa města Brna 2016 – pozemek p.č. 1338/1, k.ú. Staré Brno



Obrázek 3 Cenová mapa města Brna 2016 – pozemek p.č. 2551/1, k.ú. Černovice



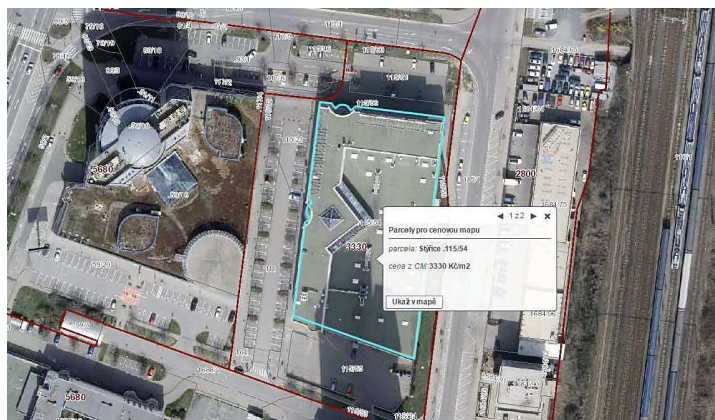


Obrázek 4 Cenová mapa města Brna 2016 – pozemek p.č. 481/8, k.ú. Komárov

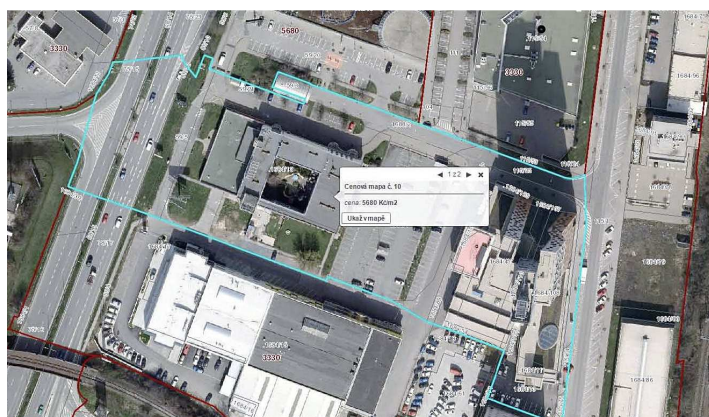
Odhadem se cena ploch obdobného charakteru v městě Brně pohybuje v rozmezí od 1000 – 3000 Kč/m<sup>2</sup>.

S ohledem na další skutečnost, kterou je cena na současném realitním trhu se dá předpokládat, že ve výsledku je hodnota neurbanizovaných pozemků ve stávajícím stavu **2 800,-Kč/ m<sup>2</sup>**, při zohlednění již dříve stanovené základní ceny neurbanizovaných pozemků z r. 2010 (po převedení na cenovou úroveň roku 2016).

V porovnání - cena urbanizovaného území obdobného charakteru se pohybuje v rozmezí 3000 – 6000 Kč/m<sup>2</sup>.



Obrázek 5 Jižní centrum k.ú. Štýřice – lukrativní pozemek v blízkosti dráhy, administrativní budova



Obrázek 6 Jižní centrum k.ú. Štýřice – lukrativní pozemek v blízkosti dráhy, administrativní budova

Předpoklad uvolňovaných ploch obecně k danému území všech variant:

Pozemek v katastrálním území	Pozemky ŠŽDC - m2	Pozemky ČD – m2
Horní Heršpice	55 600	-
Štýřice	12 600	142 000
Trnitá	2 500	31 000
Komárov	48 000	-
Černovice	26 000	-
Město Brno	-	29 000
Staré Brno	-	36 500
SOUHRN	144 700	238 500
<b>CELKEM</b>		<b>383 200 m2 (38,3 ha)</b>

### **Přehled variant projektu k urbanizaci podvarianty A**

**A** - převedení železniční dopravy na trasu dnešního nákladního průtahu, vybudování nového osobního nádraží u Svatky. Osobní nádraží v traťovém uspořádání, chrlická trať přivedena do severního zhlaví, přerovská i vlárská trať vedou přes Černovice.

**Aa** - převedení železniční dopravy na trasu dnešního nákladního průtahu, vybudování nového osobního nádraží u Svatky. Osobní nádraží v traťovém uspořádání, chrlická trať přivedena do podzemní stanice pod osobním nádražím v trase budoucího kolejového diametru, přerovská i vlárská trať vedou přes Černovice.

**Ab** - převedení železniční dopravy na trasu dnešního nákladního průtahu, vybudování nového osobního nádraží u Svatky. Osobní nádraží ve směrovém uspořádání, chrlická trať přivedena do severního zhlaví, přerovská i vlárská trať vedou přes Černovice.

**Ac** - převedení železniční dopravy na trasu dnešního nákladního průtahu, vybudování nového osobního nádraží u Svatky. Osobní nádraží ve směrovém uspořádání, chrlická trať přivedena do podzemní stanice pod osobním nádražím v trase budoucího kolejového diametru, přerovská i vlárská trať vedou přes Černovice.

**Vzhledem k náplni řešení jednotlivých A podvariant není třeba hodnotit bonitu opouštěných ploch drážní infrastruktury samostatně.**

Jedná se především o pozemky v místech uvolněných původním drážním tělesem a v jeho okolí. Jsou to jednak pozemky v oblasti mezi žst. Brno Horní Heršpice a současným Brno hl. n. a dále pozemky uvolněné po současné trati ve směru na Přerov, která bude do nového osobního nádraží nově zapojena do severního zhlaví.

*Stávající hodnoty pozemků v okolí území kolem Žst. Brno hl. n.*

V cenové mapě města Brna jsou vyznačeny objekty stejného charakteru uváděné jako příklad budoucí možné zástavby:

- Titanium – 11 870 Kč/m<sup>2</sup>
- OC Tesco – 12 300 Kč/m<sup>2</sup>

- Autobazar mezi ulicí Uhelnou a Opuštěnou – 11 870 Kč/m<sup>2</sup>

*Charakteristika území: reprezentativní, kvalitní uvolňovaná plocha s výbornou dostupností do jádra města, schopnost integrace, potenciál územního rozvoje, velká hodnota vzhledem k urbanizaci.*

#### *Stávající hodnoty pozemků Brno - Štýřice*

V cenové mapě města Brna jsou vyznačeny objekty stejného charakteru uváděné jako příklad budoucí možné zástavby:

- Spielberk Office Centre ul. Holandská– 5 680 Kč/m<sup>2</sup>
- M-palác, ul. Bidláky 5 680Kč/m<sup>2</sup>

#### *Stávající hodnoty pozemků Brno - Trnitá*

V cenové mapě města Brna jsou vyznačeny objekty stejného charakteru uváděné jako příklad budoucí možné zástavby:

- OC Vaňkovka– 12 300 Kč/m<sup>2</sup>
- Rezidenční zástavba – 7 860Kč/m<sup>2</sup>

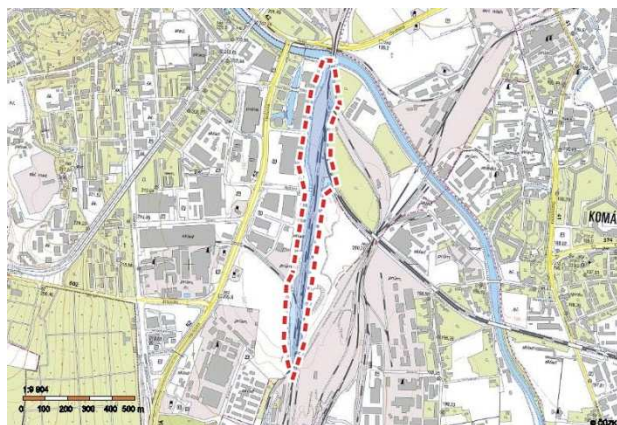
*Charakteristika území: lukrativní uvolňovaná plocha, přínos pro urbanizaci bude založen na vzniku nového nádraží, výpravní budovy, autobusového nádraží, administrativních budov atd. Dopravní dostupnost lokality vč. nově budovaného napojení na MHD, vše zahrnuto v územním plánu Města Brna.*

#### **Předpokládaná plocha možných uvolňovaných ploch pozemků stanovená pro možné uvolnění variant A, Aa, Ab, Ac - 268 100 m<sup>2</sup>**

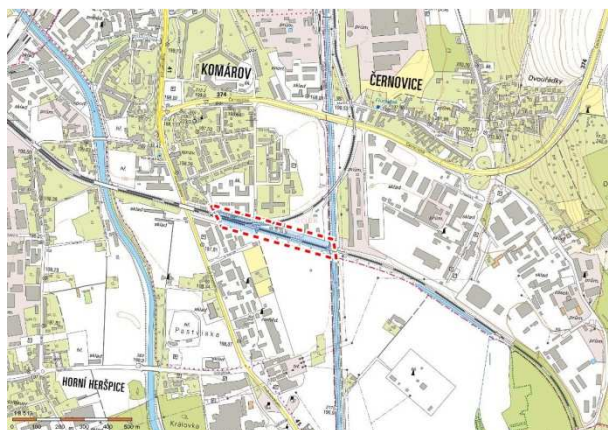
*Stanovení ceny v projektové variantě na základě průměru cen v posuzovaném území ze stávající hodnoty pozemků*

Přínosy ze zvýšené bonity území A, Aa, Ab, Ac		
	varianta bez projektu	projektová varianta
měrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	2 800	9 650
plocha Štýřice (m <sup>2</sup> )	154 600	154 600
plocha Komárov (m <sup>2</sup> )	48 000	48 000
plocha Město Brno (m <sup>2</sup> )	29 000	29 000
plocha Staré Brno (m <sup>2</sup> )	36 500	36 500
celková plocha (m <sup>2</sup> )	268 100	268 100
celková hodnota (Kč)	750 680 000	2 587 165 000
celkový přínos (Kč)	1 836 485 000	

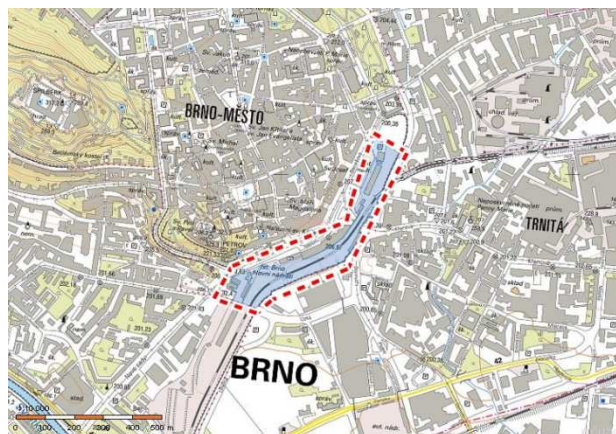
## Studie proveditelnosti železničního uzlu Brno



Obrázek 7 plocha Štýřice

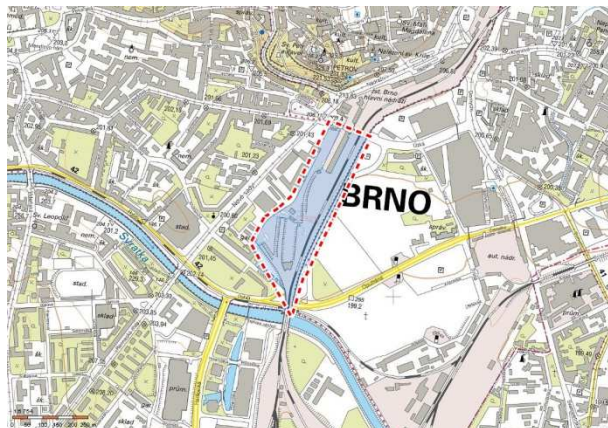


Obrázek 8 plocha Komárov



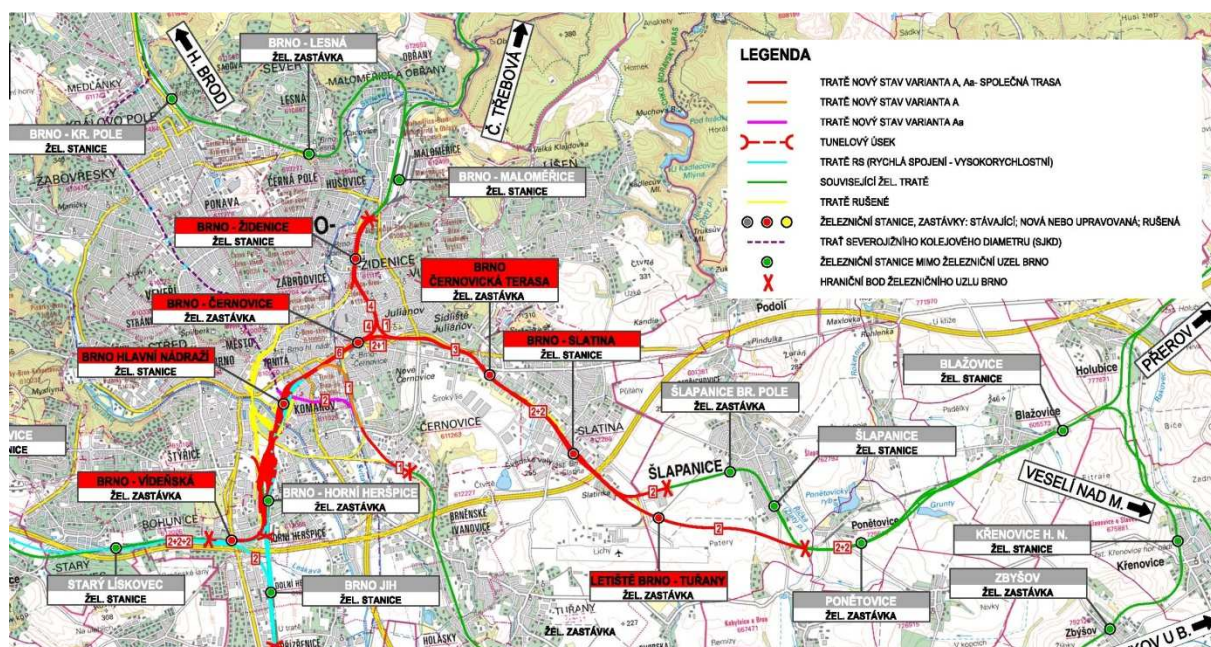
Obrázek 9 plocha Město Brno





*Obrázek 10 plocha Staré Brno*

### **Bonita ploch kolem nově vzniklých žel. stanic a zastávek**



Obrázek 11 Přehled nově vzniklých zastávek Var. A, Aa, Ab, Ac

**Var. A, Aa, Ab, Ac**

Pro možnost posouzení byla stanovena plocha v rozsahu 200 x 200 m jednotlivých stanic a zastávek.

Měrná cena vychází vždy z dané posuzované oblasti. Základním parametrem bylo posouzení projektové varianty z hlediska vlastní bonity:

- Funkčnost
- Dostupnost MHD dopravy
- Dostupnost občanského vybavení
- Kvalita prostředí (veřejné plochy, zeleň, funkce, intenzita, stavební stav apod. okolních nemovitostí)



Další kritéria posouzení:

- Možnost další nově vznikající zástavby dle ploch v ÚP města Brna
- Samostatně byla posouzena plocha u nově vzniklé zastávky Letiště Brno Tuřany (výstavba zastávky na ploše nezatížené žel. infrastrukturou)

Žst. Brno hl. n.

Brno hl. n.	varianta bez projektu	projektová varianta
měrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	2 800	8 000
plocha (m <sup>2</sup> )	40 000	40 000
celková hodnota (Kč)	112 000 000	320 000 000
Celkový přínos	208 000 000	

Žst. Brno - Židenice

Židenice	varianta bez projektu	projektová varianta
měrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	1 500	2 900
plocha (m <sup>2</sup> )	40 000	40 000
celková hodnota (Kč)	60 000 000	116 000 000
Celkový přínos	56 000 000	

Zast. Brno – Černovice

Černovice	varianta bez projektu	projektová varianta
měrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	1 500	3 000
plocha (m <sup>2</sup> )	40 000	40 000
celková hodnota (Kč)	60 000 000	120 000 000
Celkový přínos	60 000 000	

Zast. Brno – Vídeňská

Vídeňská	varianta bez projektu	projektová varianta
měrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	1 500	2 800
plocha (m <sup>2</sup> )	40 000	40 000
celková hodnota (Kč)	60 000 000	112 000 000
Celkový přínos	52 000 000	

Zast. Brno – Černovická terasa

Černovická terasa	varianta bez projektu	projektová varianta
měrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	1 500	3 100
plocha (m <sup>2</sup> )	40 000	40 000
celková hodnota (Kč)	60 000 000	124 000 000
Celkový přínos	64 000 000	

Žst. Brno – Slatina

Slatina	varianta bez projektu	projektová varianta
měrná cena (Kč/m2)	1 500	3 500
plocha (m2)	40 000	40 000
celková hodnota (Kč)	60 000 000	140 000 000
Celkový přínos	80 000 000	

Zast. Letiště Brno - Tuřany

Letiště Brno Tuřany	varianta bez projektu	projektová varianta
měrná cena (Kč/m2)	8 00	4 500
plocha (m2)	40 000	40 000
celková hodnota (Kč)	3 200 000	180 000 000
Celkový přínos	176 800 000	

**Přehled variant projektu k urbanizaci podvarianty B1**

**B1(300), resp. B1(500)** - vedení samostatných dvou dvoukolejných tratí od Přerova i Vlárského průmysku severně od logistického centra BALP v Tuřanech a tunely pod dálnicí D1. Osobní nádraží pod Petrovem s poloměry 300m, resp. 500m (demolice Tesco).

**B1a(300), resp. B1a(500)** - vedení samostatných dvou dvoukolejných tratí od Přerova i Vlárského průmysku hloubenými a raženými tunely pod logistickým centrem BALP a pod letištním areálem a dále pod dálnicí D1, v blízkosti stávajícího letištního terminálu navržena zastávka. Osobní nádraží pod Petrovem s poloměry 300m, resp. 500m (demolice Tesco).

**B1b(300), resp. B1b(500)**- vedení dvoukolejně dálkové trati od Přerova severně od logistického centra BALP v Tuřanech a tunelem pod dálnicí D1, příměstská a regionální doprava vedena přes Komárovskou spojku, Černovice, Černovickou terasu, Slatinu, Šlapanice centrum a Šlapanice. Osobní nádraží pod Petrovem s poloměry 300m, resp. 500m (demolice Tesco).

**B1c(300), resp. B1c(500)** - modifikace varianty B1b, jen místo komárovské spojky je navrženo alternativní vedení trati ve směru Veselí nad Moravou přes Slatinu, Černovice, Dolní nádraží a novou spojku po estakádě na hlavní osobní nádraží. Osobní nádraží pod Petrovem s poloměry 300m, resp. 500m (demolice Tesco).

**B1d(300), resp. B1d(500)**- modifikace varianty B1. Stejně vedení samostatných dvou dvoukolejných tratí severně od logistického centra BALP v Tuřanech a tunelem pod dálnicí D1 jako ve variantě B1, nicméně je dvoukolejná regionální trať zapojena do stávající trati mezi Slatinou a Šlapanicemi. Osobní nádraží pod Petrovem s poloměry 300m, resp. 500m (demolice Tesco).

**B1f(300), resp. B1f(500)**- tato varianta řeší vedení příměstské, regionální i dálkové dopravy ve směru od Přerova a Veselí nad Moravou po stávající komárovské spoje, která bude nově trojkolejná. Tunely

pod dálnicí D1 nejsou. Toto řešení bude od přemostění ulice Ostravská identické s variantou A až do Šlapanic. Osobní nádraží pod Petrovem s poloměry 300m, resp. 500m (demolice Tesco).

**Podvarianty B2-** mají stejnou technickou náplň a obdobné názvy jako podvarianty B1, rozdílem je však vybudování podzemního nádraží pod Petrovem s napojením tratí ve směru Břeclav a Přerov. Osobní nádraží pod Petrovem s poloměry 300m, resp. 500m (demolice Tesco).

**Předpokládaná plocha možných uvolňovaných ploch pozemků stanovená pro možné uvolnění variant B1, B1a, B1d a B2 - 145 000 m<sup>2</sup>**

*Stanovení ceny v projektové variantě na základě průměru cen v posuzovaném území ze stávající hodnoty pozemků*

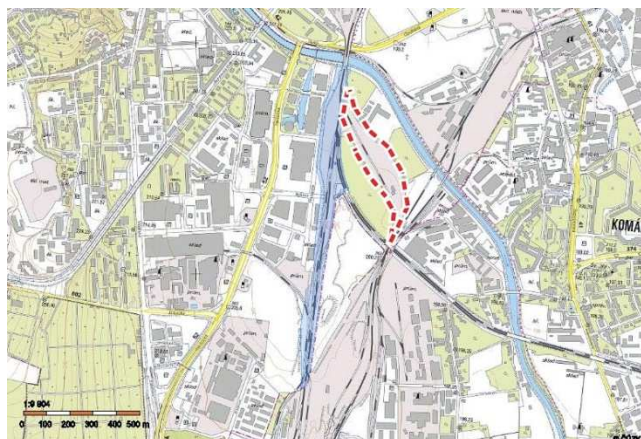
Přínosy ze zvýšené bonity území	B1, B1a, B1d a B2	
	varianta bez projektu	projektová varianta
měrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	2 800	9 650
plocha Štýřice(m <sup>2</sup> )	154 600	78 000
plocha Trnitá (m <sup>2</sup> )	33 500	19 000
plocha Komárov (m <sup>2</sup> )	48 000	48 000
celková plocha (m <sup>2</sup> )	236 100	145 000
celková hodnota (Kč)	661 080 000	1 399 250 000
celkový přínos (Kč)	738 170 000	

**Předpokládaná plocha možných uvolňovaných ploch pozemků stanovená pro možné uvolnění variant B1b B1c a B1f - 97 000 m<sup>2</sup>**

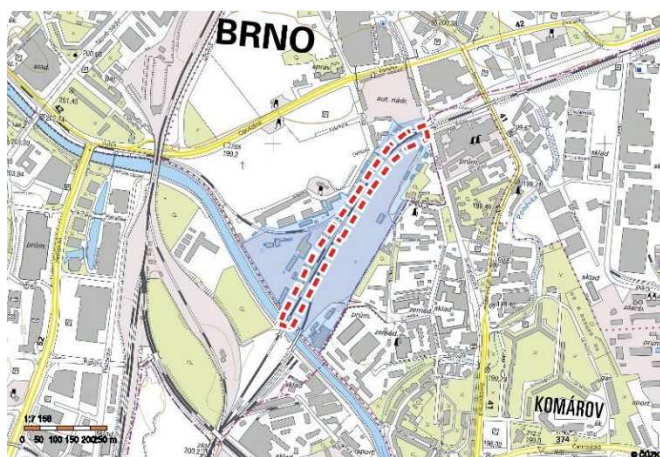
*Stanovení ceny v projektové variantě na základě průměru cen v posuzovaném území ze stávající hodnoty pozemků*

Přínosy ze zvýšené bonity území	B1b, B1c, B1f	
	varianta bez projektu	projektová varianta
měrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	2 800	9 650
plocha Štýřice(m <sup>2</sup> )	154 600	78 000
plocha Trnitá (m <sup>2</sup> )	33 500	19 000
celková plocha (m <sup>2</sup> )	188 100	97 000
celková hodnota (Kč)	526 680 000	936 050 000
celkový přínos (Kč)	409 370 000	

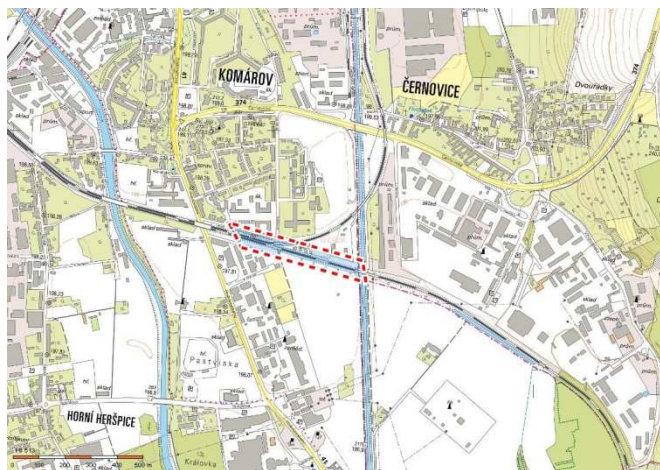




Obrázek 12 plocha Štýřice

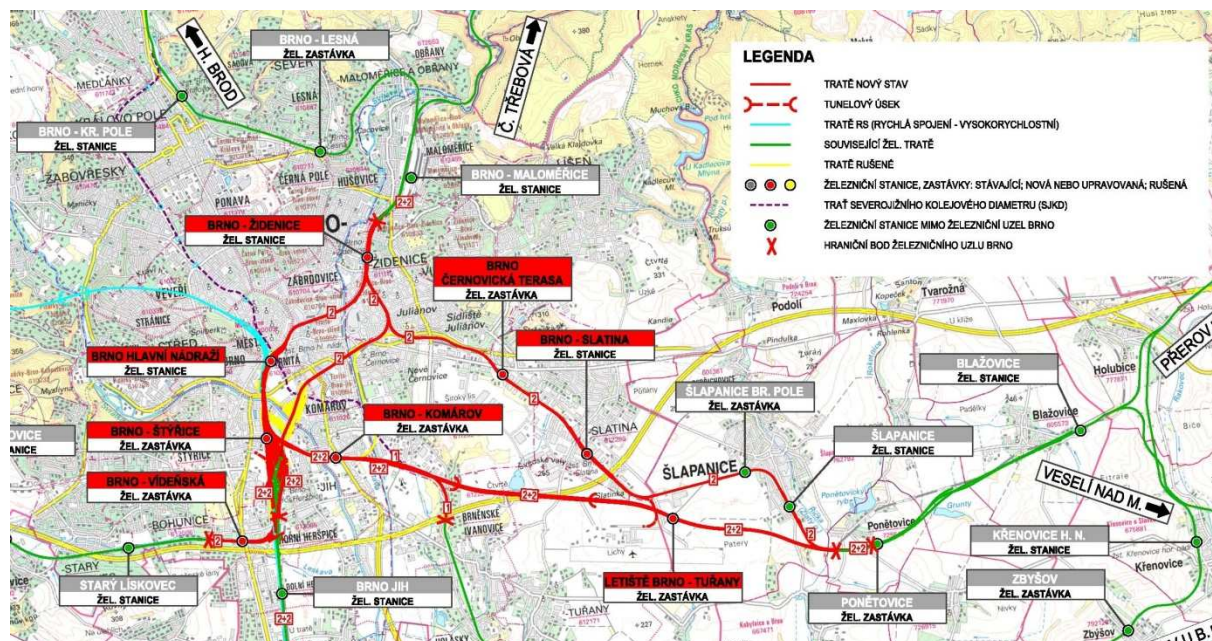


Obrázek 13 plocha Trnitá



Obrázek 14 plocha Komárov

**Bonita ploch kolem nově vzniklých žel. stanic a zastávek**



Obrázek 15 Přehled nově vzniklých zastávek Var.B1, B1a, B1b, B1c, B1d, B1f a B2

Pro možnost posouzení byla stanovena plocha v rozsahu 200 x 200 m jednotlivých stanic a zastávek.

Měrná cena vychází vždy z dané posuzované oblasti. Základním parametrem bylo posouzení projektové varianty z hlediska vlastní bonity:

- Funkčnost
- Dostupnost MHD dopravy
- Dostupnost občanského vybavení
- Kvalita prostředí (veřejné plochy, zeleň, funkce, intenzita, stavební stav apod. okolních nemovitostí)

Další kritéria posouzení:

- Možnost další nově vznikající zástavby dle ploch v ÚP města Brna
- Samostatně byla posouzena plocha u nově vzniklé zastávky Letiště Brno Tuřany (výstavba zastávky na ploše nezátížené žel. infrastrukturou)

Žst. Brno hl. n.

Brno hl. n.	varianta bez projektu	projektová varianta
měrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	2 800	8 000
plocha (m <sup>2</sup> )	40 000	40 000
celková hodnota (Kč)	112 000 000	320 000 000
Celkový přínos	208 000 000	

Žst. Brno - Židenice

Židenice	varianta bez projektu	projektová varianta
měrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	1 500	2 900
plocha (m <sup>2</sup> )	40 000	40 000

Studie proveditelnosti železničního uzlu Brno

celková hodnota (Kč)	60 000 000	116 000 000
Celkový přínos	56 000 000	

Zast. Brno – Komárov

Komárov	varianta bez projektu	projektová varianta
měrná cena (Kč/m2)	1 500	2 600
plocha (m2)	40 000	40 000
celková hodnota (Kč)	60 000 000	104 000 000
Celkový přínos	44 000 000	

Zast. Brno – Štýřice

Štýřice	varianta bez projektu	projektová varianta
měrná cena (Kč/m2)	2 500	5 000
plocha (m2)	40 000	40 000
celková hodnota (Kč)	100 000 000	200 000 000
Celkový přínos	100 000 000	

Zast. Brno – Vídeňská

Vídeňská	varianta bez projektu	projektová varianta
měrná cena (Kč/m2)	1 500	2 800
plocha (m2)	40 000	40 000
celková hodnota (Kč)	60 000 000	112 000 000
Celkový přínos	52 000 000	

Zast. Brno – Černovická terasa

Černovická terasa	varianta bez projektu	projektová varianta
měrná cena (Kč/m2)	1 500	3 100
plocha (m2)	40 000	40 000
celková hodnota (Kč)	60 000 000	124 000 000
Celkový přínos	64 000 000	

Žst. Brno – Slatina

Slatina	varianta bez projektu	projektová varianta
měrná cena (Kč/m2)	1 500	3 500
plocha (m2)	40 000	40 000
celková hodnota (Kč)	60 000 000	140 000 000
Celkový přínos	80 000 000	

Zast. Letiště Brno - Tuřany

Letiště Brno Tuřany	varianta bez projektu	projektová varianta
měrná cena (Kč/m2)	800	4 500



## Studie proveditelnosti železničního uzlu Brno

plocha (m2)	40 000	40 000
celková hodnota (Kč)	3 200 000	180 000 000
Celkový přínos	176 800 000	