

מדריך - מה חשוב לדעת

לפני שקונים דירה

מהן המלכודות מהן יש להיזהר ואיך להימנע מפסילת משכנתא

מאת: חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי מקרקעין

אכן צמודה אליה קניינית גם ברישום בטאבו ולא רק "סופחה" אליה באופן פיראטי". לא כל מה שהמוכר מצהיר עליו כחלק מהנכס אכן צמוד לדירה בפועל. "חשוב לבדוק גם את שייכותם של אלמנטים נלווים 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. כל 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 מאוד ברורה שכן חדר לא יכול להיות קטן מ-8 מ"ר, עוד חשוב לדעת האם נעשו שינויים בנכס והאם נעשתה בו בנייה בלתי חוקית".

המלכודת השלישית מתייחסת לשווי הנכס: "רוכש דירה צריך להבין שאין שני נכסי מקרקעין זהים ואסור להישען אוטומטית על מאגרי נתונים או מאגרי מידע שכן אופן ניתוח הנתונים - ראוי שיעשה באופן מקצועי", אומר מסילתי ומוסיף, "ניתוח לא מקצועי של הנתונים או התבססות עיוורת על מחשבוני / מחירונים יכולה להוביל לטעויות קשות בניתוח ולביצוע עסקה בהפסד. לדוגמה, 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, לרוב תעלה את שווי הדירה, זאת כמובן כל עוד הדירה לא ממוקמת ממש מעל המרכז המסחרי אן בצמוד ממש 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 ומדגים, "אם ממש בסמוך לנכס המוצע למכירה עתיד להיבנות קניון או שהנוף הפתוח עתיד להיעלם בגלל בנייה שמתוכננת להתחיל בסמוך לדירה תוך מספר שנים, תהיה לכך השפעה על שווי הדירה".

לסיכום, חשיבות בדיקת נכס טרם רכישתו עצומה. הסתמכות על גורמים אשר אינם מחזיקים בסמכות החוקית להעריך נכסי מקרקעין, וודאי הסתמכות עיוורת על "מחשבוני"/מחירונים בלבד, יכולה לגרום נזק עצום אשר לא פעם אינו הפיך.

קניית דירה הוא אירוע משמעותי שדורש הון לא מבוטל. לכן חשוב לוודא לפני שרוכשים את הדירה המבוקשת, האם המחיר הנדרש אכן משקף את שווי 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 מאד להדגיש כי היכולת המקצועית והחוקית 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 "מחשבוני" / "מחירון" עלולה לסבך מאד את הקונה ולהפילו נפילה כואבת במלכודות עליהן יפורט להלן.

ישנם שלושה סוגי מלכודות בהן עלול קונה פוטנציאלי ליפול.

המלכודת הראשונה מתייחסת לבעלות על הנכס: "הדבר הראשון שבדוק שמאי המקרקעין הוא האם הזכויות בכל 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



יו"ר לשכת שמאי מקרקעין חיים מסילתי
 צילום: דנה קופל