

## Vlastnické a evidenční údaje

Podle částečného výpisu z KN je k oceňovaným pozemkům a stavbám zapsáno právo vlastnické na:

### Česká republika

Príslušnosť hospodariť s majetkom štátu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Praha

B1, C, D - bez zápisu

## Dokumentace a skutečnost

Stav zjištěný v terénu odpovídá údajům zapsaným v KN. Pouze v části C - věcná práva zatěžující nemovitosti u pozemku p.č. 3655/1 není uvedeno věcné břemeno. Přes horní okraj pozemku vede veřejná splašková kanalizace, věcné břemeno k této kanalizaci není zřízeno (zapsáno).

## Celkový popis nemovité věci

Nemovitě věci se nachází v obci Krnov, v katastrálním území Krnov-Horní, na ulici Brantická. Jedná se o areál bývalého zahradnictví, který se nachází na okraji města, v prostoru napravo od silnice, která vede do Brantic. Areál se nachází v prostoru mezi silnicí Brantická a místní komunikací Na Břehu a Mlýnským náhonem u řeky Opavy. Je postavený na pozemcích p.č. 3649 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 521m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 1231, administrativní budova (č. nemovitosti 191), p.č. 3650 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 339m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, pracovna (č. nemovitosti 192), p.č. 3651 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 656m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, kotelna s uhelnou (č. nemovitosti 189), p.č. 3652 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, budova vodárny (č. nemovitosti 190), p.č. 3653 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 722m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, ocelokolna (č. nemovitosti 193), p.č. 3654 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 452m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, budova garáží a dílny (č. nemovitosti 194), p.č. 3655/1 - orná půda o výměře 23540m<sup>2</sup>, p.č. 3655/2 - orná půda o výměře 1 193m<sup>2</sup>, p.č. 3655/3 - orná půda o výměře 1 194m<sup>2</sup>, p.č. 3655/6 - orná půda o výměře 3 875m<sup>2</sup>, p.č. 3656/1 - zahrada o výměře 353m<sup>2</sup>, p.č. 3656/2 - zahrada o výměře 1 131m<sup>2</sup>, p.č. 3656/3 - zahrada o výměře 135m<sup>2</sup>, p.č. 3656/4 - zahrada o výměře 865m<sup>2</sup>, p.č. 3656/5 - zahrada o výměře 130m<sup>2</sup>, p.č. 3656/6 - zahrada o výměře 323m<sup>2</sup>, p.č. 3656/7 - zahrada o výměře 133m<sup>2</sup>, p.č. 3656/8 - zahrada o výměře 318m<sup>2</sup>, p.č. 3656/9 - zahrada o výměře 135m<sup>2</sup>, p.č. 3656/10 - zahrada o výměře 320m<sup>2</sup>, p.č. 3656/11 - zahrada o výměře 132m<sup>2</sup>, p.č. 3656/12 - zahrada o výměře 319m<sup>2</sup>, p.č. 3656/13 - zahrada o výměře 141m<sup>2</sup>, p.č. 3656/14 - zahrada o výměře 318m<sup>2</sup>, p.č. 3656/15 - zahrada o výměře 137m<sup>2</sup>, p.č. 3656/16 - zahrada o výměře 862m<sup>2</sup>, p.č. 3656/17 - zahrada o výměře 134m<sup>2</sup>, p.č. 3656/18 - zahrada o výměře 1 136m<sup>2</sup>, p.č. 3657 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 7 405m<sup>2</sup>, p.č. 3658/1 - zahrada o výměře 324m<sup>2</sup>, p.č. 3658/2 - zahrada o výměře 1 141m<sup>2</sup>, p.č. 3658/3 - zahrada o výměře 133m<sup>2</sup>, p.č. 3658/4 - zahrada o výměře 866m<sup>2</sup>, p.č. 3658/5 - zahrada o výměře 229m<sup>2</sup>, p.č. 3658/6 - zahrada o výměře 1 965m<sup>2</sup>, p.č. 3658/7 - zahrada o výměře 220m<sup>2</sup>, p.č. 3658/8 - zahrada o výměře 871m<sup>2</sup>, p.č. 3658/9 - zahrada o výměře 133m<sup>2</sup> a p.č. 3658/10 - zahrada o výměře 1141m<sup>2</sup>. Areál tvoří jeden funkční a vlastnický celek. Je volně přístupný, vyrabovaný, odpojený od rozvodu NN. Objekty jsou plně zbytků po vyrabovaném materiálu, suti a zbytků rozbitého vnitřního vybavení. Všechny oceňované pozemky jsou v územním plánu města zahrnuty do plochy označené VZ-3 - plochy zemědělské a lesnické výroby, stabilizovaný stav. Převážná část areálu se nachází v zóně se středním rizikem povodně, území tzv. 20-leté vody, menší část se nachází v zóně s nízkým rizikem povodně, území tzv. 100-leté vody. Areál byl při povodních zaplaven.

**Pozemek p.č. 3649** je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba č.p. 1231, administrativní budova (č. nemovitosti 191). Administrativní budova se nachází na okraji

areálu nedaleko od vstupu do areálu. V KN je stavba zapsána s č.p. 1231, způsob využití občanská vybavenost. Budova je samostatně stojící, obdélníkového půdorysu, přízemní, nepodsklepená. Je postavena v tradiční technologii té doby (1967 - rozhodnutí o uvedení stavby do trvalého provozu), je zděná se sedlovou střechou. Základy jsou betonové, s izolací proti vodě. Základy jsou dlouhodobě podmáčené z důvodu chybějících klempířských prvků a svodů. Zdivo je zděné z cihel tl. 450mm. Stropy jsou s rovným podhledem. Střešní vazníky jsou betonové příhradové, krytina je živičná. Klempířské konstrukce jsou převážně demontované (vytrhané). Vnější omítky jsou vápenné, vnitřní omítky jsou štukové, částečně zpuchřelé, na části se vyskytuje plíseň. Okna jsou dřevěná zdvojená, rozbitá, dveře chybí. Podlahy jsou z PVC nebo dlažby. Vytápění je demontované (vytrhané), elektroinstalace je vyrabovaná, rozvody vody jsou vytrhané. Kanalizace je nefunkční, litinové potrubí je vytrháno. Vnitřní vybavení je demontované, rozbité. Dispozice objektu: chodba, tři kanceláře, sociální zařízení, WC, kuchyňka, sociální zařízení pro muže, sociální zařízení pro ženy, dvě šatny, bývalá kotelna, společenská místnost, šatna, umývárna, zadní chodba a byt (tři pokoje, kuchyň, koupelna, WC, chodba). Vstupní dveře do budovy jsou vytržené, objekt je volně přístupný. V budově se nachází zbytky materiálu po rabování, zbytky suti a rozbité vybavení. V budově pravděpodobně přespávají bezdomovci. Je odpojena od rozvodu NN. Přípojka je nefunkční, vyrabovaná včetně rozvodných skříní. Celkový technický stav objektu je velmi špatný. Příslušenství objektu tvoří přípojka vody (č. nemovitosti 974), kanalizace venkovní (č. nemovitosti 971), žumpa a topný kanál.

**Pozemek p.č. 3650** je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, pracovna (č. nemovitosti 192). Pracovna se nachází na levém okraji areálu. V KN je stavba zapsána jako stavba bez čp/če, způsob využití občanská vybavenost. Budova sloužila jako vazárna květin. Je obdélníkového půdorysu, přízemní, nepodsklepená. Je postavena v tradiční technologii té doby (v roce 1967), je zděná se sedlovou střechou. Základy jsou betonové podmáčené, s izolací proti vodě, zdivo je zděné z cihel tl. 450mm. Stropy jsou s rovným podhledem. Střešní vazníky jsou betonové příhradové, krytina je živičná. Klempířské konstrukce jsou demontované (vytrhané). Vnější omítky jsou vápenné, vnitřní omítky jsou vápenné, na části se vyskytuje plíseň. Okna jsou dřevěná zdvojená, rozbitá. Dveře chybí, kovové zárubně jsou vybourány. Podlahy jsou z dlažby. Vytápění je demontované (vytrhané), elektroinstalace je vyrabovaná. Vnitřní vybavení je vyrabované. Hromosvod je vytrhaný. Dispozice objektu: chodba, tři pracovny, tři kanceláře, chladírna, regulační místnost a bývalé sociální zařízení. Objekt je volně přístupný. V budově se nachází zbytky materiálu po rabování, zbytky suti a rozbité vybavení. Je odpojena od rozvodu NN. Přípojka je nefunkční, vyrabovaná včetně rozvodných skříní. Celkový technický stav je velmi špatný. Příslušenství objektu tvoří přípojka vody (č. nemovitosti 974), kanalizace venkovní (č. nemovitosti 971) a žumpa, která se nachází v těsné blízkosti kotelny.

**Pozemek p.č. 3651** je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, kotelna s uhelnou (č. nemovitosti 189). Kotelna s uhelnou se nachází na levém okraji areálu, navazuje na budovu pracovny. V KN je stavba zapsána jako stavba bez čp/če, způsob využití občanská vybavenost. Budova je obdélníkového půdorysu, přízemní, nepodsklepená. Je postavena v tradiční technologii té doby (v roce 1967), je zděná se sedlovou střechou. Základy jsou betonové, s izolací proti vodě, zdivo je zděné z cihel tl. 450mm. Stropy jsou v části objektu s rovným podhledem, ve zbývající části bez stropů. Střešní vazníky jsou betonové příhradové, krytina je živičná. Do budovy zatéká, část omítek je opadaných a část cihelného zdiva je vydrolená. Klempířské konstrukce jsou uhnílé. Okna jsou jednoduchá, rozbitá, vrata jsou vybouraná. Kotle jsou demontovány, elektroinstalace, elektrorozvodna a rozvod vody je vyrabovaná. Podlaha je betonová. Dispozice objektu: kotelna, uhelna, elektrorozvodna, místnost pro náhradní zdroj. Objekt je volně přístupný. V objektu se nachází zbytky materiálu po rabování, zbytky suti a rozbité vybavení. Je odpojen od rozvodu NN. Přípojka je nefunkční, vyrabovaná včetně rozvodných skříní. Celkový technický stav je velmi špatný.

**Pozemek p.č. 3652** je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba

bez čp/če, budova vodárny (č. nemovitosti 190). Budova vodárny se nachází v zadní části areálu. V KN je stavba zapsána jako stavba bez čp/če, způsob využití občanská vybavenost. Budova je přízemní, nepodsklepená. Je postavena v tradiční technologii té doby (v roce 1967), je zděná s plochou střechou. Základy jsou betonové s izolací proti vodě, stropy jsou s rovným podhledem. Krytina je živičná. Klempířské konstrukce jsou demontované (vytrhané). Vnější omítky jsou vápenné, vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou zatlučená, dveře chybí. Podlaha je betonová, elektroinstalace je vyrabovaná. V objektu se nachází jedna místnost. Celkový technický stav je havarijní.

**Pozemek p.č. 3653** je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, ocelokolna (č. nemovitosti 193). Ocelokolna se nachází na pravém okraji areálu. V KN je stavba zapsána jako stavba bez čp/če, způsob využití občanská vybavenost. Ocelokolna je samostatně stojící, je obdélníkového půdorysu, přízemní, nepodsklepená. Je postavena v tradiční technologii té doby (v roce 1967), konstrukce je kovová se sedlovou střechou. Nosná konstrukce je tvořena jednoduchou trubkovou konstrukcí, která je již rezivá. Střecha je sedlová, částečně propadlá. Střešní krytina je z vlnitých azbestocementových desek. Klempířské konstrukce nejsou. Podlaha je betonová. V ocelokolně je jeden volný prostor. Je plná kabelových zbytků. Celkový technický stav je havarijní.

**Pozemek p.č. 3654** je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, budova garáží a dílny (č. nemovitosti 194). Budova garáží a dílny se nachází na pravém okraji areálu. V KN je stavba zapsána jako stavba bez čp/če, způsob využití jiná stavba. Objekt je samostatně stojící, obdélníkového půdorysu, přízemní, nepodsklepený. Je postaven v tradiční technologii té doby (v roce 1967), je zděný se sedlovou střechou. Základy jsou betonové, s izolací proti vodě, zdivo je zděné, střešní vazníky jsou betonové, příhradové, krytina je živičná. Střecha je na dvou místech propadlá. Klempířské konstrukce chybí. Okna jsou vybouraná, dveře chybí, vrata jsou vybouraná. Část překladů z I nosníků nad okenními otvory a vrata jsou vybouraná. Podlaha je betonová. Do objektu zatéká, část omítek je opadaná. Elektroinstalace je vytrhaná. Dispozice objektu: garáž (3 stání), sklad a dílny. Objekt je volně přístupný. V objektu se nachází zbytky materiálu po rabování, zbytky suti a rozbité vybavení. Je odpojen od rozvodu NN. Jeho celkový technický stav je havarijní a je otázkou času, kdy se objekt samovolně zřítí.

**Pozemek p.č. 3655/1** je v KN zapsán v druhu pozemku orná půda. Pozemek vznikl rozdělením pozemku p.č. 3655/1 podle geometrického plánu č. 3786-1/2022, který vyhotovil 24.1.2022 RZ geo s.r.o.. Na pozemku se nachází dvě kopané studny (č. nemovitosti 969), plot z ocelových rámců, zbytky plotu z drátěného pletiva, vodoměrná šachta, zpevněná plocha z betonových panelů (č. nemovitosti 968), opěrná zeď u zpevněné panelové plochy a rozvod užitkové vody. Rozvod užitkové vody vedl z řeky do vodárny, z vodárny do kotelny a do skleníků. Část rozvodů je demontována, zbývající část je poškozená a nefunkční. Součástí pozemků je neudržovaný trvalý porost.

**Pozemek p.č. 3655/2** je v KN zapsán v druhu pozemku orná půda, způsob využití skleník, pařeniště. Na pozemku se nachází skleník typu LUR (č. nemovitosti 963). Základy jsou betonové, nosná konstrukce je kovová. Skleník je vyrabovaný, bez skel, probíhá vytrhávání ocelových prvků skleníků, část ocelové konstrukce již chybí. Celkový technický stav je havarijní a je otázkou času, kdy se skleník samovolně zřítí.

**Pozemek p.č. 3655/3** je v KN zapsán v druhu pozemku orná půda, způsob využití skleník, pařeniště. Na pozemku se nachází skleník typu LUR (č. nemovitosti 963). Základy jsou betonové, nosná konstrukce je kovová. Skleník je vyrabovaný, bez skel, probíhá vytrhávání ocelových prvků skleníků, část ocelové konstrukce již chybí. Celkový technický stav je havarijní a je otázkou času, kdy se skleník samovolně zřítí.

**Pozemek p.č. 3655/6** je v KN zapsán v druhu pozemku orná půda. Pozemek vznikl rozdělením pozemku p.č. 3655/1 podle geometrického plánu č. 3786-1/2022, který vyhotovil 24.1.2022 RZ geo s.r.o.. Součástí pozemku jsou neudržované a neošetřované porosty. Na pozemku před

administrativní budovou se nachází sestava 30 ks slunečních kolektorů. Sluneční kolektory byly umístěné i na střeše pracovny, tyto kolektory byly zcizeny. Kolektory byly pořízeny v roce 1990. Kolektory jsou nefunkční vyrabované, část je rozbitá.

**Pozemky p.č. 3656/1, p.č. 3656/3, p.č. 3656/5, p.č. 3656/7, p.č. 3656/9, p.č. 3656/11, p.č. 3656/13, p.č. 3656/15, p.č. 3656/17, p.č. 3658/1, p.č. 3658/3, p.č. 3658/5, p.č. 3658/7, p.č. 3658/9** jsou v KN zapsány v druhu pozemku zahrada. Jedná se o pozemky, které se nachází mezi skleníky a v prostoru mezi skleníkem a kotelnou a pracovnou.

**Pozemky p.č. 3656/2, p.č. 3656/4, p.č. 3656/6, p.č. 3656/8, p.č. 3656/10, p.č. 3656/12, p.č. 3656/14, p.č. 3656/16, p.č. 3658/2, p.č. 3658/4, p.č. 3658/6** jsou v KN zapsány v druhu pozemku zahrada, způsob využití skleníků, pařeniště. Na pozemcích se nachází skleníková sestava (č. nemovitosti 962). Základy jsou betonové, nosná konstrukce je ocelová. Skleníky jsou vyrabované, převážně bez skel, probíhá vytrhávání ocelových prvků skleníků, část ocelových konstrukcí již chybí.

**Pozemky p.č. 3656/18, p.č. 3658/8 a p.č. 3658/10** jsou v KN zapsány v druhu pozemku zahrada, způsob využití skleníků, pařeniště. Na pozemcích se žádný skleník ani pařeniště nenachází.

**Pozemek p.č. 3657** je v KN zapsán v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace. Na pozemku se nachází areálová komunikace (č. nemovitosti 967), zpevněná plocha z betonových dlaždic, zděný plot, plotová brána, plotová branka, kanalizace venkovní (č. nemovitosti 971) a skleníková sestava (č. nemovitosti 962). Areálová komunikace (č. nemovitosti 967) je z penetračního makadamu, komunikace je ve velmi špatném technickém stavu. Zpevněná plocha z betonových dlaždic - jedná se o chodníky, které jsou ve velmi špatném technickém stavu. Zděný plot se nachází při vjezdu do areálu, je zděný z cihel t. 150mm, část plotu je již zbořená. Venkovní kanalizace (č. nemovitosti 971) je nefunkční, kanalizační šachty jsou částečně zasypané bez poklopů. Skleníková sestava (č. nemovitosti 962) je tvořeno spojovací skleníkovou chodbou. Základy skleníku jsou betonové, nosná konstrukce je ocelová. Spojovací skleníková chodba je vyrabovaná, převážně bez skel, probíhá vytrhávání ocelových prvků skleníků, část ocelových konstrukcí již chybí.

#### Slabé stránky nemovitých věcí:

- jedná se o vyrabovaný areál volně přístupný,
- stavby plné zbytků sutí, rozbitého vybavení a materiálu po rabování,
- vysoká energetická náročnost staveb,
- převážná část areálu se nachází v zóně se středním rizikem povodně, území tzv. 20-leté vody, menší část se nachází v zóně s nízkým rizikem povodně, území tzv. 100-leté vody.

Město Krnov se nachází v okrese Bruntál, jedná se o největší město okresu Bruntál. Má 23130 obyvatel, počet obyvatel ve městě neustále klesá. V tomto regionu dochází k vylidňování, které je zapříčiněno špatným dopravním spojením, nedostatečnou nabídkou volných pracovních míst v okolí a nízkými průměrnými výdělky. Bruntálský okres má druhou nejvyšší nezaměstnanost v moravskoslezském kraji. Město Krnov má nezaměstnanost ve výši 6,7% (údaj za leden 2022, zdroj statistika nezaměstnanosti portál MPSV).

### **3.4. Obsah**

1. Pozemek p.č. 3649, jehož součástí je stavba č.p. 1231 - administrativní budova (č. nemovitosti 191)
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Administrativní budova (č. nemovitosti 191)
  - 1.3. Přípojka vody (č. nemovitosti 974)