

שמאות מקדימה לפני רכישת דירה

כאשר אתם מתכננים לרכוש דירה 'יד שנייה' ומימון הרכישה נעשה בחלקו מהלוואת משכנתא, אז כחלק מהליך קבלת המשכנתא – הבנק שולח שמאי מטעמו לדירה לצורך הערכת שווייה. ביקור השמאי נעשה בדרך כלל רק לאחר חתימת חוזה הרכישה, ומחיר הדירה לצורך המשכנתא יקבע לפי הנמוך מבין השניים: מחיר הדירה בחוזה הרכישה, או קביעת השמאי מטעם הבנק.

ומה אם השמאי מטעם הבנק יעריך את שווי הדירה כנמוך יותר משווי הדירה שנקבע בחוזה הרכישה? שמאים מטעם הבנק נוטים להיות זהירים ושמרנים בעת הערכתם את מחיר הדירה. במקרה כזה יש סיכון מבחינתכם כרוכשי הדירה, שכן אם אתם זקוקים לשיעור מימון מקסימלי (עד 75% ברכישת דירה ראשונה), אז קביעת שווי נמוך לדירה תגרום לכך שגובה המשכנתא שיאושר יהיה נמוך ממה שהסתמכתם עליו.

מה ניתן לעשות? ניתן לבצע שמאות מקדימה באמצעות שמאי, טרם חתימת חוזה הרכישה, אשר תיתן לכם וודאות לגבי מחיר הדירה לצרכי המשכנתא, ותגרום לכך שלא תסתמכו על סכומי הלוואה שלא יאושרו בסוף. שמאות מקדימה זו הינה מורחבת יותר מהשמאות ששמאי מטעם הבנק יבצע לנכס אחרי חתימת ההסכם, ומבוצעת בהתאם לתקן 19.

עלות השמאות המקדימה גבוהה יותר מעלות שמאות לצרכי משכנתא שנעשית לאחר חתימת חוזה הרכישה, אך במקרים מסוימים חשוב מאוד לערוך אותה.

פן נוסף ששמאות מקדימה טרם חתימת חוזה הרכישה יכולה לסייע בו, היא בדיקה של הנכס מבחינת התאמתו להיתר, קיומן של חריגות בנייה בנכס, טעויות ברישום הנכס או בהצמדות שלו (כמו חניה או מחסן למשל) ועוד. האמור רלוונטי במיוחד במקרים של דירות גן וגג, בתים פרטיים, נכסים עם חריגות ו/או ליקויי בנייה, נכסים שאינם רשומים בטאבו כנכס נפרד אלא רשומים במשותף (מושע) וכו'.

בימים האחרונים נתקלנו במשרדנו בשתי עסקאות בהן שמאי הבנק העריך את הדירה בפחות משווייה לפי חוזה הרכישה – בעסקה אחת ב-300 אש"ח פחות, ובעסקה שנייה ב-700 אש"ח פחות (!!!). מזלם של הקונים שהתעקשו לבצע שמאות מקדימה, וכך יכלו להחליט באם להתקדם בעסקה, ולפתור את עניין המימון החסר.