



23.21x11.96	2	עמוד 68	ידיעות המפרץ - כותרת	01/02/2013	35567520-3
ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

אלטרנטיבה משתלמת

זה הזמן לרכוש דירה מכונס נכסים

מומחה הנדל"ן עו"ד ירון טיקוצקי מסביר כי מדובר בקנייה מהירה ובטוחה יותר מרכישה בשוק הרגיל. הקנייה מלווה על ידי בית המשפט • בנוסף, מחיר הדירה יהיה נמוך ב-20 אחוז במוצע ממחיר דירה זהה



עליות מחירי הנדל"ן, יחד עם המ" שבר הכלכלי שמסרב לעזוב, הובילו לעלייה ניכרת במספר ל"ר קחי המשכנתאות אשר אינם עומדים בת" שלומי ההחזר לבנקים. כתוצאה מכך נקל" עים עסקים ואזרחים רבים להליכי פירוק וכינוס נכסים, אשר במסגרתם ממש הבנק את הנכסים המשועבדים, ומוכר אותם בא" מצעות כונס הנכסים. במקרה זה, צרתו של אחר עשויה להפוך להזרמנות פז עבור האחר. אנו עדים באחרונה לתופעה מתרח" בת של חיפוש דירות מגורים הנמכרות בהליך כינוס נכסים.

עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה נדל"ן ושותף מייסד במשרד דורון טיקוצקי צדרבוים, מסביר כי לרכישת דירה מכונס נכסים מספר יתרונות, אשר עשויים להפוך אותה

לכראית יותר מרכישה רגילה. ראשית, במובנים רבים מדובר בקנייה בטוחה יותר מרכישה בשוק הרגיל, שכן ההליך מלווה על ידי בית המשפט ולשכת ההוצאה לפועל. שני אלו מבטיחים כי לא מדובר בהונאה כזו או אחרת, וכמו כן מבטיחים כי על הנכס לא עומדים חוב, שיעבור או עיקול כלשהו.

יתרון נוסף הוא מהירות הליך הרכישה ורישום הזכויות בטאבו. החוק מחייב לר" שום את הרוכש כבעל הזכויות במקרקעין בתוך חודשיים לכל היותר מרגע קבלת הצעתו. ניתן לומר כי בררך כלל, מרגע הגשת ההצעה ועד שהזכויות בנכס עוברות לרוכש, יעברו ארבעה חודשים לכל היותר. היתרון השלישי לקנייה מכונס נכסים הוא כמובן המחיר, אשר יהיה נמוך ב-20 אחוז במוצע ממחיר דירה זהה בשוק הרגיל.

לצד היתרונות הבולטים מבהיר עו"ד טיי קוצקי כי יש מספר חסרונות וסיכונים שאין להתעלם מהם. למשל, חשוב לדעת כי במי" דה שהצעתך התקבלה, לא ניתן עוד לחזור ממנה אלא במחיר הפיקדון, שגובהו כ-10 אחוז משווי הנכס. כמו כן, רכישה מכונס נכסים נעשית בצורת "as is", כלומר הנכס נקנה כפי שהוא, ובמידה שיש בו פגם כל" שהו, לרוכש לא תהיה כל כתובת לטיפול בעניין.

בשל כך, כל אדם המעוניין לרכוש דירה מכונס נכסים חייב לערוך בירור יסודי ומ" עמיק, ולא ללכת בעיוורון בעקבות המחיר הנמוך והביטחון שרכישה כזו אמורה לספק. רכישה עיוורת עלולה להפוך בקלות לע" סקת הפסד, אשר נזקיה יעלו בהרבה על הרווח שאמור היה לצמוח ממנה.

היות שרכישת דירה היא בדרך כלל הע" סקה הגדולה ביותר בחייו של אדם, מומלץ כטרם ביצועה להתייעץ עם בעלי מקצוע מנוסים, לרבות שמאי מקרקעין ועורך דין מתחום הנדל"ן.

לרברי עו"ד טיקוצקי, יש כמה צעדים שמי שמבקש לבצע רכישה כזו חייב לע" שות: ראשית על הרוכש לבדוק היטב את הנכס, בעיות בצנרת ופגמים נוספים. בנר סף, מומלץ לבדוק את תוכניות הדירה והאם יש אפשרות להרחיבה בעתיד.

עו"ד טיקוצקי: "לסיכום, קנייה מכונס נכסים יכולה להיות אלטרנטיבה משתלמת וכראית לרכישת דירה, אך כמו בכל עסקה, ישנם מספר יתרונות וחסרונות משמעותיים. בכל מקרה, בעסקה כזו כדאי לה" תיעץ עם בעלי מקצוע מתאימים."