

20.21x16.56	1	32	עמוד	כל הפרט	23/08/2019	69763385-7
לשכת שמאי המקרקעין חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427						

המלכודת שצריך להיזהר מהן לפני קניית דירה

יו"ר לשכת שמאי מקרקעין חיים מסילתי מפרט איך להימנע מקניית דירה במחיר לא ריאלי ועל מה להקפיד לפני שחותמים על החוזה

צילום: דנה קופל



יו"ר לשכת המקרקעין חיים מסילתי

להוביל לטעויות קשות בניתוח ולביצוע עסקה בהפסד. לדוגמא, שתי דירות ארבעה חדרים הממוקמות באותו בניין ובאותה הקומה, יכולות להיות בעלות שווי שונה משמעותית, זאת בשל מפרט שונה, נוף, כיווני אוויר וכד'.

מסילתי מסביר שצריך לשים לב גם לסביבה הקרובה לדירה: "למשל, נגישות טובה למרכזים מסחריים ולתחבורה ציבורית לרוחב תעלה את שווי הדירה. זאת כמוכרן כל עוד הדירה לא ממוקמת ממש מעל המרכז המסחרי או בצמוד לתחבורה הציבורית עצמה.

לעיתים בדיקת שמאי מפתיעה אפילו את מוכר הדירה, אשר לא תמיד מודע למאפיינים המלאים של הנכס שלו ושל הסביבה הקרובה לו, מסביר מסילתי: "אם בסמוך לנכס עתיד להיבנות קניון או שהנוף הפתוח עתיד להיעלם בגלל בנייה שמתוכננת להתחיל בסמוך לדירה תוך מספר שנים, תהיה לכך השפעה על שווי הדירה".

הוא האם הזכויות ככל רכיבי הנכס אכן שייכות למוכר ומהוות חלק מהנכס, מסביר מסילתי: "למשל, אם קונה מעוניין לקנות דירת גן, יש צורך לבדוק האם הגינה הצמודה פיזית לדירה אכן צמודה אליה קניינית גם ברישום בטאבו ולא רק 'סופחה' אליה באופן פיראטי. חשוב לבדוק גם את שייכותם של אלמנטים גלויים כגון מחסן או חניה לדירה. יש לבחון האם החניה אכן צמודה לדירה בטאבו, מה טיבה (פתוחה / מקורה / תת קרקעית) והאם היא אכן ממוקמת במקום בו טוען המוכר. אי דיוק ברכיבים הצמודים לנכס עלול לפגוע בשווי, מסביר מסילתי.

המלכודת השנייה היא המלכודת התכנונית. השמאי בודק האם כל החלקים בנכס בנויים כחוק. לדוגמה, דירת שלושה חדרים עם מרפסת בה בעל הנכס החליט לסגור את המרפסת ולמכור אותה כעת כדירת ארבעה חדרים אינה דומה בשוויה לדירה ארבעה חדרים אמיתית. לעניין מספר החדרים בדירה יש לזכור כי הגדרת חדר בחוק היא ברורה שכן חדר לא יכול להיות קטן מ-8 מ"ר.

המלכודת השלישית מתייחסת לשווי הנכס: "אין שני נכסי מקרקעין זהים ואסור להישען אוטומטית על מאגרי נתונים או מאגרי מידע. ניתוח לא מקצועי של הנתונים או התבססות עיוורת על מחשבונים או מחירונם יכולה

קניית דירה הוא אירוע משמעותי שדורש הון לא מבוטל. לכן חשוב לוודא לפני שרוכשים את הדירה המבוקשת האם המחיר הנדרש אכן משקף את שוויה האמיתי. קניית דירה במחיר לא ריאלי עלולה להוביל לסירוב בקבלת משכנתא מצד הבנק ולהסתמכות על הון עצמי גבוה מהצפוי, דבר אשר לא תמיד אפשרי.



אז לפני שחותמים חוזה, מסביר חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי מקרקעין מהן המלכודות מהן מומלץ להתחמק ומדוע חשוב לפנות להערכת שמאי לפני הקניה.

ראשית יובהר כי במהלך רכישת הדירה נתקל הקונה במגוון אנשי מקצוע (מתווך, עו"ד, יועץ משכנתאות וכד'). לכל איש מקצוע קיימות יכולות האופייניות לו אולם חשוב להדגיש כי היכולת החוקית להערכת שווי נכס שמורה לשמאי המקרקעין בלבד. אף איש מקצוע אחר לא מוסמך על פי חוק להעריך שווי נכס ומכאן כי "הערכה" הנעשית שלא על ידי שמאי מוסמך, וודאי כזו הנעשית על ידי "מחשבון" / "מחירון" עלולה לסכן את הקונה ולהפילו במלכודות עליהן יפורט להלן.

ישנם שלושה סוגי מלכודות בהן עלול קונה פוטנציאלי ליפול.

המלכודת הראשונה מתייחסת לבעלות על הנכס: "הדבר הראשון שבודק שמאי המקרקעין