



ODHAD č.26/88/014
odhad obvyklé hodnoty nemovité věci

Předmět ocenění:		Pozemek pro rezidenční výstavbu	současný stav	
Pozemky parc. č.:		337/8		
Ostatní stavby:				
Katastrální území:	Habrovice		LV č.:	409
Kraj:	Ústecký		Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem		Část obce:	
Ulice:			Číslo orientační:	PSČ: 40001

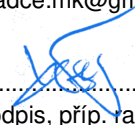


Vlastník pozemku: Symbiotiq development s.r.o., Na dračkách 476/46, 16200 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Objednatel:	klient Skyner, s.r.o.	tel.:	
Adresa:	Masarykova 381/387, 400 01 Ústí nad Labem		

ÚČEL OCENĚNÍ:	Zjištění obvyklé ceny (současný stav)
----------------------	---------------------------------------

Tržní hodnoty		Stav ke dni / Prohlídka: 28.07.2026 / 28.07.2026	
Tržní hodnota stávající: (cena dle stavu ke dni ocenění)	8 140 000 Kč	Pozn.:	
Tržní hodnota budoucí: (cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)		Pozn.:	
Prodejnost nemovité věci:		prodejná do 6 měsíců	

Vypracoval:	Bc. Marek Kubát, DiS.	tel.:	606816743
Adresa:	Štursova 423/19, 400 01 Ústí nad Labem - Bukov	e-mail: odhadce.mk@gmail.com	
Datum:	30.07.2026		
Tento odhad obsahuje 17 stran textu včetně 10 stran příloh.		 podpis, příp. razítko	

Vytvořeno programem NEMExpress verze 2.2.44

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Ústecký	Obec, část obce: Ústí nad Labem,	Počet obyvatel: 90 866
KÚ: Habrovice	Ulice:	

Pozemky	stávající stav	budoucí stav
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	337/8	
Výměra pozemků celkem:	8 231 m ²	
Jednotková cena:	989 Kč/m ²	

Místopis			
Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní por.	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rek.objekt
			☐ výstavba ind. garáže
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II.,III.tř
Okolí nemovité věci:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
			☐ ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná 6 - 12 měsíců		

Inženýrské sítě	stávající stav	budoucí stav
Voda:	☐	
Kanalizace:	☐	
Plyn:	☐	
Elektřina:	☐	
Telefon / datová síť:	☐	
Zpevněná příjezdová komunikace:	☒	
Přístup a příjezd k pozemkům:	☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky
	☐ zajištěn věcným břemenem	☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům
	☐ právně nezajištěn	

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Riziko hluku; Reálná břemena a služebnosti ovlivňující hodnotu nemovité věci; Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	8 143 100 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	8 140 000 Kč	

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Poloha nemovitosti na SV okraji vesnice Habrovice na rozmezí západního okraje Strážek, severní část města Ústí n/L. Habrovice a Ústí nad Labem stavebně téměř srostlé, Habrovice jsou vzdálené necelých 6km SZ od centra města Ústí n/L. Bez okolní zástavby - okrajové volné plochy, směrem do části Habrovice se zástavbou RD, novostavby RD a rek.objekty a rezidenční část kolem Habrovického rybníka-oblíbená a klidná lokalita s dostatkem okolní zeleně a rychlou dostupností centra města+spoj MHD, obč.vybavenost a dosah služeb v centru Ústí n/L v dobrém dojezdu. Příjezd z Ústí nad Labem - exitem z části Skorotice silnicí II/528 ulicí Petrovická do Strážek - doleva silnicí

Poloha, okolí a dopravní dostupnost					
Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD					
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní					
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus					
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II.,III.tř					

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Předmětem ocenění je pozemek p.č.337/8 výměry 8231m² volné plochy vedený jako orná půda, ke dni ocenění částečně jako louka a plocha pastvy při kraji silnice spojující Habrovice a Strážky na severním okraji města Ústí nad Labem.

Pozemek je větší výměrou cca 7781m² zařazen do plochy SM-V plochy smíšené obytné-venkovské s možností využití odpovídající ÚP města ÚL převažujícího účelu-bydlení a dále výměrou 450m² zařazen do plochy ZO-plochy zelené a ochranné izolační.

Pozemek svou větší částí může v místě naplňovat potřebu bydlení, nebo developerského rozdělení na více stavebních parcel, ke dni ocenění není stavebně připravený bez zavedených IS a příjezdů-v dosahu je podzemní vedení plynovodu kopírující místní komunikaci, nadzemní vedení VN, vodovod a kanalizace v nejbližších částech Strážky/Habrovice.

Územní rozhodnutí nedoloženo, stejně jako možnosti připojení na technickou infrastrukturu v místě.

Pozemek je volně přístupný, neoplocený mírně svažité k jihu až rovinný s travním porostem a náletovou zelení, udržovaný a při kraji silnice vzrostlých křovin.

Technický popis oceňované nemovité věci						
Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☒ orná půda	☐ trvalé travní por.	☐ zahrada	☐ jiný

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	☐ voda	☐ kanalizace	☐ plyn	☐ elektro	☐ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 339		
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekreační objekt	☐ výstavba individuální garáže	

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
339	ost.plocha - silnice	Statutární město Ústí nad Labem

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

-bez rizik

Fyzická rizika

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není situována v záplavovém území
ANO	Riziko hluku je zohledněno v TH/OC
NE	Riziko znečištění vody
NE	Riziko znečištění vzduchu
NE	Riziko znečištění půdy

Nemovitá věc: ☐ byla v minulosti zaplavena ☒ nebyla v minulosti zaplavena

Popis fyzických rizik

- polohou podél silnice v hladině hluku 50-60dB - bez výrazného vlivu do ceny

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti ovlivňující hodnotu nemovité věci
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

- vedené VB chůze a jízdy v celé ploše s oprávněním pro sousední p.p.č.337/7 - zohledněno v ceně diskontem ceny na m²

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Popis ostatních rizik

- bez rizik

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 409				
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0427 Ústí nad Labem	
Obec:	554804 Ústí nad Labem	Katastrální území:	636436 Habrovice	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 08082073	Symbiotiq development s.r.o.	Na dračkách 476/46, 16200 Praha	1 / 1
Pozemky				
337/8	Pozemková parcela	Parcela KN	8 231 m ²	orná půda

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

parc.č.337/8 - rovinná až mírně svažité k jihu s travním porostem, náletovou zelení a křovin při SZ okraji, bez zavedených IS a vjezdů na pozemek, neoplocená

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

- porovnávací metoda vypracována z inzerovaných cen serveru Sreality 7/2026 a databáze Valuo realizovaných prodejů včetně dostupných vkladů 2025/2026 v rozšířeném okruhu srovnatelných částí (Skorotice, Neznabohy) - úpravou cen koeficienty odpovídající oceňované nemovitosti, lokalitě a vybavenosti IS + redukce nabídkových cen

- substituční úvaha není možná - pouze nepřímé porovnání v přepočtu na m²

- stavební pozemky v místě a blízkém okolí se obchodují v intervalu 2520-4956,-Kč/m² v závislosti na lokalitě, velikosti a vybavenosti IS

- větší výměry pozemku v intervalu 2526-3188,-Kč/m² kde u horní hranice je pozemek v lepší lokalitě Skorotice-stavebně připravený, u spodní hranice pozemek v sousední lokalitě Neznabohy-stavebně nepřipravený, avšak s vydaným souhlasem na realizaci IS a katastrálně rozdělený

- počet realizovaných prodejů naplňuje definici obvyklé ceny dle Zákona č.237/2020 Sb. (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a související Vyhlášky 488/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

- výslednou analýzou je stanovená cena 2540,-Kč/m² pro výměru do 3000m², nadměr hodnocený jako negativum ve snížené ceně na m² (zohledňující nezastavitelnou část 450m² a VB chůze a jízdy - diskontem na cenu zahrady nižší 100,-Kč/m²)

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková	Koeficient	Upravená
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	cena Kč/m ²	celkový K _c	cena Kč/m ²
Skorotice, Ústí nad Labem-město, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40340, Česká republika Pozemek je určen k výstavbě rodinného domu či většího projektu. Již pro něj existuje připravený záměr „Nové zázemí pro sociální služby“, pro který je v současnosti vedeno stavební řízení. Tento projekt lze samozřejmě upravit podle potřeb nového majitele – například na zázemí firmy spojené s bydlením, nadstandardní dům pro seniory, luxusní rodinné sídlo se zastavěnou plochou 407 m2 a doplňkovými stavbami o dalších 127 m2, nebo jiný ambiciózní záměr. p.p.č. 899/108 ulice Oblouková, Skorotice stavebně připravený pozemek v lokalitě novostaveb a volných stavebních pozemků - městská část Skorotice IS (elektro, voda, kanalizace, plyn) se zaústěním do hranice pozemku prodej 3/2026 V-1297/2026-510 Hodnocení: redukce pramene ceny - realizované 2026 - 1,00; velikost pozemku - větší - 0,90; poloha pozemku - horší - 0,95; dopravní dostupnost - srovnatelné - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelné - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelné - 1,00; vybavenost pozemku - nevybavené - 0,80; úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné polohou a zájmem - 1,00		2 478	7 900 000	3 188,05	0,68	2 180,63
Skorotice, Ústí nad Labem-město, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40340, Česká republika p.p.č. 899/476 ulice K Dubině, Skorotice stavebně připravený pozemek v lokalitě novostaveb a volných stavebních pozemků - městská část Skorotice IS (elektro, voda, kanalizace, plyn) se zaústěním do hranice pozemku prodej 5/2026 V-2872/2026-510 Hodnocení: redukce pramene ceny - realizované 2026 - 1,00; velikost pozemku -		830	4 114 000	4 956,63	0,61	3 013,63



větší - 0,80; poloha pozemku - horší - 0,95; dopravní dostupnost - srovnatelné - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelné - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelné - 1,00; vybavenost pozemku - nevybavené - 0,80; úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné polohou a zájmem - 1,00

Skorotice, Ústí nad Labem-město, Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Severozápad, 40340, Česká republika 839 3 730 000 4 445,77 0,61 2 703,03

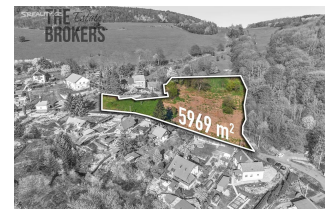
p.p.č. 899/670 ulice K Bažantnici, Skorotice
stavebně připravený pozemek v lokalitě novostaveb a volných stavebních pozemků
- městská část Skorotice
IS (elektro, voda, kanalizace, plyn) se zaústěním do hranice pozemku
prodej 10/2025 V-6784/2025-510



Hodnocení: redukce pramene ceny - realizované 2025 - 1,00; velikost pozemku - větší - 0,80; poloha pozemku - horší - 0,95; dopravní dostupnost - srovnatelné - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelné - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelné - 1,00; vybavenost pozemku - nevybavené - 0,80; úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné polohou a zájmem - 1,00

Prodej stavebního pozemku 5969 m2, 5 969 15 082 416 2 526,79 0,90 2 274,73
Neznabohy - Chuderovec

Soubor stavebních pozemků v lokalitě Neznabohy (obec Chuderov), jen pár minut od centra Ústí nad Labem. Celek tvoří čtyři samostatné stavební pozemky včetně navazujících zahrad o celkové výměře téměř 6 000 m2. Projekt nabízí ideální kombinaci klidného bydlení v přírodě a výborné dostupnosti města. Místo si vás získá především svým soukromím, krásnou okolní krajinou a minimální okolní zástavbou. Nejde o klasický satelitní projekt, ale o promyšlené bydlení v harmonii s přírodou. Základní informace celková výměra pozemků: cca 5 980 m2 projekt rozdělen na 4 samostatné stavební parcely kompletní inženýrské sítě vydaná stavební povolení možnost okamžité výstavby určeno pro rodinné domy vyššího standardu vhodné pro developera i soukromého investora



Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídkové Sreality - 0,95; velikost pozemku - větší - 0,95; poloha pozemku - lepší - 1,05; dopravní dostupnost - srovnatelné - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelné - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelné - 1,00; vybavenost pozemku - nevybavené - bez povolení realizace - 0,95; úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné polohou a zájmem - 1,00

Průměrná jednotková cena 2 543,01 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m²	Jednotková cena Kč/m²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	337/8	3 000	2 540	1 / 1	7 620 000
	337/8	5 231	100	1 / 1	523 100
Celková výměra pozemků:		8 231	Hodnota pozemků celkem:		8 143 100

Komentář ke stanovení obvyklé hodnoty

Poptávka po bydlení v lokalitě Habrovice/Strážky je dlouhodobě v průměrném, vyšším zájmu - jde o alternativu bydlení sousední části Skorotice, která je v rámci města vnímána jako atraktivní. Jedná se o rozvojové části města Ústí n/L. Stavební pozemky se v místě a blízkém okolí obchodují v cenách 2520-4950,-Kč/m² v závislosti na lokalitě, velikosti a vybavenosti IS, celkově porovnávání vzorky v cenách 3,7-15,0mil.Kč dle velikosti (ke dni ocenění jsou v inzerci pozemky větší výměry pro alternativní developerské prodeje, jejich ceny jsou však nabídkové k jednání s předpokladem delšího prodeje). Stavební pozemky jsou v posledním období sledovaného času v konstantním a jejich pokles se neočekává, spíše stabilního růstu hodnoty.

Ocenění je zpracované metodou nepřímého porovnání z inzerovaných a realizovaných cen - stanovené plné ceny odpovídající lokalitě a vybavenosti IS ke dni ocenění do plochy 3000m² v ceně 2540,-Kč/m² a redukované snížené ceně nadměru plochy 5231m² v ceně 100,-Kč/m² zohledňující VB a využitelnost. Na základě uvedeného je výsledná obvyklá cena=8,14mil.Kč k danému typu nemovitosti, lokalitě a vybavenosti IS - pozemek 8231m² volné plochy, stavebně nepřipravený, dle ÚP větší plochou pro bydlení.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	8 143 100 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	8 140 000 Kč	

Silné stránky nemovité věci

polohou atraktivní lokalita Habrovice/Strážky, využitelnost k výstavbě nebo developerskému rozdělení, dobrý dojezd do Ústí, dobrý dosah dálnice D8, dostatek okolní zeleně a dosah přírody, klidné pro bydlení

Slabé stránky nemovité věci

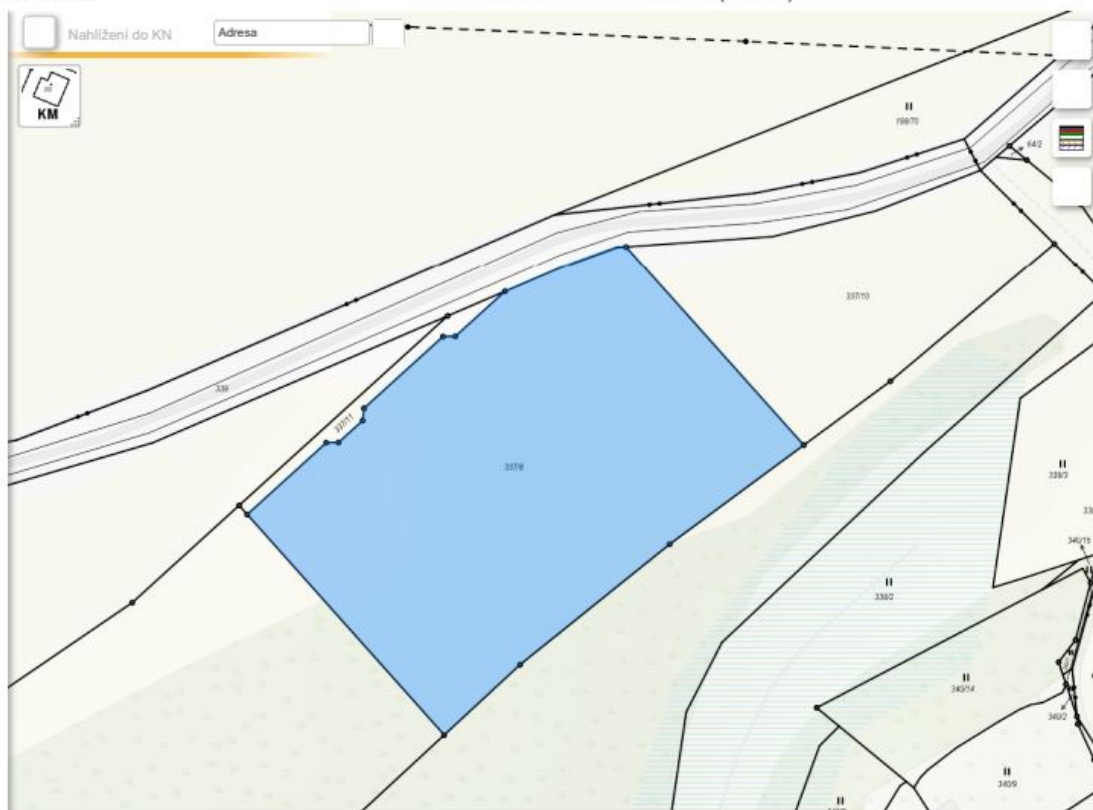
slabší obč.vybavenost a dosah služeb v místě, vysoký nadměr-nerozdělená parcela, nevybavená infrastruktura IS a příjezdů, VB chůze a jízdy

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.409 ze dne 30.7.2026	2
Kopie katastrální mapy ze dne 31.7.2026	2
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace pozemku p.č.337/8, kat.úz.Habrovice	1
ÚP informace	2
hluk	1

31.07.26 8:58

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard)



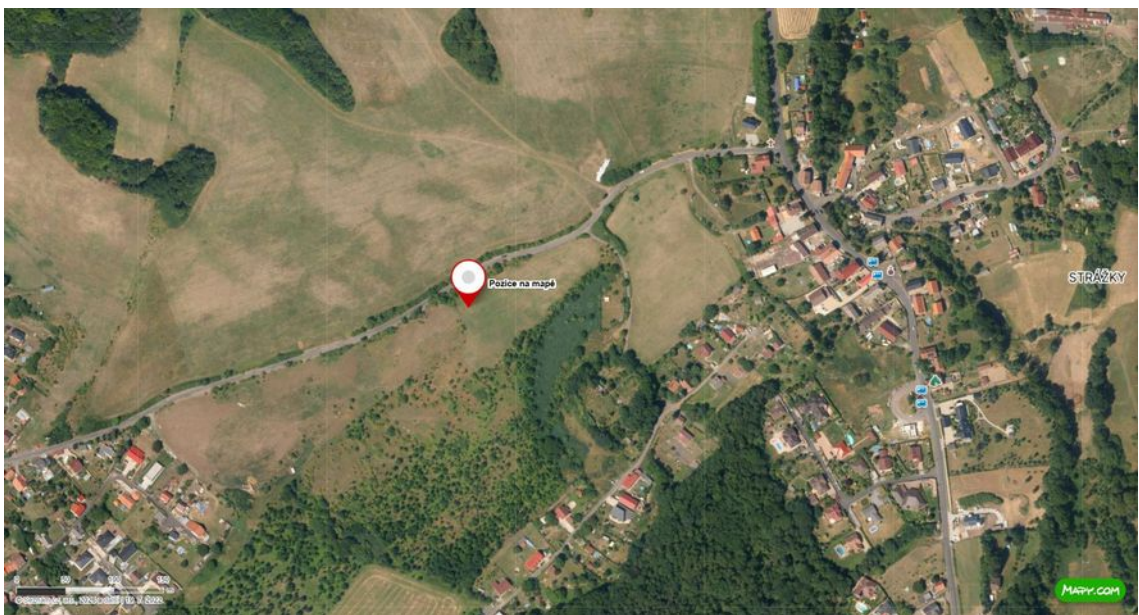
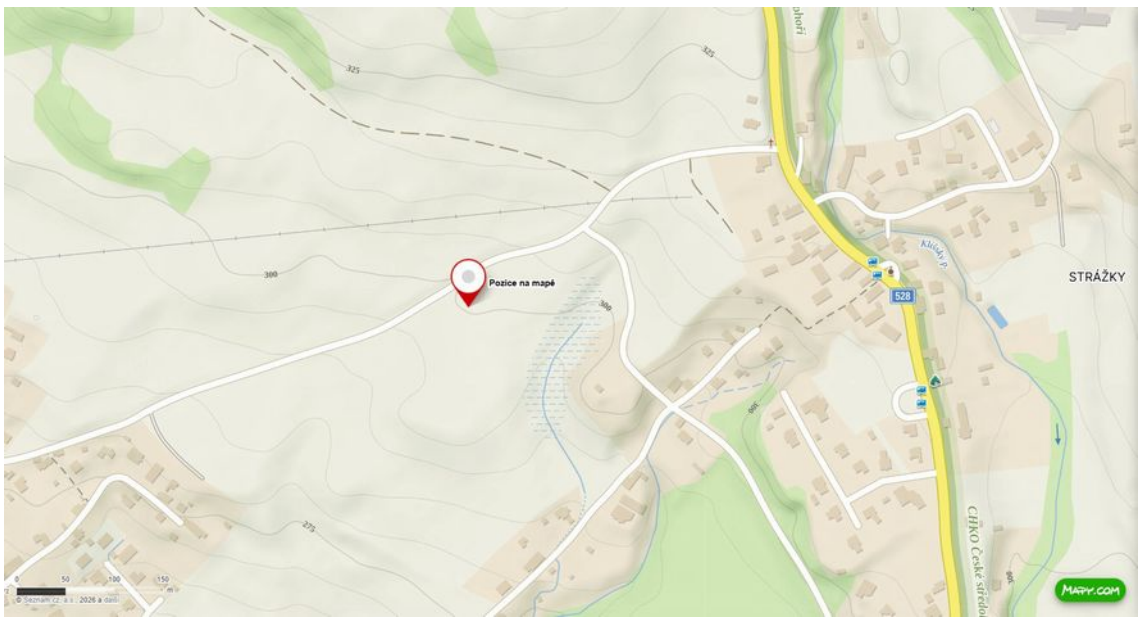
Y: 762075.06 | X: 970861.83 | Načítání dokončeno 90 ms
Období katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [v nápovědě \(PDF\)](#). **Všechny zjištěné hodnoty souladnic a délek NELZE využívat pro vytyčování**

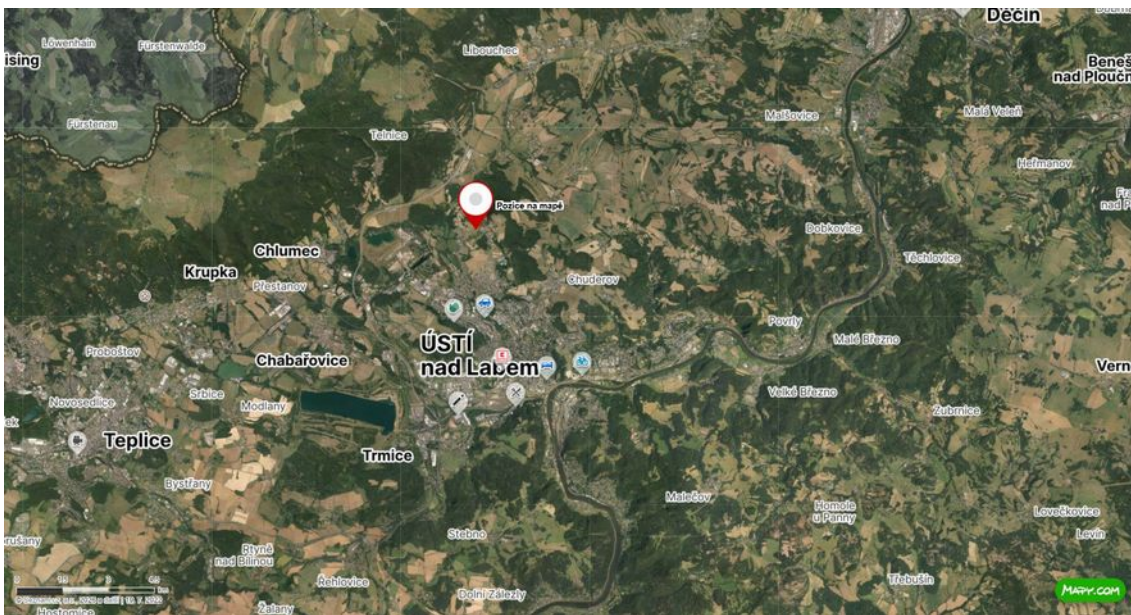
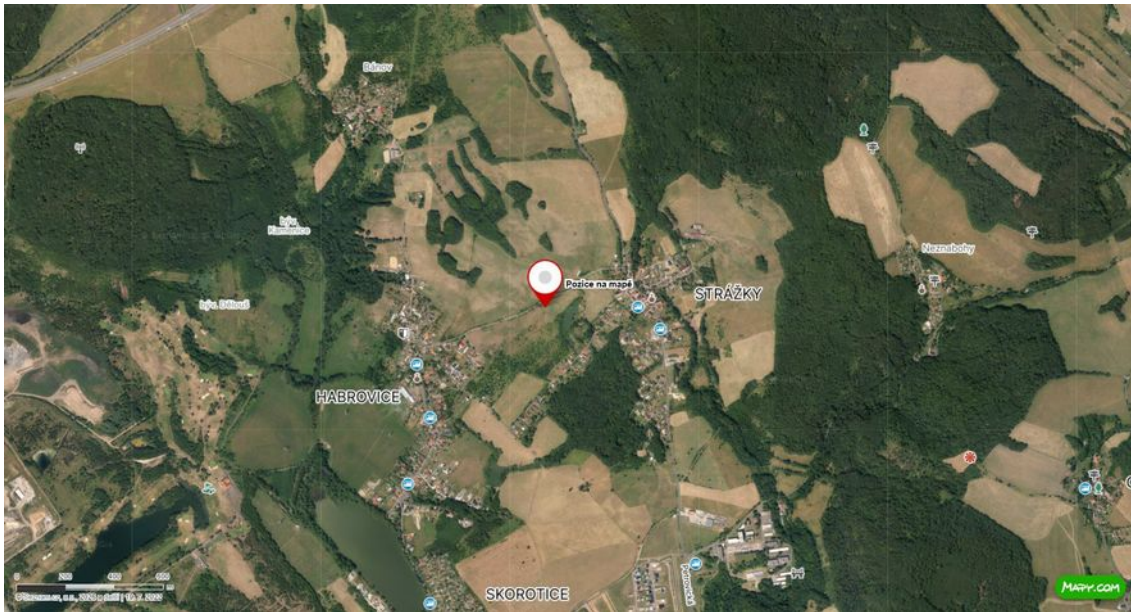
<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=...> 1/1

31.07.26 8:58

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard)



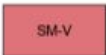




Fotodokumentace pozemku p.č.337/8, kat.úz.Habrovice





			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ (SM-M)
			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ (SM-M1) PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ
			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SM-V)

15. SM-V plochy smíšené obytné venkovské

a) převažující účel využití

- bydlení venkovského charakteru včetně umístění ostatních zařízení, která svým provozem, vyvolanou dopravní obsluhou ani vzhledem nenaruší funkci obytnou

b) přípustné

- bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
- obchodní zařízení do 200 m² obytových ploch
- veřejné stravování a ubytování
- administrativa a veřejná správa
- kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, odstavň a parkovací stání

c) podmíněně přípustné

- zahradnictví
- bytové domy

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace

57

- přípouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

