

12.10.2026

- מבלי לפגוע בזכויות -
באמצעות דוא"ל

לכבוד

ביז פורטל תקשורת בע"מ

שלום רב,

הנדון: התראה נוספת בטרם נקיטת הליכים משפטיים – פרסום מטעה נוסף והסגת גבול מקצוע

שמאי המקרקעין

בשם מרשתי, לשכת שמאי המקרקעין בישראל (ע"ר) (להלן: "הלשכה"), הריני לפנות אליכם, כדלקמן:

1. ביום 3.8.2026 פנתה אליכם הלשכה, באמצעות משרדנו, במכתב התראה בעניין מחשבון שפורסם על ידכם באתר החדשות N12 תחת הכותרת "כמה שווה הדירה שלכם?".
2. במכתב האמור הובהר, בין היתר, כי השימוש במונחים "שווי" ו/או "שווה" ביחס לתוצרי המחשבון מטעה את ציבור הגולשים ומהווה הסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין, ונדרשתם לחדול משימוש במונחים אלה ולהבהיר כי המידע המוצג אינו מהווה שומת מקרקעין.
3. והנה, חרף האמור, ביום 5.10.2026 פורסמה באתר החדשות (N12 mako), תחת המסגרת של "ביזפורטל", כתבה עם הכותרת "בכמה נמכרה דירה כמו שלי? הכלי שמשווה לעסקאות אמיתיות דומות", ובמסגרתה מוצג לגולשים מחשבון חדש בשם "כמה באמת נמכרה דירה כמו שלכם?" (להלן: "הפרסום" ו-"המחשבון", בהתאמה).
[א] העתק צילום מסך מהפרסום, מצ"ב ומסומן כנספח א'.
4. על פי המתואר בפרסום, המחשבון מאפשר לגולש להזין את פרטי דירתו, ובתגובה הוא מאתר עסקאות "דומות" - תחילה באותו בניין, לאחר מכן באותו רחוב, בחלקות סמוכות ברדיוס של 400 מטר ולבסוף בעיר כולה.
5. יתרה מכך, הפרסום מצהיר במפורש על תכלית המחשבון, כלשונו:
"יכח אתם יכולים לדעת כמה שווה הדירה שלכם או כמה צריכה לעלות הדירה שאתם רוצים." (ההדגשה אינה במקור).
6. הנה כי כן, לא זו בלבד שלא תיקנתם את הפרסום הקודם כנדרש, אלא שבפרסום החדש אתם חוזרים ועושים שימוש באותו מונח בדיוק – "כמה שווה הדירה שלכם", ואף מציגים את המחשבון ככלי שבאמצעותו יכול הגולש "לדעת" את שווי דירתו.
7. זאת ועוד, המחשבון מתיימר לחקות את גישת ההשוואה - אחת משיטות השומה המרכזיות בהן עושים שימוש שמאי מקרקעין, לרבות בחירת עסקאות השוואה, קביעת פרמטרים של "דמיון" והרחבת מעגלי החיפוש, וזאת מבלי שנערכות ההתאמות

שד' רוטשילד 3 (קומה 18), תל אביב // טל. 03-5668665 // פקס. 03-5667665

office@nkblaw.co.il // www.nkblaw.co.il

המקצועיות הנדרשות בגין מאפייני הנכס הספציפי (כגון מצבו הפיזי, קומה, כיווני אוויר, זכויות בנייה ומצב משפטי), ומבלי שהמידע נבחן על-ידי שמאי מקרקעין מוסמך. בכך יוצר המחשבון מצג, ולו לכאורה, כאילו תוצאותיו מהוות הערכת שווי מקצועית של הנכס.

8. **גם בפרסום זה, אין כל הבהרה מפורשת וברורה כי המידע המוצג אינו מהווה שומת מקרקעין ו/או הערכת שווי כדין, וכי המפרסם אינו שמאי מקרקעין מוסמך.**

9. בהתאם לקבוע בהוראות חוק שמאי המקרקעין, תשס"א-2001 (להלן: "החוק"), כל אדם אשר מעוניין לעסוק בתחום שמאות המקרקעין בישראל, צריך לעמוד בתנאי סף: תואר אקדמי מוכר, מעבר של התמחות ומעבר בהצלחה של בחינות הסמכה. אדם שלא עמד בתנאי הסף ואשר אינו מחזיק ברישיון של שמאי מקרקעין, אינו רשאי לעסוק בשומת מקרקעין בשכר ואינו רשאי להציג את עצמו ככזה.

10. כך, בסעיף 13(א) לחוק נקבע כי: "לא יעסוק אדם בשומת מקרקעין דרך שירות לכל בשכר, אלא אם כן הוא שמאי מקרקעין". עוד קובע סעיף 13 לחוק, כי: "העוסק בשומת מקרקעין בניגוד להוראות סעיף קטן (א) דינו – קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, תשל"ז-1977".

11. בהקשר זה יש לציין, כי על פי סעיף 13(ג) לחוק, גם התחזות לשמאי מקרקעין הינה עבירה שבצידה סנקציה פלילית: "המתחזה לשמאי מקרקעין או המשתמש בתואר שמאי מקרקעין או בכינוי דומה העשוי ליצור רושם שהוא שמאי מקרקעין, והוא אינו שמאי מקרקעין, דינו – מאסר שנה או קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין".

12. למותר לציין, כי מעבר להסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין והפרת הוראות החוק, הצגת מידע סטטיסטי על עסקאות עבר כאילו מדובר ב"שווי" הנכס עלולה להטעות את ציבור הגולשים – ובהם, כלשון הפרסום, "מוכר שקובע מחיר וקונה שבדק מודעה" – ולגרום להם להסתמך על נתונים חלקיים ובלתי מותאמים בקבלת החלטות משמעותיות בעסקאות מקרקעין.

13. לאור האמור, ועל מנת להימנע מפנייה לבית המשפט, הנכס נדרשים:

א. להסיר לאלתר מהפרסום, ומכל פרסום אחר הנוגע למחשבון, את הביטוי "כמה

שווה הדירה שלכם", וכן כל שימוש במילים "שווי" ו/או "שווה" ו/או בכל ביטוי

דומה המרמז על הערכת שווי מקצועית של מקרקעין;

ב. להוסיף לפרסום ולממשק המחשבון הבהרה מפורשת, ברורה ובולטת, כי המידע

המוצג הינו מידע סטטיסטי על עסקאות עבר בלבד, שאינו מהווה שומת מקרקעין

ו/או הערכת שווי כדין, ואינו נערך על-ידי שמאי מקרקעין מוסמך;

ג. ככל שטרם עשיתם כן - לתקן גם את הפרסום נושא מכתבנו מיום 3.8.2026,

כמפורט בו;

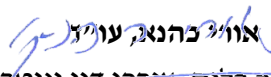
ד. להימנע מכל פרסום עתידי, בכל מדיה שהיא, הכולל מצגים מעין אלה.

14. הנכס נדרשים להעביר לידי לשכת שמאי המקרקעין בישראל (ע"ר), בתוך 7 ימים

ממועד מכתב זה, אסמכתא על ביצוע התיקונים כאמור לעיל.

15. אין באמור במכתב זה, או במה שאינו אמור בו, כדי לגרוע מכל טענה ו/או תביעה שעומדת ללשכה בנושא שבנדון, לרבות תביעה לפיצוי כספי בגין הנזקים שנגרמו ללשכה ולציבור שמאי המקרקעין בעקבות הפרסומים. יובהר, כי חזרה על הפרסום המטעה לאחר קבלת מכתב ההתראה הקודם תילקח בחשבון ככל שיינקטו הליכים.

בכבוד רב,


נבו קידר בלוס, עורכי דין ונוטריון

העתקים:

הגברת נחמה בוגין, יו"ר הלשכה

מזכירות הלשכה

נספח א'

צילום מסך מהפרסום

בכמה נמכרה דירה כמו שלי? הכלי שמשווה לעסקאות אמיתיות דומות

הכלי חדש של ביזפורטל בודק את מחיר הדירה בבניין - ואם אין אז ברחוב והסביבה

ענת גלעד • ביזפורטל
פורסם: 05.10.2019, 19:25

רוצים לדעת כמה שווה הדירה שלכם? הכלי החדש של ביזפורטל בודק 4 מעגלים, מהקרוב לרחוק: הכלי בודק אם היו עסקאות ממש באותו בניין, אחר כך אם היו עסקאות באותו רחוב. בשלב הבא נבדקים עסקאות בחלקות הקרובות ברדיוס של עד 400 מטר, ולבסוף נבדקים עסקאות בעיר כולה. ככה אתם יכולים לדעת כמה שווה הדירה שלכם או כמה צריכה לעלות הדירה שאתם רוצים.

הבדיקה היא ל-12 החודשים האחרונים, אך אם אין מספר עסקאות מספק, הכלי מגדיל את הבדיקות לתקופה של עד שנתיים.

דירה דומה היא דירה בבניין משותף, בהפרש של עד חדר ובשטח שנדול או קטן בעד 20%. מוכר שקובע מחיר וקונה שבדוק מודעה מקבלים טווח של עסקאות אמיתיות, וככל שהמדגם גדול יותר כך האישור למחיר גדולה יותר.

למחשבוני כלכליים נוספים מביזפורטל - [לחצו כאן](#)

בכלי מזינים יישוב, מספר בית, מספר חדרים ושטח, ואפשר להוסיף מחיר מבוקש. הכלי מראה איזה חלק מהעסקאות הדומות נסגר במחיר נמוך יותר למטר, בלי לקבוע אם המחיר גבוה או נמוך מדי. פס פיזור מציג את כל המחירים למטר, ולשונית נפרדת מפרטת את העסקאות עצמן, עם כתובת ומרחק.

למשל, באבן גבירול 100 בתל אביב, דירת 3 חדרים של 75 מטר הושוותה ל-14 עסקאות ברחוב עצמו בלי קשר מספר החדרים. ב-12 החודשים האחרונים נמצאו שם 4 בלבד עם 3 חדרים ולכן הכלי הרחיב לשנתיים, והטווח יצא 4.4 עד 5.19 מיליון שקל. השוואה של אותה דירה לכל העיר נתנה 3.69 עד 4.72 מיליון, נמוך ב-10% עד 19%.

ברחוב הרצל 20 בחיפה, 39 מהעסקאות הדומות בעיר הגיעו מאותה חלקה, בלי כתובת ובכ-13.4 אלף שקל למטר, כנראה פרויקט של קבלן. הכלי מגביל כל חלקה ל-3 עסקאות, ואחרי ההגבלה החציון עלה מכ-14 אלף שקל למטר לכ-20.1 אלף. הטווח לדירה של 75 מטר יצא 1.21 עד 1.84 מיליון שקל, על בסיס 131 עסקאות.

בירושלים, ברחוב עזה 10, דירת 4 חדרים של 95 מטר הושוותה ל-179 עסקאות וקיבלה טווח של 2.72 עד 3.55 מיליון שקל. 118 עסקאות דומות נוספות שם לא נכללו בגלל המגבלה לחלקה. בכפר ורדים נמצאו 9 עסקאות דומות בכל היישוב, בחציון של כ-16.3 אלף שקל למטר, ומחיר מבוקש של 2.1 מיליון שקל גבוה מכולן. הכלי מסמן תוצאה כזאת כתנודתית מאוד. בראש פינה, ברחוב החורש 1, נמצאו 4 עסקאות בכל מעגל, והכלי אינו מציג אומדן בכלל.

הכתבה המלאה פורסמה במקור [בביזפורטל](#).

כמה באמת נמכרה דירה כמו שלכם?

עסקאות דומות שדווחו לרשות המסים, באותו בניין, ברחוב או בסביבה. טווח מחירים, לא שמאות

• איך חישובנו

• העסקאות הדומות

• התוצאה

יישוב

ראשון לציון

נבחר: ראשון לציון. העסקה האחרונה שדווחה ביישוב: 21/07/2026

שטח הדירה במ"ר

100

מספר בית

3

רחוב

הנגיד

מספר חדרים

6 חדרים

5 חדרים

4 חדרים

3 חדרים

2 חדרים

מחיר מבוקש בשקלים, לא חובה

האם המחיר שמבקשים ממני גבוה? נמקם אותו מול העסקאות הדומות

למשל 2600000

הציגו עסקאות דומות

הזינו את פרטי הדירה ולחצו על הכפתור. הדוגמה שמולאה: דירת 4 חדרים של 100 מ"ר ברחוב הנגיד 3 בראשון לציון.

• הנתונים כוללים עסקאות שדווחו לרשות המסים עד 21/07/2026 (ראשון לציון). הצהרה על עסקה מוגשת עד 30 יום מהעסקה ויש גם זמן קליטה, ולכן יש פיגור • הכתובות מניעות מהצלבת נוש וחלקה ולא מהמאגר עצמן, ולחלק מהעסקאות אין כתובת • הכלי מציג השוואה לעסקאות עבר ואינו הערכת שמאי • מקור: עסקאות מקרקעין שדווחו לרשות המסים, דרך ה-API של גרסאות לעם (over.org.il). עיבוד: ביזפורטל. הנתונים מוצגים כפי שדווחו ועלולים לכלול טעויות.

[עוד כתבות נדל"ן באתר ביזפורטל](#) ←