

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17391-2033/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	AAA INSOLVENCE OK v.o.s. insolvenční správce dlužníka Chmeňová Bohumila K Nemocnici 168/18, 741 01 Nový Jičín
Číslo jednací:	
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Doubravice u Českých Budějovic, Doubravice, okres České Budějovice
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	04.10.2022
Zpracováno ke dni:	04.10.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.10.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 621/2 nacházejícího se v obci Doubravice, okres České Budějovice, katastrální území Doubravice u Českých Budějovic.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 621/2 v katastrálním území Doubravice u Českých Budějovic
Adresa předmětu ocenění:	Doubravice u Českých Budějovic, Doubravice, okres České Budějovice
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	České Budějovice

Obec: Doubravice
Katastrální území: Doubravice u Českých Budějovic

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 04.10.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Chmeňová Bohumila, J. Plachty 1152/16, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 621/2 nacházející se v obci Doubravice, okres České Budějovice, katastrální území Doubravice u Českých Budějovic.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č. 621/2 o výměře 1.018 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Oceňovaný pozemek se nachází cca 800 m severozápadně od obce Doubravice. Podle platného územního plánu je pozemek situován v plochách dopravní infrastruktury. Pozemek sousedí s pozemkem, které jsou ve vlastnictví ŘSD a bude sloužit jako silnice. V době ocenění probíhá její výstavba. Oceňovaný pozemek je pronajat do roku 2026 a je využíván k uskladnění ornice.

Oceňovaný pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.

Obec Doubravice se nachází jižně od Českých Budějovic, katastrální území sousedí s Českými Budějovicemi, kde je kompletní občanská vybavenost.

Oceňovaný pozemek není zatížen věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.10.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: Doubravice
Katastrální území: Doubravice u Českých Budějovic
Počet obyvatel: 311
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 546,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{669,00 \text{ Kč/m}^2}$

Ocenění cenou zjištěnou

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. parc.č. 621/2

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	669,-	0,04				26,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	orná půda	621/2	1 018	26,76		27 241,68
Jiný pozemek - celkem			1 018			27 241,68

Parc.č. 621/2 - zjištěná cena celkem = **27 241,68 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. parc.č. 621/2 27 241,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **27 241,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **27 240,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 621/2 v katastrálním území Doubravice u Českých Budějovic

Pozemek v katastrálním území Doubravice u Českých Budějovic, obec Doubravice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Doubravice u Českých Budějovic, Doubravice, okres České Budějovice	plocha 1018 m ²	plochy dopravní infrastruktury- návrh		
1	Vidov, okres České Budějovice	plocha 353 m ²	plochy zemědělské		v blízkosti zastavěného území obce
2	Homole, okres České Budějovice	plocha 2000 m ²	plocha dopravní infrastruktury- budoucí obchvat		
3	Kamenný Újezd, okres České Budějovice	plocha 2449 m ²	plochy zemědělské		v blízkosti E55
4	Borek, okres České Budějovice	plocha 17399 m ²	plochy zemědělské		v blízkosti komunikace

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x...x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	100,00 Kč	Nepoužit	100,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.9000	111,11 Kč
2	220,00 Kč	Nepoužit	220,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	220,00 Kč
3	61,25 Kč	Nepoužit	61,25 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	61,25 Kč
4	100,01 Kč	Nepoužit	100,01 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	100,01 Kč
Celkem průměr											123,09 Kč
Minimum											61,25 Kč
Maximum											220,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											68,05 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											55,04 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											191,14 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávaná nemovitost č. 1 má horší vlastnosti, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x...xK6 menší než 1.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

123,00 Kč/m²

*

1.018 m²

= 125.214 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

125.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

27.240,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

125.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocené jako pozemky, které lze hospodářsky nebo komerčně využít. Srovnávací metoda lépe monitoruje komerční využitelnost pozemku.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

125.000 Kč

Slovy: jednostodvacetpět tisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.10.2022



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17391-2033/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

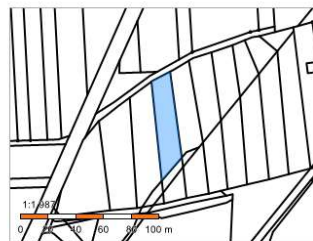
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	621/2
Obec:	Doubravice [535664]
Katastrální území:	Doubravice u Českých Budějovic [702064]
Číslo LV:	394
Výměra [m ²]:	1018
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chmeřová Bohumila, J. Plachty 1152/16, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
55800	1018

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Chmeřová Bohumila



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

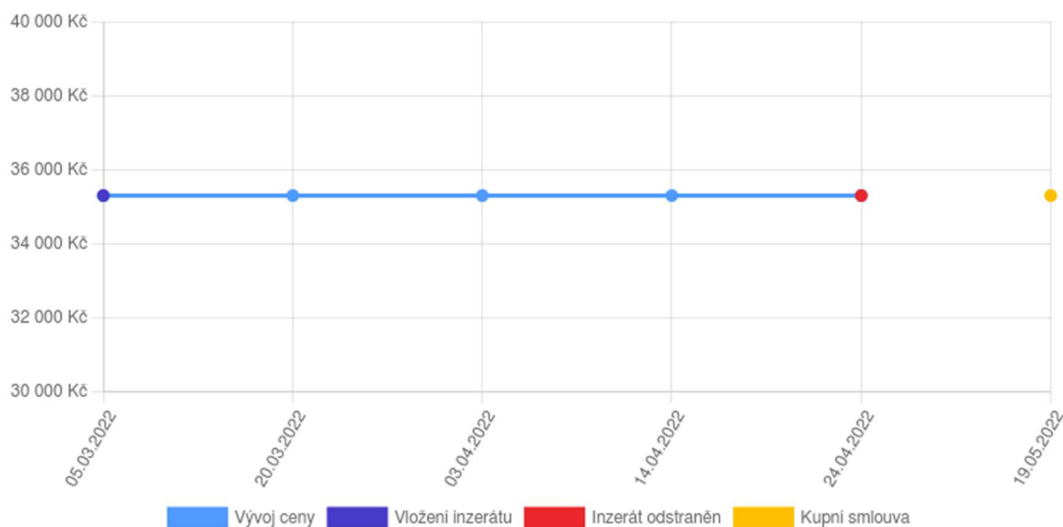


Prodej, Pozemek, 353 m², Vidov, okres České Budějovice

Celková cena: 35.300 Kč

Adresa: Vidov, okres České Budějovice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

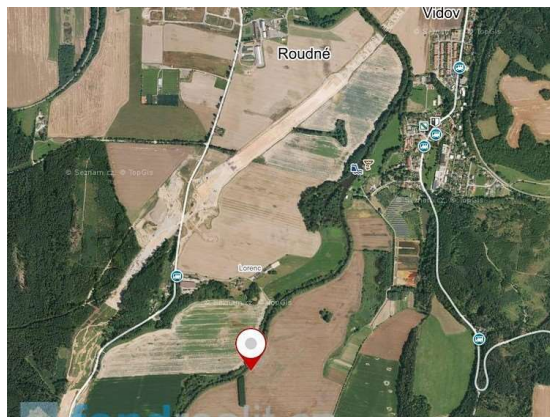
Adresa	Vidov, okres České Budějovice	Číslo řízení	V-6833/2022-301
Cena dle kupní smlouvy	35 300 Kč	Plocha pozemku (m2)	353
Kupní smlouva podepsaná dne	19.05.2022	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

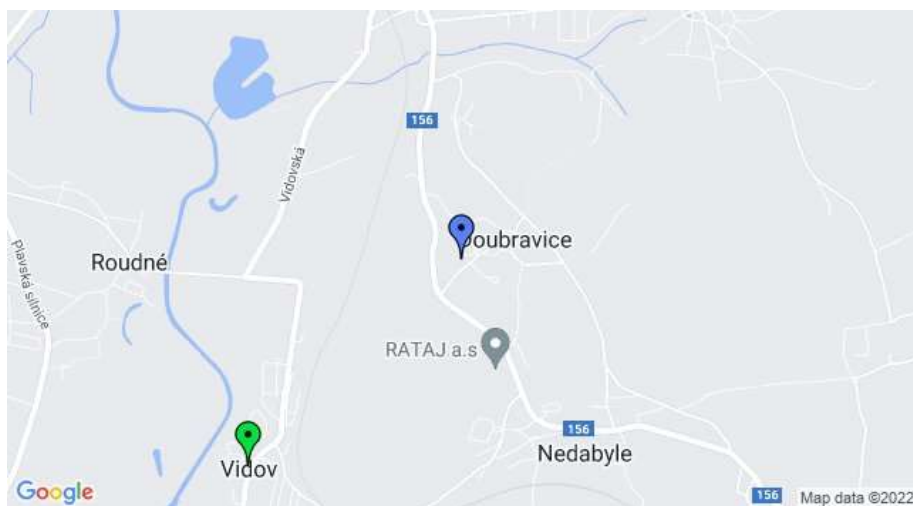
V jihočeské obci Vidov, která leží na pravém břehu řeky Malše v okrese České Budějovice, necelých šest kilometrů jihovýchodně od centra Českých Budějovic, nabízíme k prodeji pozemek o výměře 353 m². Dle katastru nemovitostí je pozemek

veden jako orná půda. Pozemek je obhospodařován zemědělskou společností a je zapsán v LPIS - možnost dotace. Přístup na pozemek je zajištěn po obecním nezpevněném pozemku, který je veden jako ostatní komunikace. Vidov je též názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

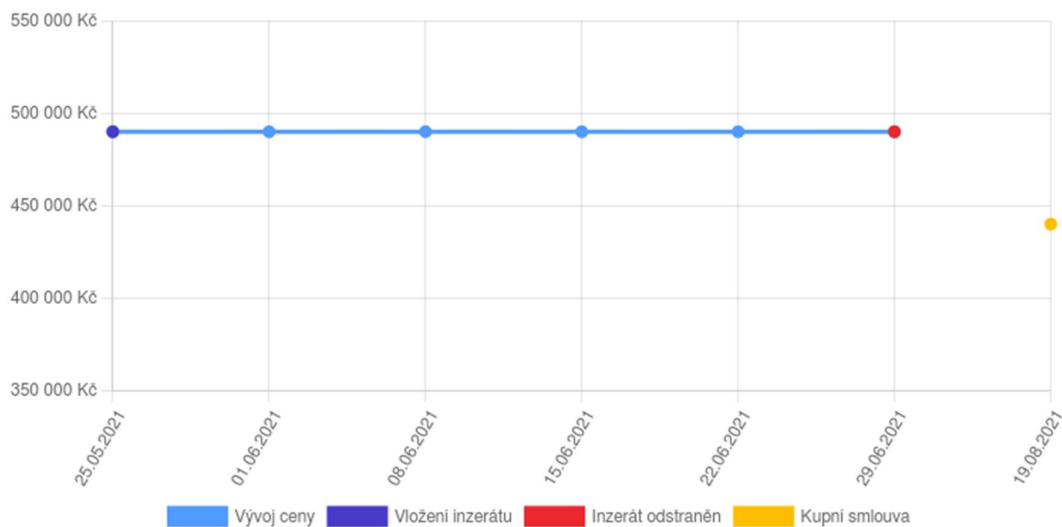


Prodej, Pozemek, 2000 m², Homole, okres České Budějovice

Celková cena: 440.000 Kč

Adresa: Homole, okres České Budějovice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



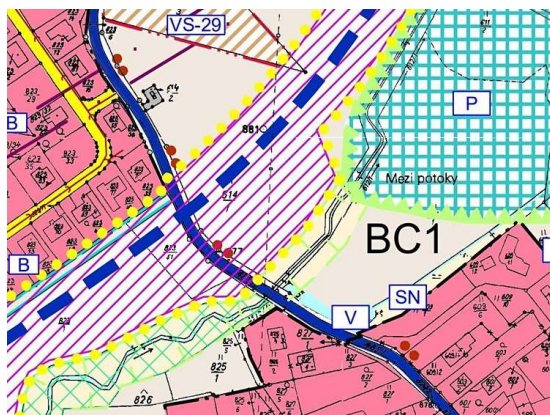
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Homole, okres České Budějovice	Číslo řízení	V-13631/2021-301
Cena dle kupní smlouvy	440 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	2000
Kupní smlouva podepsaná dne	19.08.2021	Současné využití	zemědělská půda

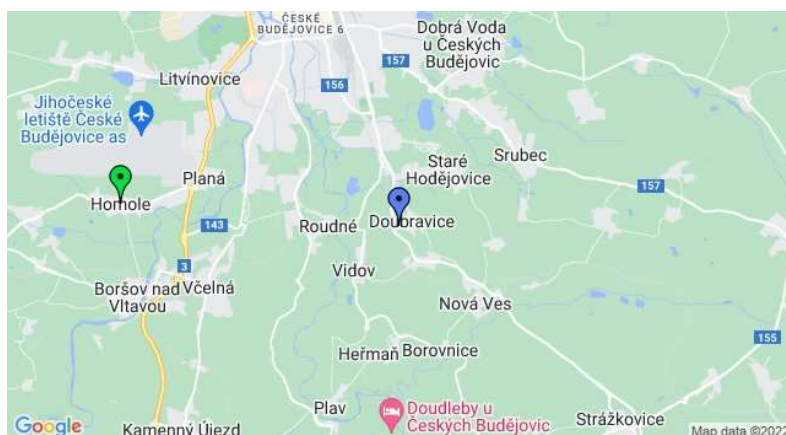
Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 2000 m² v obci Nové Homole. Jedná se o pozemek o výměře 2000 m², který je veden v katastru nemovitostí jako orná půda. V územní plánu obce je pozemek navržen jako plocha dopravní infrastruktury - veřejně prospěšná stavba. Do budoucna by zde měl vést obchvat obce. Nyní je pozemek využíván k zemědělství. Pozemek leží u veřejné komunikace mezi obcemi Nové Homole a Černý Dub. Bližší informace vám rádi sdělíme v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



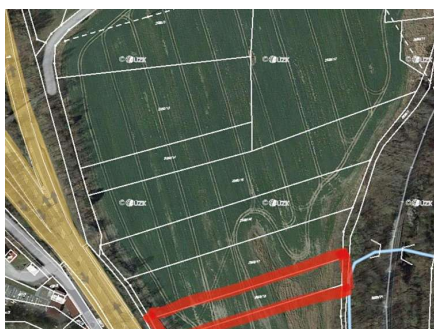
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

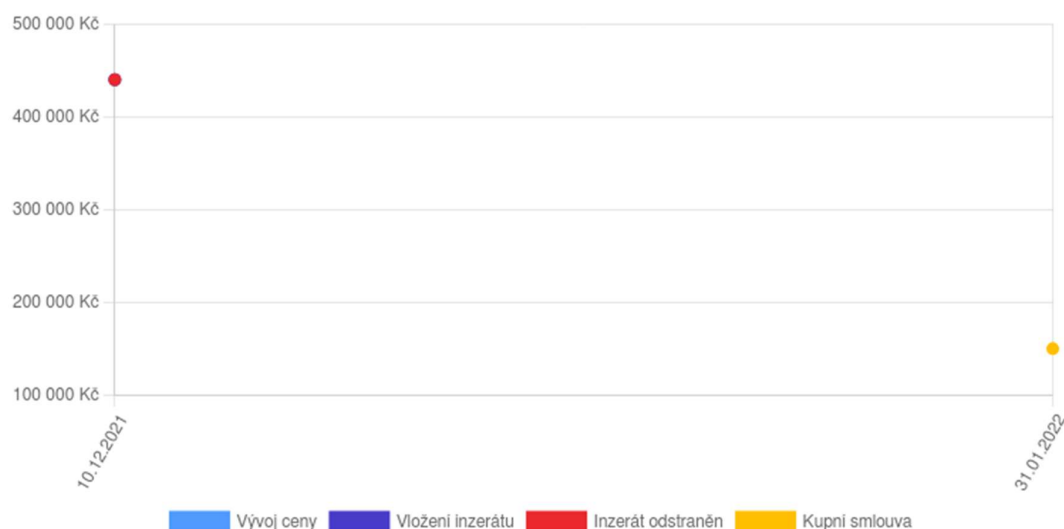


Prodej, Pozemek, 2449 m², Kamenný Újezd, okres České Budějovice

Celková cena: 150.000 Kč

Adresa: Kamenný Újezd, okres České Budějovice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

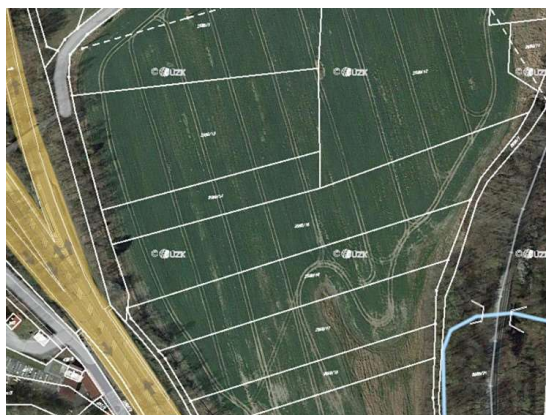


3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

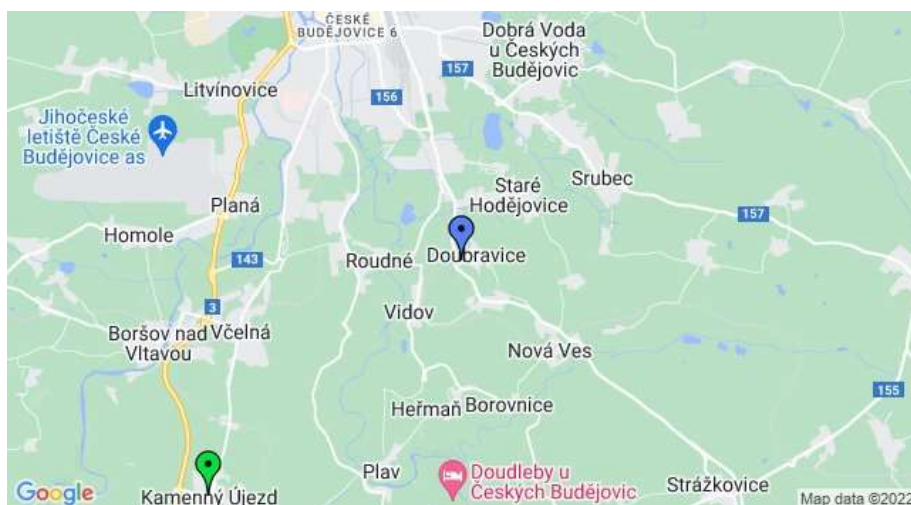
Adresa	Kamenný Újezd, okres České Budějovice	Plocha pozemku (m2)	2449
Cena dle kupní smlouvy	150 000 Kč	Současné využití	zahrada
Kupní smlouva podepsaná dne	31.01.2022	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-1595/2022-301		

Slovní popis

Dobrý den, Prodám ornou půdu v katastrálním území Kamenný Újezd , velikost pozemku 2449 m2, parcelní číslo 2560/18 , č.LV 1889 . Pozemek se nachází na lukrativním místě přímo u silnice E55 , kolem pozemku vede z obou stran obecní cesta , takže k pozemku je příjezdová cesta- v budoucnu jistě půjde napojit na hlavní komunikaci E55 a využívat jako stavební pozemek k bydlení nebo ke komerčnímu využití. Vedle pozemku teče Bukovský potok- tento zdroj vody lze též využít k chovu zvířat. Momentálně lze pozemek využít jako zahradu, kde si můžete postavit Mobilní dům -Mobilheim- maringotku -karavan a takto hezky si můžete užívat pozemek k rekreaci , než se změní územní plán a budete si moci zde vybudovat rodinný dům . Silnice E55 je teď silnice první třídy, ale po dokončení dálnice se tato komunikace stane vedlejší silnicí a nebude problém pozemek napojit na tuto komunikaci. Tento pozemek je na úrovni silnice E55. Pozemek je přímo naproti rybníku Štilec , pouze přes silnici , kde vede hned vedle pozemku nadchod přes silnici E55 přímo k rybníku Štilec, v budoucnu lze pozemek využít jako komerční parkoviště pro karavany, obytná auta, vzhledem k nádhernému rybníku Štilec a jeho vybavení Autokempinkem a rybolovem, restaurací atd. Vzhledem k nadchodu, který vede přes silnici E55 je přecházení z pozemku k rybníku Štilec Bezpečné- ideální pro rodiny s dětma



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

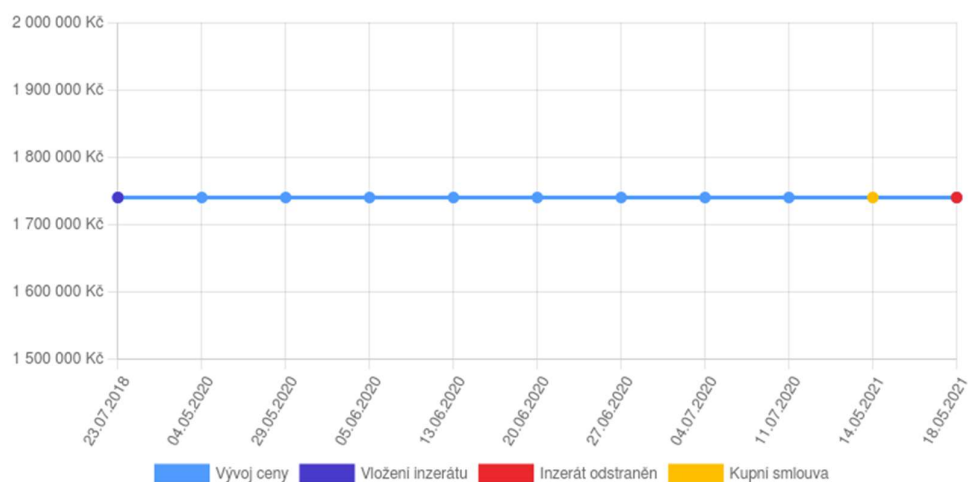


Prodej, Pozemek, 17399 m², Borek, okres České Budějovice

Celková cena: 1.740.000 Kč

Adresa: Borek, okres České Budějovice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Borek, okres České Budějovice	Číslo řízení	V-7426/2021-301
Cena dle kupní smlouvy	1 740 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	17399
Kupní smlouva podepsaná dne	14.05.2021	Současné využití	ostatní

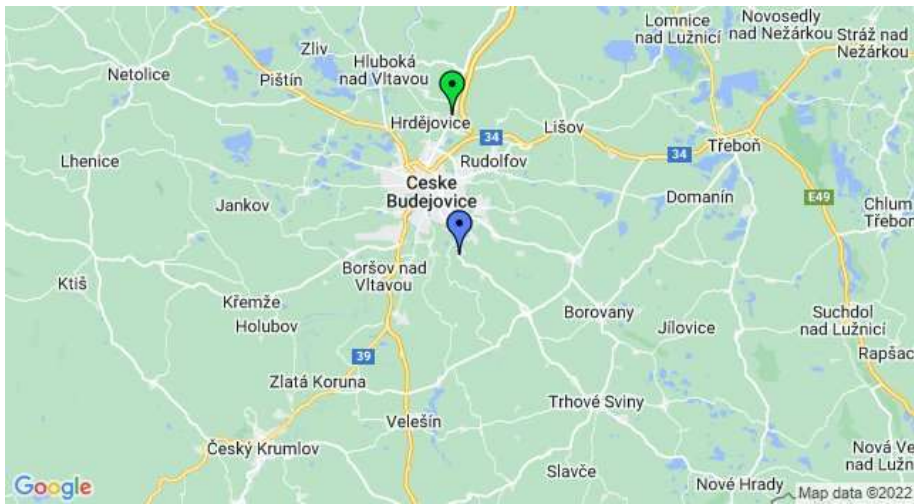
Slovní popis

Nabízíme k prodeji pěkný slunný pozemek o výměře 17 399 m² v obci Borek ležící v okrese České Budějovice, kraj Jihočeský, zhruba 6 km severovýchodně od centra Českých Budějovic. Obec Borek patří mezi nejmladší obce na Českobudějovicku a je pojmenována podle blízkého lesa Borku, ve kterém jsou samé borovice. Dle katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda. Pozemek je obhospodařován zemědělskou společností a je zahrnut v LPIS - možnost dotace. Přístup na polnost je zajištěn z přilehlé komunikace. Borek u Českých Budějovic je též názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost