



EXPRESNÍ OCENĚNÍ BYTU

Návod k použití

OBSAH

Aktuální, stručný a jednoduchý návod na zadání expresního ocenění bytu v aplikaci Modelová hypotéka pro uživatele v Hypoteční bance.

Poslední aktualizace: 02/2024

Platí pro Správu ČSOB HB.

Metodická a procesní pomoc:

Zdeněk Mašek

731 423 467

OBSAH

Expresní ocenění bytu – manuál.....	1
Kdy můžeme „expresko“ použít?.....	2
Na co si dát pozor?	3
Povolený účel úvěru a způsob doložení	3
Další možné varianty a způsob řešení	4
Jak začít?	4
Expresní ocenění bytu – záložka Lokalita	6
Expresní ocenění bytu – záložka Budova	6
Expresní ocenění bytu – záložka Byt.....	8
Expresní ocenění bytu – Koupě/Převod, nabývací ceny	9
Expresní ocenění bytu – záložka podklady	10
Expresní ocenění bytu – Na rozcestí.....	14
Stručný postup, jak založit nemovitost	15

EXPRESNÍ OCENĚNÍ BYTU – MANUÁL

Výhodou expresního ocenění bytu (EOB) je zejména **rychlost** - ocenění lze při správném zadání získat oproti standardnímu odhadu doslova za pár minut a také **cena** pro klienta - expresní ocenění je zdarma. V případě, že je předmětem zajištění **byt**, expresní ocenění by měla být **první volba**. Následně pak interní odhad.

Jde o druh zjednodušeného odhadu, kdy se pomocí aplikace **Modelová hypotéka** vypočítá zástavní hodnota nemovitosti automaticky na základě zadaných vstupů ze strany obchodníka/pobočky/Správy. Výstup – tedy Zástavní hodnota, Obvyklá cena/TH a Reprodukční hodnota – jsou k dispozici ihned, bez účasti Odhadce. **Vygenerovaný dokument se klientovi nepředává**, slouží pouze pro vnitřní potřebu.

Cenová mapa zahrnuje **bytové jednotky** ve velkých městech ČR a významných obcích Praha-východ, Praha-západ a Brno-venkov. K aktualizaci dochází dle potřeby, zpravidla 3-4x ročně. Za nastavení cenové mapy a základního algoritmu výpočtu zodpovídá útvar REA ČSOB. Princip výpočtu je založen na stanovení základní obvyklé ceny/TH bytu ve vazbě na velikosti podlahové plochy a zohlednění nejdůležitějších cenotvorných parametrů (lokalita, velikost bytu, technický stav bytu a domu).

V lokalitách, kde cenová mapa pro byty není k dispozici, se ke stanovení OC/TH používá externí databáze cen – **Lux Property Index**.

KDY MŮŽEME „EXPRESKO“ POUŽÍT?

Základní parametry pro HÚ:

1. předmětem ocenění je byt-samostatná jednotka (případně se souvisejícím parkovacím místem)
2. účel úvěru je doložen aktuálním nabývacím titulem/smlouvou ne starším **36 měsíců**
POZOR: k refinancování a zjednodušenému refinancování se nabývací titul nedokládá, stejně tak pokud objekt slouží jen jako zajištění (tzv.dozajištění).
3. HÚ je maximálně v požadované výši **≤ 7,0 mil. Kč** nebo u vybraných lokalit **≤ 10 mil. Kč** (viz.– Limity EOB, EORD)
4. výsledná obvyklá cena (OC)/TH stávající / ZHN oceňovaného pomocí EOB je **≤10,0 mil.Kč** nebo u vybraných lokalit **≤ 15 mil. Kč** (viz.– Limity EOB, EORD) nebo výsledná OC/TH je **≥ dvojnásobku** požadované výše HÚ
5. lze použít **do LTV 90%**

Základní pravidla obezřetnosti při stanovení obvyklé ceny/TH/zástavní hodnoty (splnění podmínek konzervativnosti) v EOB (diskont znamená prakticky koeficient menší než 1):

1. platí pro celou ČR, vyjma stanovených vyloučených lokalit
2. základní cenová hladina v cenové mapě je stanovena na dolní hranici rozmezí obvyklých cen/TH v dané lokalitě
3. tato obvyklá cena/TH je v cenové mapě dále upravována diskontem EOB
4. dále ve výpočtovém algoritmu se obvyklé ceny/TH upravují:
 - a. diskontem dle podlahové plochy – větší plochy bytů (nad 90m²) se diskontují
 - b. diskontem dle technického stavu bytu – zhoršený stav a údržba se diskontuje
 - c. diskontem polohy bytu v domě – např. byty v podzem., prvním a posledním NP se diskontují
5. obvyklá cena/TH se dále porovnává s výší smluvní kupní ceny. Uvádějí se smluvní kupní ceny za období 3 roky zpátky. Výsledná hodnota obvyklé ceny/TH dle algoritmu EOB nemůže přesahovat hodnotu tržní smluvní kupní ceny.
6. finálně je výsledná OC/TH upravena koeficientem nemovitostí (hodnoty 0 – 1) a tím se vypočítá výsledná zástavní hodnota. KONy se stanovují dle hodnocení vývoje trhu a lze je stanovit i regionálně.

Supervize online ocenění interním technikem se provádí ve 100 % případů. Pozn.: vybraní pracovníci Správy HB mají výjimku ze Supervize

Expresní ocenění bytu nelze použít v případě již zpracovaného platného aktuálního odhadu.

Limity EOB, EORD:

- ✓ U vybraných lokalit (viz. níže) platí:
 - Výše úvěru: 10,0 mil
 - Hodnota nemovitosti: 15 mil
- ✓ Lokality, na které bude tento limit aplikován:
 - RD - Praha, Středočeský kraj, Jihomoravský kraj
 - Byty – Středočeský kraj, Praha, Brno, Brno venkov, Plzeň, České Budějovice, Pardubice, Hradec Králové, Olomouc, Zlín

NA CO SI DÁT POZOR?



- ⚠ Za údaje uvedené v EOB **zodpovídá zpracovatel**. Kontroluje zejména lokalitu-adresu bytu, plošné velikosti vlastního bytu a příslušenství, stav domu i bytu a aktuální nabývací (zejména kupní) cenu.
- ⚠ Expresní ocenění bytu nelze použít v případě již zpracovaného platného aktuálního hromadného/individuálního odhadu/supervize.
- ⚠ Výstupy z Expresního ocenění bytu se **klientům nepředávají** (určeno pouze pro interní potřeby banky).
- ⚠ Nastavení CVZ je také možné pouze na základě dokladu v **elektronické** (nikoliv v papírové!) podobě.

POVOLENÝ ÚČEL ÚVĚRU A ZPŮSOB DOLOŽENÍ

Povolený účel:

- ✓ **koupě** - doloženo aktuálním nabývacím titulem/smlouvou ne starší **36** měsíců
- ✓ **rekonstrukce**
 - předmět zajištění nesmí mít nabývací titul/smlouvu starší **36** měsíců
 - čerpání úvěru až po dokončení - bez nároku na protokoly o stavu stavby
- ✓ **výstavba**
 - v případě, že nabývacím titulem je smlouva o výstavbě popř. smlouva o dílo
 - čerpání úvěru až po dokončení - bez nároku na protokoly o stavu stavby
 - v případě, že není známa ulice, číslo popisné a číslo bytu, pak se byt zadává takto: ulice – vepíše se „neznámá“, číslo popisné se nastaví „Budova bez č.“ a do pomocné identifikace se napíše číslo parcely a dále „Byt bez čísla“ se do pomocné identifikace napíše pracovní číslo bytu dle Smlouvy o výstavbě/ Smlouvy o dílo/SoSBK)
- ✓ **refinancování** - úvěrů a půjček na koupi bytu
 - nedokládá se nabývací titul
- ✓ **vypořádání**
 - doloženo aktuálním nabývacím titulem/smlouvou ne starší **36** měsíců:
 - vypořádání dědického podílu – oceňovaný byt musí být součástí dědického podílu (kupní cenou bude cena obvyklá uvedená v Usnesení o dědictví),
 - vypořádání SJM - oceňovaný byt musí být součástí vypořádání SJM (kupní cena se stanoví jako dvojnásobek částky, kterou požaduje jeden z manželů po druhém při vypořádání nemovitosti; lze využít pouze v případě, kdy v notářském zápise o vypořádání SJM bude uvedena samostatně částka vypořádání nemovitosti.)
 - vypořádání majetkových podílů na nemovitosti - kupní cenou se bere součet hodnot podílů včetně podílu našeho klienta; v případě rovnocenného vypořádání pak částka podílu násobená počtem spoluvlastníků tj. včetně našeho klienta.
- ✓ **úhrada za převod členských práv a povinností** (DNÚ, dříve PHÚ)
 - doloženo aktuálním nabývacím titulem/smlouvou ne starší **36** měsíců
 - smlouva o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu – nabytí práv k družstevnímu bytu

DALŠÍ MOŽNÉ VARIANTY A ZPŮSOB ŘEŠENÍ



✓ **koupě bytu + rekonstrukce** (mám nabývací titul a rozpočet) účelem HÚ je koupě bytu (doložená nabývacím titulem) a rekonstrukce (doložená rozpočtem) → lze ocenit Expresním oceněním bytu pouze **stávající stav**

✓ **koupě bytu + rekonstrukce** (mám pouze nabývací titul) → 2 možné varianty:

- v kupní smlouvě je prokazatelně uvedeno, že se skládá z kupní ceny za byt ve stávajícím stavu + část za rekonstrukci provedenou po koupi → lze ocenit Expresním oceněním bytu pouze **stávající stav**
- v kupní smlouvě je uvedeno pouze celková kupní cena a nelze identifikovat, jaká část kupní ceny připadá na rekonstrukci → lze ocenit Expresním oceněním bytu pouze **budoucí stav**

⚠ U výše zmíněných variant doporučujeme zpracovatelům dobře promyslet čerpání HÚ.

JAK ZAČÍT?

Jestliže si myslíme, že máme všechny výše uvedené důležité podmínky splněny, přistupíme k samotnému zadání EOB v aplikaci *Modelová hypotéka*.

Vyplníme:

- ✓ Typ úvěru = Účelová hypotéka
- ✓ Číslo služby
 - Vyplněním čísla služby se automaticky předvyplní tyto údaje:
 - Celková výše (úvěru)
 - Hlavní účel (úvěru)
 - Pásmo LTV
 - Klient: Jméno, Příjmení, Titul před a Titul za
- ✓ Zajištění úvěru: ano/ne (Pozn.: Zajištění musí být vždy ANO, jinak nemá smysl EOB dělat)
- ✓ Objekt úvěru: ano/ne
- ✓ Typ nemovitosti = Byt
- ✓ V budově:
 - S č.p/č.ev
 - bez č.p/č.ev
- ✓ Adresa (ikonka papíru)
- ✓ Katastrální území (rolovací nabídka)
- ✓ Část obce
- ✓ Byt číslo
- ✓ Datum aktuálního nabývacího titulu: (ne starší než 36 měsíců). Pozn.: datum musí být vždy vyplněn. Pokud je byt pouze jako Zajištění, může být nabývací titul starší jak 36 měsíců
- ✓ Nemovitost stavebně dokončena: ano/ne

MHe 2020 - Testovací (INT) - Model ver.24.2.0 build 46

Expresní ocenění nemovitosti Rozpracováno

Nové ocenění Načíst ocenění

Úvěr

Typ úvěru Účelová hypotéka

Celková výše 2 640 000,00

Hlavní účel Nákup nemovitosti

Číslo služby 1013431/1

Pásmo LTV 80 %

Klient

Jméno Michal

Příjmení 1550497_pers

Titul před Bc.

Titul za

Nemovitost

☒ Zajištění úvěru ☒ Objekt úvěru

Typ nemovitosti Byt

V budově s č.p./č.ev.

Adresa Winklerova 1668, 10700 Praha

Katastrální území Dubeč

Část obce Dubeč

Byt číslo 1

Datum aktuálního nabyvacího titulu 11.9.2023

Nemovitost stavebně dokončena ☒

Ocenění

Expresní ocenění bytu

Cena obvyklá

Zástavní hodnota

Vyplnění a tisk Dotazníku pro ocenění bytu

Dotazník byt

Stanovisko k výši nájmu

Vytvořit stanovisko

Expresní ocenění Šablony

Pozn.:

Tlačítko: „**Nové ocenění**“ – smaže vyplněná data na této obrazovce

Tlačítko: „**Načíst ocenění**“ – umožní vyhledat a načíst dříve uložené ocenění

Tlačítko: „**Expresní ocenění bytu**“ – provede kontroly zadaných údajů. Pokud je vše OK, otevře se další obrazovka pro pokračování

EXPRESNÍ OCENĚNÍ BYTU – ZÁLOŽKA LOKALITA

- ✓ na této záložce je vše předvyplněné
- ✓ další funkce v záložce Lokalita:
 - „**zelená fajfka**“ ukládá údaje EOB v Modelové hypotéce pro pozdější použití a opouští formulář na hlavní záložku (**Nemovitosti, zdroje**)
 - „**Náhled v KN**“ vyvolá se internetové okno s Nahlížením do KN. Pozn.: ověření v KN probíhá automaticky, a hned se zobrazuje, zda je nemovitost ověřena v KN, textací: „**Ověřeno v KN**“
 - „**Zrušit ocenění**“ nenávratně vymaže zadané údaje a zavře okno

EXPRESNÍ OCENĚNÍ BYTU – ZÁLOŽKA BUDOVA

- ✓ povinné položky jsou vyznačeny červeně
- ✓ kurzívou zvýrazněné popisy polí skrývají **kontextovou nápovědu** = zobrazí se po dvojklíku
 - **Poloha v obci**
 - Rolovací nabídka
 - **Stavebně technický stav**
 - **novostavba**: stáří do 10 let
 - **výborně udržovaná**: nemovitost stáří 10 -15 let s pravidelnou údržbou nebo starší nemovitosti po celkové rekonstrukci
 - **dobře udržovaná**: převážně starší nemovitosti nad 15 let, které mají pravidelnou údržbu a nevykazují technické vady; jsou plně obyvatelné
 - **neudržovaná – k částečné rekonstrukci**: nemovitost vykazuje poškození vnitřních částí objektu (například kuchyně, sociálního zařízení a obytných místností)
 - **neudržovaná - k celkové rekonstrukci**: nemovitost je celkově ve špatném technickém stavu, který neumožňuje standardní užívání (děravá střecha, praskliny ve zdech, nefunkční kuchyň a sociální zařízení)
 - **Nosná konstrukce**
 - **Rekonstrukce bytového domu**
 - **Pozemek pod budovou**
 - **Počet podlaží**
- ⚠ pozornost věnujeme konstrukci budovy (má zásadní vliv na cenu nemovitosti) a pokud možno ověříme z nezávislých zdrojů (google maps, mapy.cz), zda se v dané lokalitě skutečně deklarovaná stavba nachází
- ✓ volitelná položka „parkovací stání/garáž“

Expresní ocenění bytu - Rozpracováno

Lokalita | Budova | Dispozice | Koupě/převod, nabývací ceny, ocenění | Podklady

Uložit ocenění Zrušit ocenění

Stav stavby: ☒ dokončená ☐ výstavba

Poloha v obci:

Stavebně technický stav: ☐ novostavba
☐ výborně udržovaná
☐ dobře udržovaná
☐ neudržovaná - k částečné rekonstrukci
☐ neudržovaná - k celkové rekonstrukci

Nosná konstrukce: ☐ zděná (cihlová, skelet s masivní vyzdívkou) ☐ montovaná (panelová, betonová)

Rekonstrukce bytového domu: ☐ bez rekonstrukce ☐ po dílčí rekonstrukci ☐ po celkové rekonstrukci (např. fasáda, okna, střeška, stoupačky)
☐ střecha
☐ fasáda, zateplení
☐ okna, dveře
☐ rekonstrukce v interiéru domu

Pozemek pod budovou: ☐ vlastní (součástí bytu je spoluvlastnický podíl na pozemku) ☐ cizí (jiného vlastníka)

Počet podlaží: (v případě neznalosti přesného počtu NP, vyplnit alespoň přibližnou hodnotu)

Parkování - gar.stání/garáž: 0 (počet - k "bytu" náleží v budově park.místo ve vlastnictví, spoluvlastnictví nebo s výhradním už.)

Expresní ocenění bytu - Rozpracováno

Lokalita | Budova | Dispozice | Koupě/převod, nabývací ceny, ocenění | Podklady

Uložit ocenění Zrušit ocenění

Stav stavby: ☒ dokončená ☐ výstavba

Poloha v obci: Širší centrum - ostatní

Stavebně technický stav: ☐ novostavba
☐ výborně udržovaná
☒ dobře udržovaná
☐ neudržovaná - k částečné rekonstrukci
☐ neudržovaná - k celkové rekonstrukci

Nosná konstrukce: ☒ zděná (cihlová, skelet s masivní vyzdívkou) ☐ montovaná (panelová, betonová)

Rekonstrukce bytového domu: ☒ bez rekonstrukce ☐ po dílčí rekonstrukci ☐ po celkové rekonstrukci (např. fasáda, okna, střeška, stoupačky)
☐ střecha
☐ fasáda, zateplení
☐ okna, dveře
☐ rekonstrukce v interiéru domu

Pozemek pod budovou: ☒ vlastní (součástí bytu je spoluvlastnický podíl na pozemku) ☐ cizí (jiného vlastníka)

Počet podlaží: 4.NP (v případě neznalosti přesného počtu NP, vyplnit alespoň přibližnou hodnotu)

Parkování - gar.stání/garáž: 1 (počet - k "bytu" náleží v budově park.místo ve vlastnictví, spoluvlastnictví nebo s výhradním už.)

EXPRESNÍ OCENĚNÍ BYTU – ZÁLOŽKA BYT

- ✓ povinné položky jsou vyznačeny červeně
 - Dispozice bytu
 - Plošná velikost bytu
 - Podlaží bytu
 - Rekonstrukce bytu
- ✓ vyplníme však všechna nepovinná pole, jsou-li relevantní

Expresní ocenění bytu - Rozpracováno

Lokalita | Budova | Dispozice | Koupě/převod, nabývací ceny, ocenění | Podklady

Uložit ocenění Zrušit ocenění

Byt číslo: 1

Dispozice bytu:

Plošná velikost bytu: m² (celková podlahová plocha vlastního bytu bez příslušenství)

Podlahová plocha balkónů, lodžii, teras: m² Plošná velikost předzahrádky: m² (ve vlastnictví, popř. výhradní užívání k bytu)

Podlahová plocha příslušenství mimo byt: m² (celková podlahová plocha sklepa, sklepní kóje, komora)

Podlaží bytu: (podlaží bytu neodpovídá počtu podlaží domu)

Rekonstrukce bytu:
 ☐ novostavba ☐ bez rekonstrukce
☐ ve výstavbě ☐ po částečné rekonstrukci (např. sociální zařízení)
☐ po rekonstrukci (např. sociální zařízení, kuchyň, podlahy, omítky)

Expresní ocenění bytu - Rozpracováno

Lokalita | Budova | Dispozice | Koupě/převod, nabývací ceny, ocenění | Podklady

Uložit ocenění Zrušit ocenění

Byt číslo: 1

Dispozice bytu: 3+kk

Plošná velikost bytu: 80,50 m² (celková podlahová plocha vlastního bytu bez příslušenství)

Podlahová plocha balkónů, lodžii, teras: m² Plošná velikost předzahrádky: 102,00 m² (ve vlastnictví, popř. výhradní užívání k bytu)

Podlahová plocha příslušenství mimo byt: m² (celková podlahová plocha sklepa, sklepní kóje, komora)

Podlaží bytu: 1.NP

Rekonstrukce bytu:
 ☐ novostavba ☒ bez rekonstrukce
☐ ve výstavbě ☐ po částečné rekonstrukci (např. sociální zařízení)
☐ po rekonstrukci (např. sociální zařízení, kuchyň, podlahy, omítky)

EXPRESNÍ OCENĚNÍ BYTU – KOUPEŽ/PŘEVOD, NABÝVACÍ CENY

- ✓ povinné položky jsou vyznačeny červeně
 - nabývací cena bytu celkem
- ✓ při zaškrtnutí „**bezúplatný převod**“ bude vypočtena čistá cena dle cenové mapy
- ✓ při vyplnění „**nabývací cena bytu celkem**“ bude vypočtena upravená cena v závislosti na odchylce kupní ceny od cenové mapy
 - auditní nález ČNB nám ukládá povinnost, abychom dokumentovali prodej nemovitosti v uplynulých 3 letech a pokud byl prodej nemovitosti klientem doložen, musíme zohlednit původní kupní cenu a ne aktuální; pokud zaškrtneme „**ano**“, objeví se políčka pro původní kupní cenu a datum prodeje
- ✓ pokud jsme vyplnili vše správně, zobrazí se nám tlačítko „**Získat ocenění**“ – poté dojde k automatickému nacenění nemovitosti
- ✓ reprodukční cena slouží ke stanovení minimální pojistní hodnoty nemovitosti stanovené bankou

Expresní ocenění bytu - Rozpracováno

Lokalita | Budova | Dispozice | Koupě/převod, nabývací ceny, ocenění | Podklady

Uložit ocenění Zrušit ocenění

Oceňovaný byt bude: ☒ Objekt úvěru
☒ Zajištění
☐ bezúplatný převod

Nabývací cena bytu celkem: Kč
 (byt včetně gar.stání/garáže)
 (aktuální kupní cena dle kupní smlouvy
 nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě)

Předal klient bance doklad o tom, že byl byt v posledních 3 letech zobchodován? ☐ Ano
☒ Ne

Datum aktuálního nabývacího titulu:

Číslo ocenění: Získat ocenění

Datum ocenění:

Celková reprodukční cena: Kč

Výsledná obvyklá cena bytu podle expresního ocenění celkem: Kč

Zástavní hodnota: Kč

Expresní ocenění bytu - Rozpracováno

Lokalita | Budova | Dispozice | Koupě/převod, nabývací ceny, ocenění | Podklady

Uložit ocenění Zrušit ocenění

Oceňovaný byt bude: ☒ Objekt úvěru
☒ Zajištění
☒ bezúplatný převod

Předal klient bance doklad o tom, že byl byt v posledních 3 letech zobchodován? ☐ Ano
☒ Ne

Datum aktuálního nabývacího titulu:

Číslo ocenění: Získat ocenění

Datum ocenění:

Celková reprodukční cena: Kč

Výsledná obvyklá cena bytu podle expresního ocenění celkem: Kč

Zástavní hodnota: Kč

Expresní ocenění bytu - Vypočtena ZHN

Lokalita | Budova | Dispozice | Koupě/převod, nabývací ceny, ocenění | Podklady

Odemknout Uložit ocenění

Oceňovaný byt bude: ☒ Objekt úvěru
☒ Zajištění
☒ bezúplatný *převod*

Předal klient bance doklad o tom, že byl byt v posledních 3 letech zobchodován? ☐ Ano ☒ Ne

Datum aktuálního nabývacího titulu: 11.9.2023

Číslo ocenění: 660600992598

Datum ocenění: 2.2.2024

Celková reprodukční cena: 2 656 500 Kč

Výsledná obvyklá cena bytu podle expresního ocenění celkem: 6 492 000,00 Kč

Zástavní hodnota: 6 492 000,00 Kč

EXPRESNÍ OCENĚNÍ BYTU – ZÁLOŽKA PODKLADY

- ✓ poslední záložka
- ✓ Vkládáme:
 - **Aktuální fotodokumentace** – minimálně **4 ks aktuálních fotografií** (celkový pohled na dům, obytná místnost, kuchň, sociální zařízení)
- ✓ MH má v sobě zabudovaný automatický komprimátor obrázků a převaděč formátů
 - automaticky dochází ke zmenšení nahrávaných fotek a převedení na jpg
 - lze použít všechny běžné obrázkové formáty (např. jpg, gif, png, bmp), které se automaticky převedou na jpg
 - maximální počet vložených fotografií není omezen, limit je pouze na objemu dat, kdy limit na jednu fotografii je 20MB
- ✓ tlačítkem „**Odeslat ocenění**“ dáváme finální pokyn k odeslání hotového ocenění do OLIN

Expresní ocenění bytu - Vypočtena ZHN

Lokalita | Budova | Dispozice | Koupě/převod, nabývací ceny, ocenění | Podklady

Podklad

▶ Aktuální fotodokumentace

Aktuální fotodokumentace
 4 ks aktuálních fotografií: celkový pohled na dům, obytná místnost, kuchyň, sociální zázemí

Dokumenty: vyžadovány

Poznámka k podkladu



Dokumenty se přikládají touto ikonou:



Vložený dokument je možné odebrat touto ikonou:

U každého vkládaného dokumentu vyskočí vyskakovací okénko, kde máte možnost připsat ke konkrétní vkládané fotografii nějakou doplňující Poznámku

Touto ikonou je možné napsat jednu Poznámku poplatnou ke všem fotografiím

Expresní ocenění bytu - Vypočtena ZHN

Lokalita | Budova | Dispozice | Koupě/převod, nabývací ceny, ocenění | Podklady

Odeslat ocenění

Podklad

Aktuální fotodokumentace

4 ks aktuálních fotografií: celkový pohled na dům, obytná místnost, kuchyň, sociální zázemí

Dokumenty: vyžadovány

- gi-88741021.jpg
- gi-88741041.jpg
- 72607ec72b25ec053d6612f94dd79523.jpg
- kuchyn-spotrebice-jidelna-gauc-schody.jp

Poznámka k podkladu

Stiskem tlačítka: „**Odeslat ocenění**“ se změní stav Expresního ocenění do stavu: „Dokončeno a tím bylo Expresní ocenění odesláno do OLIN

MHe 2020 - Testovací (INT) - Model

ver. 24.2.0 build 46

Expresní ocenění nemovitosti **Dokončeno**

Nové ocenění Načíst ocenění

POZOR - údaje o úvěru, klientovi a nemovitosti nelze změnit, je zadáno ocenění!

Úvěr

Typ úvěru: Účelová hypotéka

Číslo služby: 1013431/1

Celková výše: 2 640 000,00

Pásmo LTV: 80 %

Hlavní účel: Nákup nemovitosti

Klient

Jméno: Michal

Titul před: Bc.

Příjmení: 1550497_pers

Titul za:

Nemovitost

☒ Zajištění úvěru ☒ Objekt úvěru

Typ nemovitosti: Byt

V budově: s č.p./č.ev.

Adresa: Winklerova 1668, 10700 Praha

Katastrální území: Dubeč

Část obce: Dubeč

Byt číslo: 1

Datum aktuálního nabývacího titulu: 11.9.2023

Nemovitost stavebně dokončena: ☒

Ocenění

Expresní ocenění bytu

Cena obvyklá: 6 492 000,00

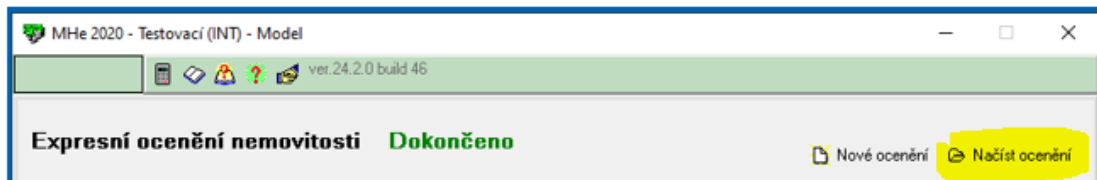
Zástavní hodnota: 6 492 000,00

Stanovisko k výši nájmu

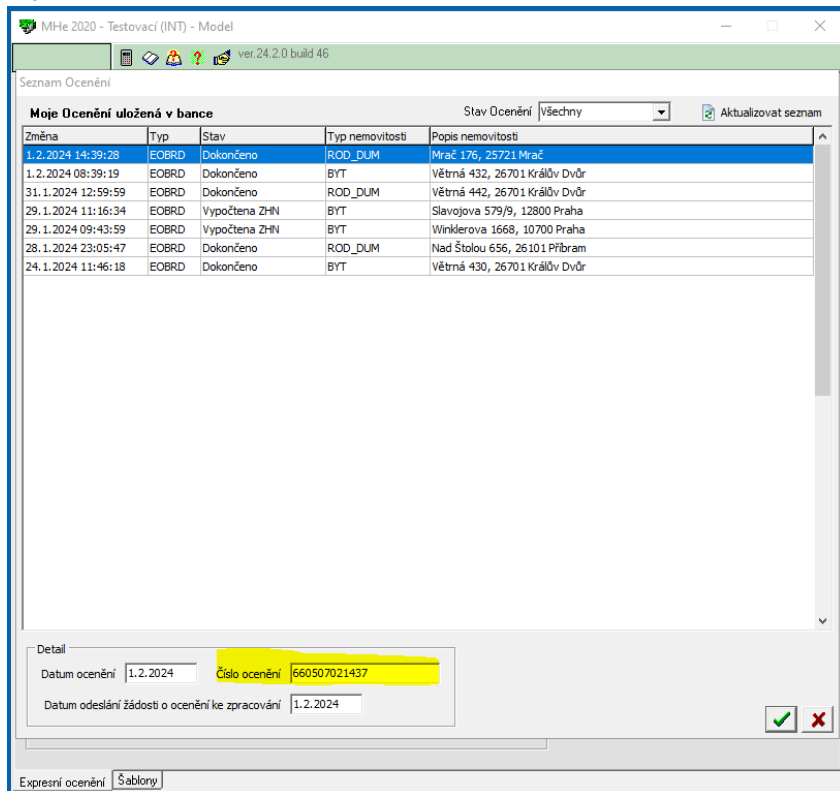
Vytvořit stanovisko

Expresní ocenění | Šablony

V Případě potřeby je číslo ocenění dostupné přes tlačítko: „Načíst ocenění“



A je viditelné zde:



EXPRESNÍ OCENĚNÍ BYTU – NA ROZCESTÍ

POZOR – POSTUP PLATNÝ POUZE PRO Správu HB

Jestli nám výsledná zástavní hodnota **nevyhovuje**, můžeme požádat o interní odhad a nechat byt ocenit odhadcem. Automatický převod na žádost o interní odhad není možný, je nutné postupovat standardně. EOB zrušíme pomocí tlačítka „**Zrušit ocenění**“.

Expresní ocenění bytu - Vypočtena ZHN

Lokalita | Budova | Dispozice | Koupě/převod, nabývací ceny, ocenění | Podklady

Odemknout Uložit ocenění **Zrušit ocenění** ✓

Oceňovaný byt bude: ☒ Objekt úvěru
☒ Zajištění
☒ bezúplatný *převod*

Předal klient bance doklad o tom, že byl byt v posledních 3 letech zobchodován? ☐ Ano ☒ Ne

Datum aktuálního nabývacího titulu: 11.9.2023

Číslo ocenění: 660602081949 Získat ocenění

Datum ocenění: 2.2.2024

Celková reprodukční cena: 2 656 500 Kč

Výsledná obvyklá cena bytu podle expresního ocenění celkem: 6 492 000,00 Kč

Zástavní hodnota: 6 492 000,00 Kč

POZOR – POSTUP PLATNÝ POUZE PRO BRAND ČSOB HB!

Jestli se nám výsledná zástavní hodnota **vyhovuje** pro potřeby dalšího zpracování našeho úvěru vyhovuje, je dalším krokem založení nemovitosti v OLIN (viz [Už vím jak – Manuál nemovitosti](#)). K tomu budeme potřebovat jeden důležitý údaj – **Id. číslo odhadu**, které najdeme v **pravém horním rohu** PDF tiskového výstupu. Podle tohoto ID pak přiřadíme jak soubor nemovitostí, tak CVZ (viz [Už vím jak – Manuál nemovitosti](#)).

Tiskový výstup můžeme tisknout tlačítkem **tisk** nebo uložit – tlačítko **tisk**/ikona PDF.



Id. číslo odhadu: 351837054853

Datum odhadu: 20.8.2015

Ceny podle CM z: 1.7.2015

Expresní ocenění bytu

Byt číslo: 126/7

490861/3 (447651) - Úvěry - (Objekt/ShowAction) 6.37.0 - Internet Explorer

Přidání souboru nemovitostí i ocenění

Zobrazují se pouze odhady za posledních 6 měsíců

Typ hledání * Číslo ocenění
Hledaná hodnota * 351837054853
Časové období * 6 měsíců

Vyhledat Vyhledat (Nerozlišovat)

Typ ocenění	Číslo ocenění	Služba	Kontakt	Objednatel/Klient	Odhadce/Technik	Zaplaceno	Časová značka
Expresní ocenění - cenová mapa	351837054853					Ano	20.08.2015 10:20:52 systémotisk

Přidat jako zajištění Přidat jako zajištění i objekt Detail ocenění Storno

STRUČNÝ POSTUP, JAK ZALOŽIT NEMOVITOST

- v OLIN, modul **Úvěry** > **Objekty úvěru** přiřadit z ocenění - tím se vytvoří soubor; je v něm pouze budova, nic víc
- prokliknout se do modulu **Nemovitosti**, Přidat nemovitost do souboru nemovitostí, vytvoří se klon
- dále pracovat už jen s klonem
- upravit LV a přes kroky upravit LV potvrdit/změnit vlastníky
- pokračovat a buď přidat parcely, nebo je vybrat, jsou-li už zadány z minula v systému
- dále je nutné zadat všechny vedlejší budovy stejným způsobem
- soubor uložit
- klon natáhnout jako objekt úvěru/zajištění; původní soubor zneaktivnit

POZOR! Do zajištění patří všechny budovy a parcely ve funkčním celku, většinou na jednom LV.