

## Znalecký posudek č. 5025-92/16

o obvyklé ceně za 1 m<sup>2</sup> pozemku pro bytovou výstavbu v k.ú. Přeštice, obec Přeštice.

**Zadavatel:**

**Město Přeštice**  
Masarykovo nám. 107  
334 01 Přeštice  
IČ: 00257125

**Účel posudku:**

**Odhad ceny pozemku v místě obvyklé** ke dni  
prohlídky, tj. k 13.4.2016

**Zpracovatel:**

**Hana Mouliková**  
**Obytce 41**  
**339 01 Klatovy**

Znalec v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí a  
oceňování podniků na základě jmenovacího dekretu  
Krajského soudu v Plzni č. Spr. 1424/95 s rozšířením  
č. Spr. 83/99

Posudek obsahuje 11 stran včetně titulního listu a 6 stran příloh. Zadavateli se předává  
ve 2 vyhotoveních.

V Klatovech dne 25.4.2016

## **NÁLEZ:**

### **A. Znalecký úkol:**

Na základě objednávky č. 287/2016 kS KRR ze dne 18.4.2016 je vypracován znalecký posudek o obvyklé ceně za 1 m<sup>2</sup> pozemku pro bytovou výstavbu v k.ú. Přeštice, obec Přeštice.

#### **Nemovitost:**

**pozemek p.č. 238/53 – orná půda o výměře 75 263 m<sup>2</sup>;  
zapsaný na LV č. 10001 pro katastrální území Přeštice, obec Přeštice.**

### **B. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 13.4.2016 za přítomnosti

### **C. Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN Katastrálního úřadu - informativní
- snímek z katastrální mapy 1:1000
- údaje z Územního plánu Přeštice
- skutečnosti zjištěné na místě samém v den prohlídky

### **D. Vlastnické a evidenční údaje:**

Oceňovaný pozemek je v KN zapsán na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Přeštice. Vlastníkem je Město Přeštice, Masarykovo nám. 107. 334 01 Přeštice, IČ: 00257125.

### **E. Obsah posudku:**

1. Úvod
2. Popis pozemků
3. Analýza ocenění a cenotvorné faktory
4. Stanovení postupu ocenění
5. Výpočet administrativní ceny
6. Porovnávací hodnota
7. Závěr
8. Znalecká doložka

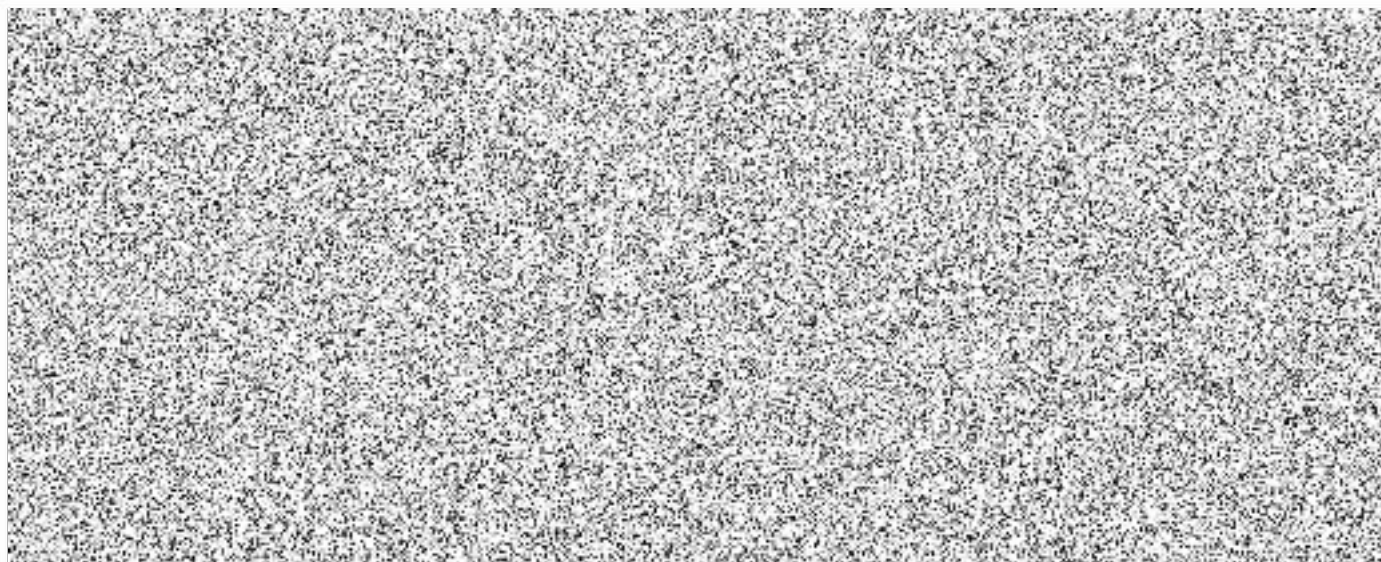
## **POSUDEK:**

### **1. Úvod:**

Stanovení ceny obvyklé za 1 m<sup>2</sup> pozemku bude sloužit jako podklad pro prodej.

### **2. Popis pozemku a parametry:**

Účelem ocenění je stanovení ceny obvyklé za 1 m<sup>2</sup> pozemku, který se nachází na severním okraji města Přeštice. Pozemek je v zastavitelném území města a je určen regulačním plánem k rezidenční zástavbě bytovými a rodinnými domy včetně vybudování dopravní a technické infrastruktury. Na hranici pozemku jsou veškeré inž. sítě, příjezd k pozemku je po zpevněné komunikaci.



### **3. Analýza ocenění a cenotvorné faktory:**

#### **3.1. Vymezení tržního segmentu:**

Pozemek pro bytovou výstavbu.

#### **3.2. Analýza trhu a cenotvorné faktory:**

V daném segmentu trhu s nemovitostmi je v současné rovnováha nabídky a poptávky. Tato skutečnost má za následek udržení cen. Na tržní cenu tohoto typu má vliv zejména její umístění, parametry a využitelnost.

#### **3.3. Výhody a nevýhody oceňované nemovitosti:**

##### Výhody:

Dobrá dopravní dostupnost.

Veškeré inž. sítě na hranici pozemku.

##### Nevýhody:

Nebyly shledány.

#### 4. Stanovení postupu ocenění:

Způsoby oceňování majetku a služeb jsou uvedeny v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který rovněž definuje obvyklou cenu.

**Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se uvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obvyklá cena dosahovaná při prodeji nemovitosti může být v určitých obdobích i velmi odlišná od její skutečné věcné hodnoty.

#### ZÁKLADNÍ POJMY

**Administrativní cena** – cena zjištěná v souladu s platným cenovým předpisem ve smyslu zák.č. 151/97 Sb. ze dne 17.6.1997.

**Věcná hodnota** – podle právního názvosloví „časová cena“ věci, což je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**Výnosová hodnota** – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

**Porovnávací hodnota** – je hodnota vypočítaná z věcné hodnoty nemovitostí tak, aby odrážela skutečnou hodnotu nemovitostí z hlediska jejich situování, trhu s nemovitostmi a dalších faktorů majících vliv na hodnotu nemovitostí.

**Územní plán (ÚP)** je určitý druh územně plánovací dokumentace, která si klade za cíl racionalizaci prostorového a funkčního uspořádání území v krajině a jejího využití. Územní plán si klade za cíl nalézt takové předpoklady, které by umožnily další výstavbu a trvale udržitelný rozvoj spočívající v nalezení vyváženého stavu mezi zájmy životního prostředí, hospodářství a pro společenství lidí obývajících dané území. Územní plán by se měl snažit naplnit potřeby současné generace tak, aby umožnil existenci a přežití i generací příštích.

**Regulační plán (RP)** je součást územně plánovací dokumentace (ÚPD), kterou kromě něj tvoří ještě zásady územního rozvoje (ZÚR) a územní plán (ÚP). Zatímco zásady územního rozvoje se zpracovávají pro území kraje a územní plány se zpracovávají pro území obce, regulační plány se zpracovávají jen pro část obce (výjimečně u malých obcí mohou být zpracovány i pro celé území) a jsou mnohem podrobnější. "Základní jednotkou" regulačního plánu je pozemek.

Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

Regulační plán nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území.

Regulační plán musí být v souladu s platným územním plánem a zásadami územního rozvoje.

**Pro potřeby ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané postupy:**

- nákladový
- výnosový
- porovnávací

#### **Nákladový způsob (zjištění věcné hodnoty)**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snížená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladu, které je nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Věcnou hodnotu staveb je potřeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanovené pomocí známých metod.

#### **Výnosový způsob**

Zjistí se u nemovitostí z dosažitelného ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat náklady na modernizaci, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojistné apod.

Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost.

#### **Porovnávací způsob**

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje znalosti realitního trhu.

**Pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti je informativně zjištěna cena administrativní dle vyhl. č.35/2016 (současný cenový předpis ve smyslu zák.č.151/97 Sb). Dále je provedeno porovnání s aktuálními nabídkami k prodeji obdobných pozemků.**

## 5. Výpočet administrativní ceny:

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Přeštice  
334 01 Přeštice


Kraj: Plzeňský

Okres: Plzeň-jih

Obec: Přeštice

Katastrální území: Přeštice

Počet obyvatel: 7 125

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 563,00$   
Kč/m<sup>2</sup>

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_0 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příklad po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,980$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,980$$

## 1. Ocenění pozemků

### 1.1. Pozemek p.č. 238/53 - cena za 1 m<sup>2</sup>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,980$**

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = 0,980$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí</b>				
§ 4 odst. 2 - bez sítí				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	238/53	1,00		
Stavební pozemek - celkem			1,00		

**Pozemek - cena za 1 m<sup>2</sup> - zjištěná cena**

**Administrativní cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku po zaokr.**

## 6. Porovnávací hodnota:

Podle zák.č. 151/97 Sb. O oceňování majetku je jedním ze způsobů oceňování porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při prodeji.

V nabídce RK na Internetu bylo nalezeno několik nabídek na prodej obdobných pozemků v nedalekém okolí. Nabídkové ceny jsou včetně provize RK a právního servisu a případné slevy, které činí obvykle 15% z této ceny. Nabídková cena je proto snížena koeficientem 0,85.



Porovnání je provedeno v následující tabulce:

<b>POROVNÁVACÍ HODNOTA POZEMKY</b>							
	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost			
<b>A. Identifikační údaje</b>							
Pořadové číslo pozemku		I.	II.	III.			
Název pozemku	Přeštice	Litice	Lině	Nýřany			
Parcelní číslo	-	-	-	-			
Katastrální území	Přeštice	Litice u Plzně	Lině	Nýřany			
Obec	Přeštice	Plzeň	Lině	Nýřany			
Okres	Plzeň - jih	Plzeň - město	Plzeň - sever	Plzeň - sever			
<b>B. Základní údaj pro porovnání - cena za 1 m<sup>2</sup></b>							
Nabídková cena celkem							
Rozloha pozemku v m <sup>2</sup>							
Cena za 1 m <sup>2</sup>							
Datum transakce, zveřejnění nabídky							
Korekce							
Upravená hodnota							
<b>C. Právní údaje</b>							
Druh transakce							
Korekce							
Upravená hodnota							
Vlastnická práva	1 vlastník						
Korekce							
Upravená hodnota							
Existence věcných břemen	Bez věcných břemen						
Korekce							
Upravená hodnota							
Využití podle územního plánu	bydlení						
Korekce							
Upravená hodnota							
Územní rozhodnutí	N/A						
Korekce							
Upravená hodnota							
Jiná právní omezení a závazky	Bez omezení						
Korekce							
Upravená hodnota							
<b>D. Technické parametry</b>							
Lokalita	Přeštice						
Korekce							
Upravená hodnota							
Tvar pozemku	Obdélníkový						
Korekce							

Upravená hodnota	
Svazitost	Rovinný
Korekce	
Upravená hodnota	
Inženýrské sítě	Na hranici pozemku
Korekce	
Upravená hodnota	
Kontaminace půdy	Nezjistěna
Korekce	
Upravená hodnota	
Dopravní obslužnost	Bus, vlak
Korekce	
Upravená hodnota	
Dopravní dostupnost a parkování	Dobré
Korekce	
Upravená hodnota	
Nutnost demolice stávajících objektů	Ne
Korekce	
Upravená hodnota	
Prodejnost	
Korekce	
Upravená hodnota	
<b>E. Ostatní parametry</b>	
Korekce pro velikost	
Korekce	
Upravená hodnota	

Porovnávací hodnota 1 m<sup>2</sup>

**POROVNÁVACÍ HODNOTA po zaokr.**

**Cena obvyklá za 1 m<sup>2</sup> pozemku činí**

## 7. Závěr :

Pro ocenění byly použity standardní oceňovací metody běžně používaná v oceňovací praxi. Na základě výsledků ocenění je odhadnuta obvyklá cena 1 m<sup>2</sup> pozemku pro výstavbu bytových a rodinných domů v k.ú. Přeštice zjištěná porovnávací metodou, která činí:

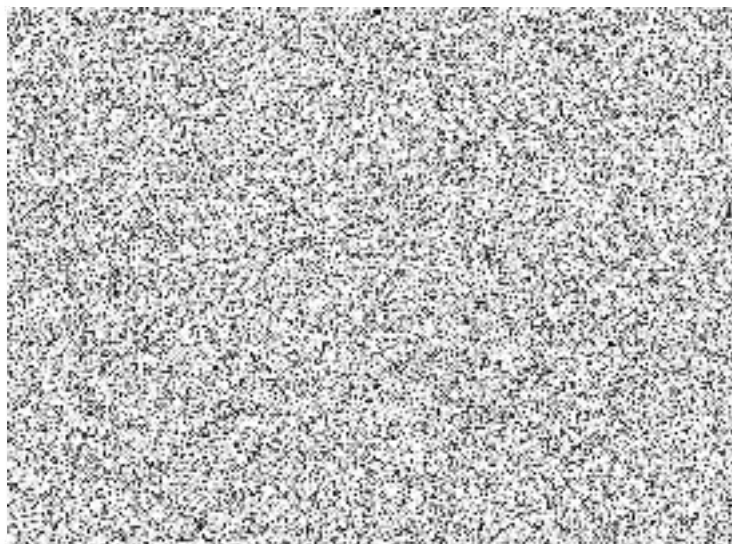


Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

**Hana Moulíková**

Obytce 41  
339 01 Klatovy

V Klatovech 25.4.2016



## 8. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Plzni ze dne 8.11.1995 č.j. Spr. 1424/95 pro základní obor EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady nemovitostí s rozšířením ze dne 11.1.1999 č.j. Spr. 83/99 pro oceňování podniků. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5025 znaleckého deníku.

## Osvědčení

*V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast ani prospěch z vlastnického práva. Ani honorář v souvislosti s tímto znaleckým posudkem nezávisí na dosažených závěrech.*

*V tomto posudku je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách ovlivňujících hodnoty a závěry v něm obsažené.*

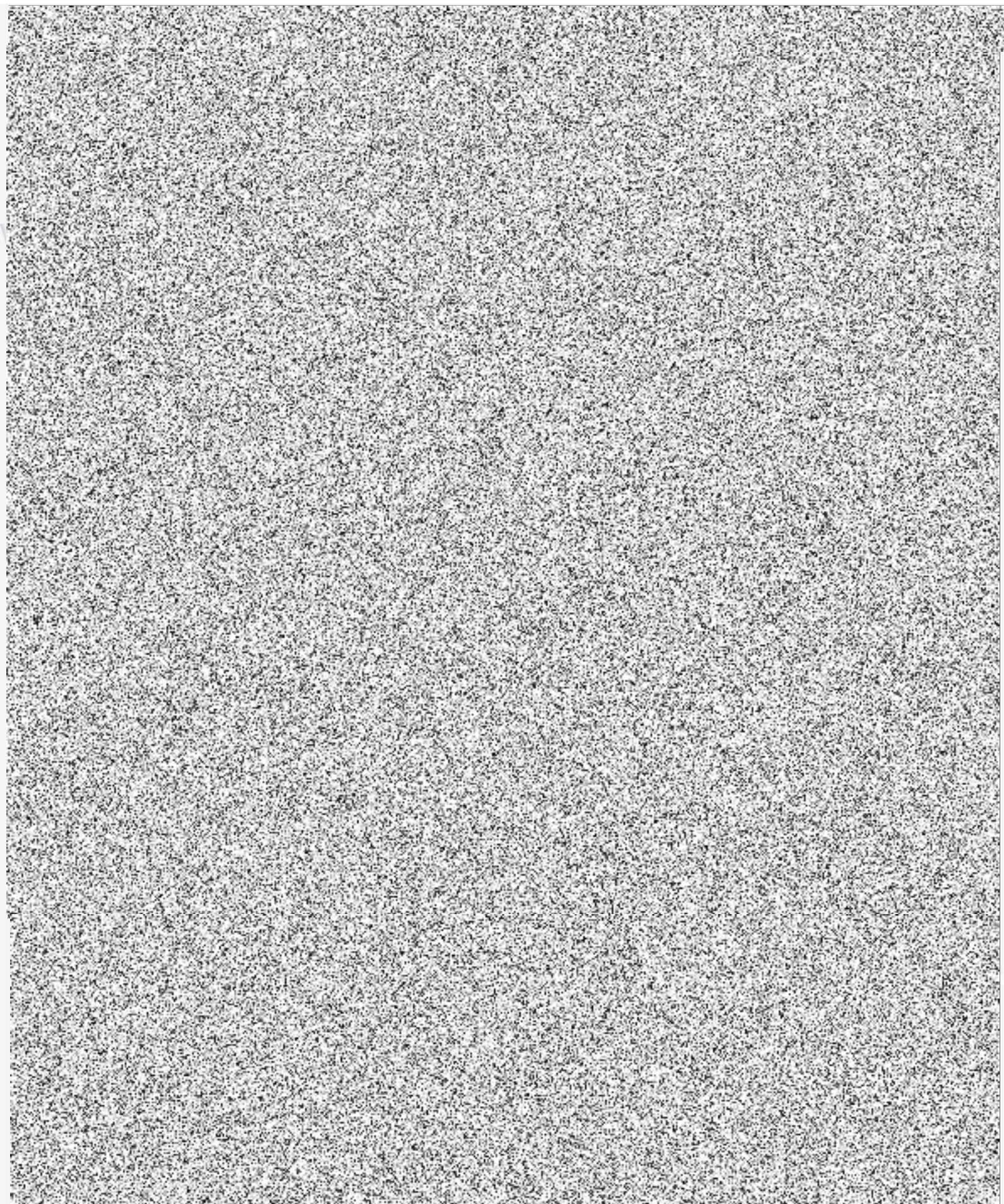
*Na mé nejlepší svědomí potvrzuji, že údaje faktů obsažených v tomto posudku jsou pravdivé a správné.*

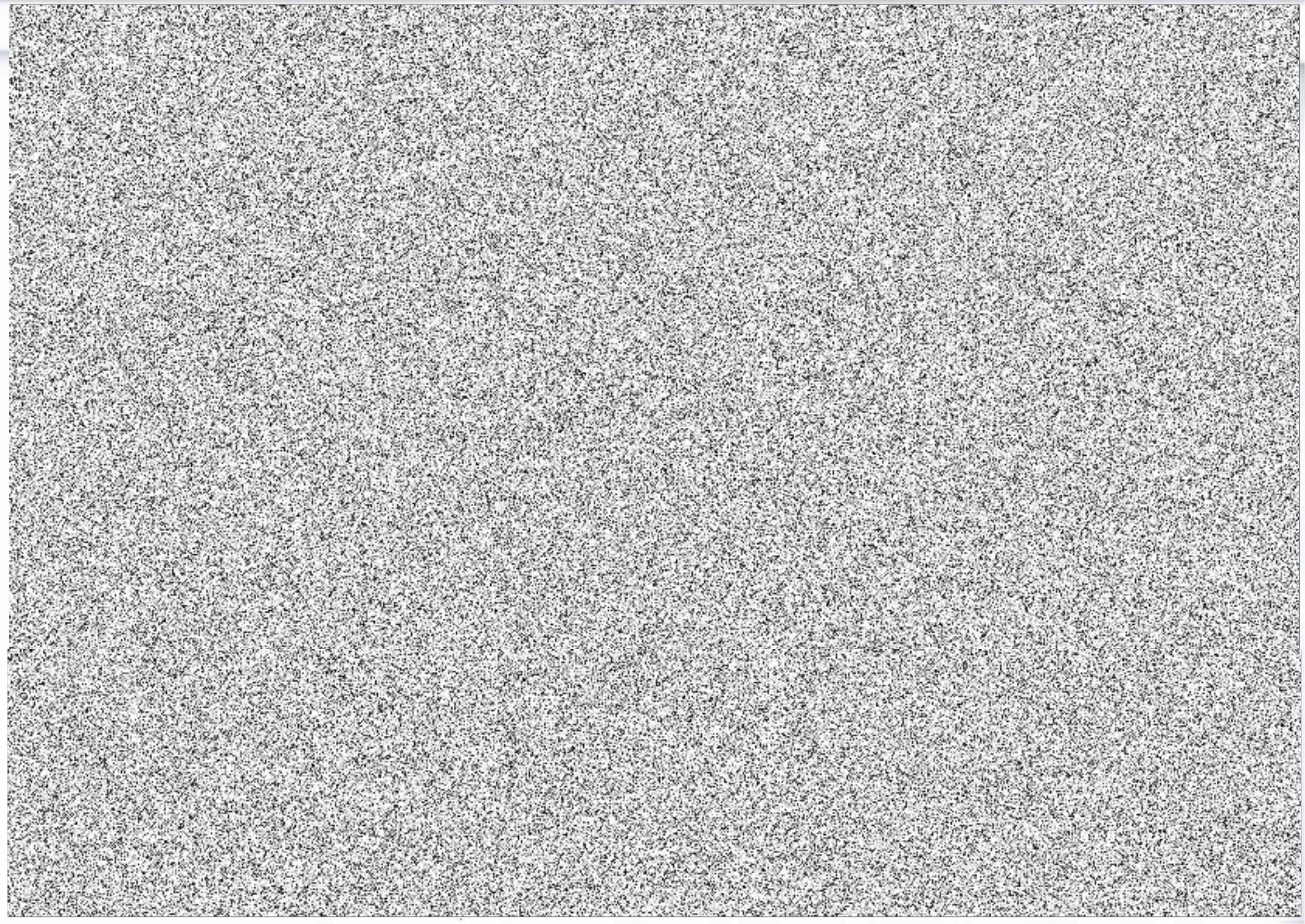
*Prohlašuji v souladu s § 127a občanského soudního řádu, že jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.*

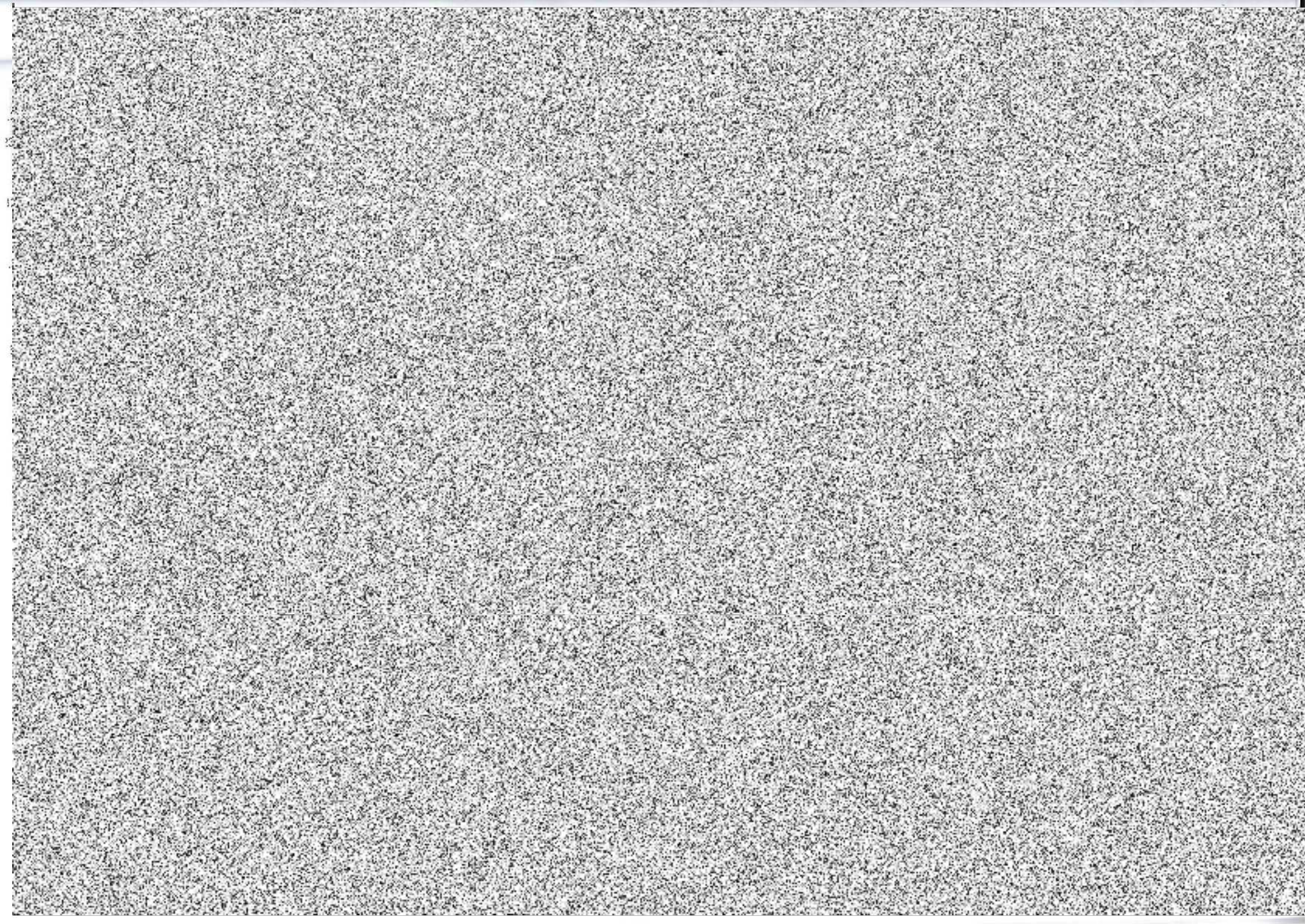


*Hana Moulíková*

*V Klatovech, 25.4.2016*







## Prodej stavebního pozemku 17 621 m<sup>2</sup> Plzeň - Plzeň 6-Litice, okres Plzeň-město

Nabízíme pozemky v atraktivní lokalitě Plzeň - Liticích. Vhodné pro výstavbu rodinných domů apod. En. sítě u hranice pozemku. Zajímavé pro investory. Cena: [REDACTED]

Lze financovat Hypoúvěrem Hypocentra Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů [REDACTED]

Kč a měsíční splátka [REDACTED] se splatností 28 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin.

Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

Celková cena:



Aktualizace: 21.04.2016

Plocha pozemku: 17621 m<sup>2</sup>

Hypotéka:

Cena za m<sup>2</sup>:

ID zakázky:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



Hypocentrum Modré pyramidy  
Reální 172/2, 70200 Ostrava - Moravská Ostrava  
<http://www.hypocentrum.cz>  
Více o společnosti »



## Prodej stavebního pozemku 18 679 m<sup>2</sup> Líně, okres Plzeň-sever

Prodej pozemku o celkové výměře 18 679 m<sup>2</sup> na okraji obce Líně. Rovinatý pozemek je vhodný k výstavbě rodinných domů. Na hranici pozemku zavedené inženýrské sítě-elektřina, voda, plyn, čistička. Příjezdová cesta je zpevněná. V obci Líně veškerá občanská vybavenost. Přivaděč na dálnici D5 vzdálený 2 km. Vzdálenost do Plzně 11 km. Doporučujeme prohlídku. Financování zajistí naše M&M hypocentrum

Celková cena:



Plocha pozemku: 18679 m<sup>2</sup>

Hypotéka:

Voda: Dálkový vodovod

Cena za m<sup>2</sup>:

Odpad: Veřejná kanalizace, ČOV pro celý objekt

ID zakázky: 517951

Elektřina: 120V

Aktualizace: Dnes

Doprava: Silnice

Umístění objektu: Okraj obce

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



M & M reality holding  
Krakovská 1675/2, 11000 Praha - Nové Město  
<http://www.mmreality.cz>  
[Více o společnosti »](#)

## Prodej stavebního pozemku 16 841 m<sup>2</sup> Nýřany, okres Plzeň-sever

Nabízíme k prodeji velký stavební pozemek o celkové rozloze 16841 m<sup>2</sup> na okraji obce Nýřany, část Kamenný Újezd. Pozemek leží v klidné okrajové části obce a navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Vjezd na pozemek je ze západní a východní strany. Všechny sítě jsou na východní hranici pozemku. Na daný pozemek je již zpracovaný i parcellační plán. V Nýřanech nalezneme veškerou občanskou vybavenost. Město disponuje výbornou dopravní obsluhností. Případnou hypotéku Vám rádi zařídíme.

Celková cena:

Hypotéka:

Cena za m<sup>2</sup>:

ID zakázky: 1223

Aktualizace: 22.04.2016

Umístění objektu:

Okraj obce

Plocha pozemku:

16841 m<sup>2</sup>

Doprava:

Vlak, Dálnice, Silnice,  
Autobus

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Nýřany, Kamenný Újezd, rozc. (483 m)
- Vlak: Kamenný Újezd u Nýřan (507 m)
- Bankomat: Bankomat ČSOB (1079 m)
- Pošta: Pošta Nýřany (1798 m)
- Lékárna: Lékárna U Zlatého hada II (1682 m)
- Sportoviště: Koupaliště Nýřany (1912 m)
- Restaurace: Restaurant pizzeria PARENZO (1215 m)
- Obchod: COOP - TUTY (855 m)

### Kontaktovat:



Oblíbené reality

Československé armády 383/5, 50003 Hradec Králové

<http://www.oblibenereality.cz>

Více o společnosti »

Mouřková Hana – znalec v oboru EKONOMIKA, ceny a odhady nemovitostí a oceňování podniků