

ON-LINE INTERNÍ OCENĚNÍ BYTŮ

POSTUP A PRAVIDLA PRO EXTERNÍ OBCHODNÍ ZÁSTUPCE

Obchodní zástupce (dále jen OZ), popř. jednotka obchodního zástupce (dále jen JOZ), může v rámci přípravy podkladů k žádosti o hypoteční úvěr klienta **u bytových jednotek po celé ČR** připravit podklady **pro ON-LINE Interní ocenění**. Takové ocenění **je akceptováno výhradně za níže uvedených podmínek**. Pokud nemovitost nesplňuje kriteria uvedená níže, nelze interní ocenění provést. Klient si musí nechat provést standardní ocenění externím odhadcem banky (viz Seznam smluvních odhadců).

Podmínky:

- a) **Předmětem ocenění je** pouze dokončená a zkolaudovaná **bytová jednotka v ČR**.
- b) Je využitelné **pouze pro nové obchody**, netýká se již uzavřených úvěrových obchodů v průběhu splácení hypotečního úvěru.
- c) **Akceptovaná nemovitost – bytová jednotka, zapsaná v evidenci katastru nemovitostí:**
 - Bytová jednotka vymezená dle zák. č. 72/1994 Sb. se započítatelnou **podlahovou plochou 30 m² – 120 m² a maximálně 4 pokoje, tj. s dispozicí max. 4+kk nebo 4+1**.
 - Pouze standardní dokončený byt umístěný v bytovém domě (s minimálně 4 byty, **nevhodné jsou podkrovní byty se zkosenými stropy**).
 - Byt není v rekonstrukci
 - List vlastnictví je bez omezení vlastnického práva nebo plomby (s výjimkou zástavního práva v/p bank a stavebních spořitelen a věcná břemena technického charakteru, např. umístění výměňkové stanice nebo telekomunikačního zařízení).
 - Neexistence nájemní smlouvy k bytu na dobu neurčitou (vyžadujeme Prohlášení).
 - Nesmí se jednat o neobyvatelný byt, byt před rokonstrukcí nebo o luxusní byt.

Podklady:

- LV na bytovou jednotku ne starší 3 měsíců,
- poslední platné nabývací tituly k nemovitostem (včetně všech souvisejících spoluhl. podílů a příp. pozemků), nebo aktuální nabývací titul, pokud financujeme koupi nemovitosti, ze kterého musí být zřejmá katastrální identifikace zajištění – tj. číslo jednotky a k. ú. (může se jednat o SoSBK/návrh SoSBK, KS/návrh KS, rezervační smlouva, ale musí z nich být patrná katastrální identifikace), rozsah zajištění musí být totožný s nabývacími tituly k nemovitostem,
- doklad o výměře:

bud'

a) doklad obsahuje zřetelné označení výměry jednotlivých místností oceňovaného bytu (nabývací titul/smlouva o smlouvě budoucí/prohlášení vlastníka/vyúčtování služeb/odhad nemovitosti pro účely banky);

POZN.: pokud v dokladu o výměře chybí údaj o výměře lodžie/balkonu/sklepa, klient spolu s dokladem o výměře doloží čestné prohlášení s podpisy ověřenými úředně nebo kompetentním pracovníkem banky, že provedl kontrolní měření a uvede výsledek měření, fotografie všech prostor uvedených v prohlášení o výměře musí být součástí fotodokumentace,

nebo

b) doklad obsahuje pouze celkovou plochu bytu (bez rozlišení výměr jednotlivých místností); v tomto případě je aplikována u Započítatelné plochy bytu srazka 5 %.

- fotodokumentace (musí být čitelná, ve velikosti ideálně do 500 KB/1 fotografie):



- min 3 x foto celého exteriéru domu – přední, boční a zadní strana,
- 1 x foto exteriéru s číslem popisným,
- min. 3-4 x foto interiéru domu – společné prostory: vstup do domu, schodiště, chodby, výtah (pokud je instalován),
- foto interiéru bytu – vstup do bytu, kuchyň, hygienické zařízení, všechny pokoje, lodžie/balkon (pokud je), výhled z bytu,
- pokud je přiloženo prohlášení o výměře, musí být součástí fotodokumentace i fotografie všech prostor v něm uvedených,
- foto garážového stání/venkovní parkovacího stání/garáže,

-Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

- pokud byl k bytovému domu nebo bytové jednotce zpracován PENB, je povinnou přílohou online ocenění
- **Čestné prohlášení** klienta s podpisy ověřenými úředně nebo kompetentním pracovníkem banky (pravost fotodokumentace, technický a právní stav, neexistence nájemní smlouvy na dobu neurčitou nebo dobu delší 3 let).

Proces:

- JOZ může shromáždit podklady ve výše uvedeném rozsahu a zkontrolovat jejich nezávadnost. Společně s ostatními dokumenty je následně předá příslušnému pracovníkovi banky, se kterým vyřizuje hypoteční úvěr.
- Je třeba upozornit klienta, že se jedná o interní dokument banky, klient neobdrží žádný výstup obsahující hodnotu oceňované bytové jednotky.
- Klient může být ze strany banky kontaktován za účelem **fyzické prohlídky bytové jednotky**. V případě, že skutečnosti zjištěné při fyzické prohlídce jsou **v příkrém rozporu s údaji** uvedenými v ON-LINE Interním ocenění, může po fyzické prohlídce dojít k prohlášení za **zástavu nevhodnou**. Budou následovat sankce vůči autorovi nepravdivých informací.