

INTERNÍ OCENĚNÍ NEMOVITOSTI PŘI REFINANCOVÁNÍ

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 **účelu refinancování připravit i podklady pro Interní ocenění**. Takové ocenění **je akceptováno výhradně za níže uvedených podmínek**. Pokud nemovitost nespĺňuje kritéria uvedená níže, nelze interní ocenění provést. Klient si musí nechat provést standardní ocenění externím odhadcem banky (viz Seznam smluvních odhadců).

Podmínky:

- a) **Účel úvěru refinancování** - tj. splacení původně poskytnutého úvěru novým úvěrem od RB, **výjimečně v kombinaci s Doplňkovým úvěrem**. Interní ocenění je možné využít i v případě, že úvěr má i **jiný účel** než refinancování, za předpokladu, že tento další účel **nepřevyšuje 10 %** refinancované jistiny, nejvýš však **200 000,- Kč**.
- b) **Akceptovaná nemovitost – na území ČR, zapsaná v evidenci katastru nemovitostí:**
 - **Rodinný dům** s podlahovou plochou **do 250 m²**.
 - **Bytová jednotka** vymezená dle zák. č. 72/1994 Sb. s podlahovou plochou **do 100 m²**.
 - **Vždy** se musí jednat o nemovitost **dokončenou a zkolaudovanou** v době poskytnutí původního hypotečního úvěru nebo nemovitost, která byla dokončena v rozsahu dle původního ocenění a zkolaudována **v době trvání původního úvěru**.
 - **Opořebení nesmí být** u žádné zastavované nemovitosti **vyšší než 65%**. Vyšší opořebení je akceptovatelné pouze, pokud je účelem úvěru rekonstrukce takové zastavené nemovitosti.
 - Nenachází se v „zakázaných“ obcích, pokud jsou stanoveny.
 - List vlastnictví (výpis z katastru nemovitostí) je bez omezení vlastnického práva nebo plomby s výjimkou zástavního práva ve prospěch původní financující banky a/nebo stavebních spořitelen.
 - Pokud původní ocenění obsahovalo stanovení současné a budoucí ceny (typicky hypoteční úvěr na výstavbu), musí být **doloženy dokumenty prokazující**, že nemovitost je zcela **dokončená a zkolaudovaná v rozsahu dle původního ocenění**. Tj. je nutné doložit **kolaudační souhlas a tiskopis banky Protokol o stavu stavby**, ze kterého bude vyplývat min. 95%-ní dokončenost. Protokol může být zpracovaný odhadcem, který dělal původní odhad, Nebo odhadcem ze seznamu RB.

Podklady:

A. Pro odhady/nabývací tituly, které nejsou starší než 3 roky a 1 měsíc:

- Původní odhad **nebo nabývací titul**.
- **Aktuální výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy** (oba tyto doklady mohou být pořízeny dálkovým přístupem, katastrální mapa dokonce z náhledu do KN - pokud je digitalizovaná).
- **Aktuální fotografie nemovitosti** (fotografie musí být porovnatelné s fotografiemi z původního odhadu. Musí se jednat o pohled na stejné strany nemovitostí, ideálně by měly fotografie zachycovat i stejné orientační body v okolí (např. sousední stavbu, stožár elektrického napětí, plot apod.) Fotografie musí dále obsahovat číslo popisné (evidenční) domu a u bytové jednotky také vstupní dveře do bytu.

B. Pro odhady starší než 3 roky a 1 měsíc:

- Původní odhad **starý max. 6 let** (nabývací titul neakceptujeme).
- **Aktuální výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy** (oba tyto doklady mohou být pořízeny dálkovým přístupem, katastrální mapa dokonce z náhledu do KN - pokud je digitalizovaná).
- **Aktuální fotografie nemovitosti** (fotografie musí být porovnatelné s fotografiemi z původního odhadu. Musí se jednat o pohled na stejné strany nemovitostí, ideálně by měly fotografie zachycovat i stejné

orientační body v okolí (např. sousední stavbu, stožár elektrického napětí, plot apod.) Fotografie musí dále obsahovat číslo popisné (evidenční) domu a u bytové jednotky také vstupní dveře do bytu.

- **Čestné prohlášení** vlastníka nemovitosti o skutečném stavu zastavované nemovitosti – na formuláři Banky.

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 kartě nemovitosti, může po fyzické prohlídce dojít k prohlášení za **zástavu nevhodnou**. Budou následovat sankce vůči autorovi nepravdivých informací.