

**לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ד)**  
**Real Estate Appraisers Association in Israel**

27 נובמבר, 2013

בפקס : 03-9722330  
במייל : [sarit.geva@remax.co.il](mailto:sarit.geva@remax.co.il)

לכבוד  
עו"ד שרית גבע  
יועצת משפטית  
רימקס ישראל

ח.ג.

**הנדון: הסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין - ביצוע הערכת שווי מקרקעין על ידי מי שאינו שמאי מקרקעין**

1. לשכת שמאי המקרקעין בישראל (להלן: "הלשכה"), הארגון היציג של שמאי המקרקעין בישראל, מטפלת בתלונות נגד העוסקים בפעולות שיוחדו על פי חוק לשמאי מקרקעין בלבד.
2. אל הלשכה הגיעו מספר תלונות על כך שמתווכים רבים מתברת רימקס, מציעים במודעות הפרסום (המצ"ב כנספחים א'-ג'), מתן הערכת שווי מקצועית של נכסי מקרקעין.
3. סעיף 13 (א) לחוק שמאי המקרקעין תשס"א-2001 (להלן: "הסעיף"), קובע: "לא יעסוק אדם בשומת מקרקעין דרך שירות לכל בשכר, אלא אם כן הוא שמאי מקרקעין".
4. ברור כי מטרת המודעות אשר מפורסמות, איננה מתן הערכות שווי ללא תמורה, אלא יצירת רווח כלכלי מהשומה על ידי גזירת שכר טרחת התיווך באחוזים משווי מכירת המקרקעין ועל ידי השגת יתרון תעסוקתי ביחס למתווכים אחרים שאינם מציעים שירות מעין זה.
5. התכלית העומדת בבסיסו של הסעיף, המייחד עריכת שומות לשמאי מקרקעין, היא הגנה על אינטרס הלקוח, שאינו בעל השכלה שמאית, על ידי הצבת מגבלות אמון וזהירות נוקשות בפני נותן השירות. לצרכים אלו נתונים שמאי המקרקעין לפיקוח משמעותי ומוגבלים בדרכי התנהלותם.
6. לאור האמור, אבקשכם לפעול לכך שכל מודעות הפרסום מטעם חברת רימקס, בין אם של סוכני החברה או זיכיון מטעם החברה, ישונו לאלתר. במידה ולא יעשה כן, נאלץ לפעול בדרכים המקובלות על פי חוק.

בברכה,

הילה שבתאי, עו"ד

יועצת משפטית ללשכה

**העתק:** רימקס אבניו, חולון בת -ים, פקס: 03-7582085  
מר אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל  
עו"ד עליזה קן, יו"ר מועצת שמאי המקרקעין  
רשם המתווכים, פקס: 02-6467939

באינטרנט E-mail: [landvalu@netvision.net.il](mailto:landvalu@netvision.net.il) [WWW.LANDVALUE.ORG.IL](http://WWW.LANDVALUE.ORG.IL)

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969 פקס. 03-5239419

P.O.BOX 2000, TEL- AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419



רי/מקס אבניו  
משרד התיור המוביל  
בחולון בת-ים

מציע לך:

- א. הזדמנות עסקית בתחום הנדל"ן
- ב. קורס הכנה למבחן המתווכים
- ג. הערכת שווי נכס ויעוץ מקצועי למכירה מוצלחת

לפרטים נוספים:

ירון שמיר - זכ"ן המשרד

**052-5310103**

גלי שמיר - זכ"ינית המשרד

**052-3033677**

רי/מקס AVENUE - תיור נדל"ן

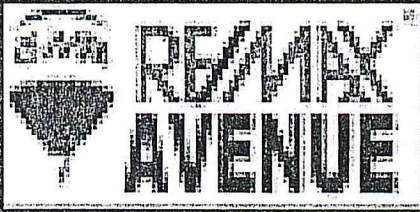
רח' הנחושת 4, חולון

**03-758-20-80**

RE/MAX

מקס אבניו - משרד התיור המוביל בחולון בת-ים

[www.remax-israel.com/avenue](http://www.remax-israel.com/avenue)



מירי פרי

יועצת נדל"ן למגור הדתי

052-623-47-24

אל תמכרו את הנכס לפני

שתקבלו הערכת שווי מקצועית

ללא תשלום!

חולון 03-758-20-80

# שוקל למכור את הבית?

אל תמכור לפני שתקבל ממני

הערכת שווי מקצועית

(ללא תשלום וללא התחייבות)

## ערן דרורי

# 0547-333-982



דירות למכירה בחולון ערן דרורי



**RE/MAX**  
חולון בתי-ים Avenue

רח' הנחשית 4, אזור התעשייה, חולון

טל: 03-758-2080 פקס: 03-758-2085



4 בדצמבר 2013

RE/MAX

Israel

באמצעות מייל: [landvalueisrael@gmail.com](mailto:landvalueisrael@gmail.com)  
מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד  
לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)  
עבור עו"ד הילה שבתאי  
יועצת משפטית ללשכה

ח.ג.,

הנדון: מכתבך מיום 27.11.2013

רי/מקס ישראל קיבלה את מכתבך מיום 27.11.2013 שבנדון בקשר לטענתכם להסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין – ביצוע הערכת שווי על ידי מי שאינו שמאי מקרקעין, ובקשר עימו הריני להשיבך כדלקמן:

כפי הידוע לך, כל אחד ממשרדי רי/מקס השונים בישראל, הינו בבעלות עצמאית ונפרדת ותחת ניהול עצמאי ונפרד. סוכני התיווך עוסקים בשירותי תיווך כקבלנים עצמאיים בכל משרד. כך, רי/מקס אבניו, שהפרסומים שצירפת למכתבך פורסמו ע"י זכייני משרד זה, ה"ה ירון שמיר וגלי שמיר (נספח א'), וע"י סוכנים במשרד זה, גבי מיירי פרי (נספח ב') ומר ערן דרורי (נספח ג'), הינו זיכיון בבעלות עצמאית ונפרדת של הזכיינים האמורים. הסוכנים הנ"ל עוסקים בשירותי תיווך כקבלנים עצמאיים.

אין במערכת היחסים בין רי/מקס ישראל לזכייניה שותפות כלשהיא או יחסי גומלין אחרים למעט אלו שבין מעניק זיכיון לזכייין. הם אינם משמשים אחד כסוכנו של האחר או כאחראי להתחייבות של האחר. רי/מקס ישראל אינה אחראית משפטית לפעילות הזכיינים ו/או הסוכנים השונים.

אף על פי כן, כאשר פנייה כגון זו מובאת לידיעת רי/מקס ישראל, רי/מקס ישראל עושה כמיטב יכולתה לבחון אותה על מנת לנסות להביא להסכמה בין הצדדים, וכל זאת מבלי לנקוט עמדה באשר להאם השירות הנוכח בפרסומים האמורים מהווה או שאינו מהווה הסגת גבול של מקצוע שמאות המקרקעין.

כפי שנמסר לי על ידי זכייין רי/מקס אבניו, מר ירון שמיר, הערכות שווי שניתנות ללקוחות מבוססות על ידיעות של המתווכים בדבר עסקאות שנעשו, והן ניתנות ללא עלות ובוודאי שלא מתוך כוונה לבוא במקומם של השמאים. נמסר לי על ידי הזכייין כי הם נוהגים לשתף פעולה עם שמאים אשר פונים אליהם ומבקשים לדעת מחירי נכסים באזור התמחותם. באשר לפרסומים אותם צירפת למכתבך שבנדון, נמסר לי על ידי מר שמיר כי הם ערכו שינוי בנוסח. בכל מקרה, אני מפנה אותך בעניין זה למכתבו של מר שמיר מיום 1.12.13 שנמסר לי על ידו כי הועבר אליך.

רי/מקס ישראל מודה לך שהבאת לתשומת ליבה פנייה זו.

בברכה,  
שרית גבע שנקל, עו"ד  
הלשכה המשפטית  
רי/מקס ישראל

העתק: רי/מקס אבניו  
עו"ד עליזה קן, יו"ר מועצת שמאי המקרקעין

RE/MAX® Israel

Shoham Commercial Center  
30 Eneq Ayalon Boulevard  
P.O.Box 1701 Shoham 60850  
Office: +972-3-972 2333  
Fax: +972-3-972-2330

Each office independently owned and operated  
Impact Property Developers Ltd.

[www.remax.co.il](http://www.remax.co.il)

רי/מקס ישראל

מרכז מסחרי שהם  
שדרות עמק איילון 30  
ת"ד 1701: שהם. 60850  
טלפון: 03-972-2333  
פקס: 03-972-2330

חברת תיווך נדל"ן בינלאומית בבעלות וניהול עצמאיים  
אימפקט פיתוח נכסים בע"מ

בס"ד

יום ראשון 01 דצמבר 2013

כ"ח-כסלו-תשע"ד

לכבוד:

לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)

הנדון: התייחסות למכתבכם מתאריך 27/11/2013-הסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין

הילה שלום,

בהמשך לשיחתנו הטלפונית ובעקבות המכתב המצ"ב ולאחר שקיבלנו ייעוץ משפטי, שינינו את הנוסח של המודעות והפרסומים בדבר "הערכת שווי נכס מקצועית" ואף הנחינו את כל הסוכנים העצמאיים העובדים עם משרדנו בהתאם לדרישה (מצ"ב המכתב).

יחד עם זאת, עלינו לציין כי סוכנינו מנהלים עסק עצמאי והם בעלי ישות משפטית נפרדת ממשרדנו ולכן אין ביכולנו לכפות עליהם את הדבר אלא רק להעביר את מכתבך וכך עשינו.

כמו כן, חשוב להוסיף כי ישנם פרסומים אשר הודפסו וחולקו אך אנו מתחייבים כי מהיות ואילך לא נפרסם שוב את הנוסח שציינו.

חשוב לציין, כי משרדנו אינו מתיימר להחליף את עבודתו של השמאי בשום דרך ובשום צורה וכי אנחנו תמיד עומדים לרשות השמאים אשר מבקשים לדעת מחירי נכסים שנמכרו בחולון/בת ים, וכי הערכת השווי ניתנת כשירות ללקוחות ללא עלות ומסתמכת על הכירות המתוכים עם עסקאות שנעשו בפועל.

בברכה,

ירון שמיר, זכ"ן רימקס אבניו

0525-310-103

העתק:

עו"ד שרית גבע-יועצת משפטית, רימקס ישראל

01/12/13

פרסומים לגבי "הערכת שווי נכס"

אני \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ סוכן עצמאי במשרד רימקס אבניו

מאשר בחתימתי מטה כי הובהר לי ע"י הזכיינים ירון וגלי שמיר ממשרד רימקס אבניו כי עלי לשנות את כל הפרסומים בהם מופיעים המילים " הערכת שווי מקצועית" ל"הערכת שווי וייעוץ מקצועי למכירה מוצלחת" וזאת עקב דרישה של לשכת שמאי המקרקעין בישראל. המשך פרסום בנוסח של "הערכת שווי מקצועית" עלולה לגרום לתביעה ואף לתשלום קנס הקבוע בחוק.

שם הסוכן וחתימת הסוכן:

---



16 בינואר 2014

RE/MAX  
Israel

באמצעות מייל: [landvalueisrael@gmail.com](mailto:landvalueisrael@gmail.com)  
מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד  
לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)  
עבור עו"ד הילה שבתאי  
יועצת משפטית ללשכה

ח.ג.,

### הנדון: פניותיכם לזכייני ר/י מקס

בשם אימפקט פיתוח נכסים בע"מ (להלן: "ר/י מקס ישראל"), הריני לפנות אליך כדלקמן, וזאת בהמשך לפניותיכם מהעת האחרונה למספר זכיינים ברשת ר/י מקס בקשר לטענתכם להסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין – ביצוע הערכת שווי על ידי מי שאינו שמאי מקרקעין:

1. בראשית הדברים אתזכור ואציין, כפי שציינתי במכתבי אליך מיום 4.12.2013, כי כל אחד ממשרדי ר/י מקס השונים בישראל, הינו בבעלות עצמאית ונפרדת ותחת ניהול עצמאי ונפרד. סוכני התיווך עוסקים בשירותי תיווך כקבלנים עצמאיים בכל משרד. אין במערכת היחסים בין ר/י מקס ישראל לזכייניה שותפות כלשהיא או יחסי גומלין אחרים למעט אלו שבין מעניק זיכיון לזכיון. הם אינם משמשים אחד כסוכנו של האחר או כאחראי להתחייבות של האחר. ר/י מקס ישראל אינה אחראית משפטית לפעילות הזכיינים ו/או הסוכנים השונים, ובהתאם, אופן ההתנהלות של כל אחד מזכייני וסוכני ר/י מקס מולכם הינו עצמאי ונפרד מר/י מקס ישראל.
2. על אף זאת, לאור פניותיכם בעת האחרונה לזכייני ר/י מקס בנושא כאמור, מצאנו לנכון להביא בפניכם את עמדתנו בעניין.
3. ככל הידוע לנו, הערכות שווי שנעשות על ידי זכייני/סוכני ר/י מקס ניתנות על ידם ללא עלות או מחויבות, כפי שמצוין על ידם בפרסומים השונים שלהם, ולפיכך אין הדבר מהווה הפרה של סעיף 13 (א) לחוק שמאי המקרקעין תשס"א - 2001.
4. הערכות השווי אינן מהוות את עיקר השירות שניתן על ידי הזכיינים/הסוכנים ללקוחות, אלא ההיפך הוא הנכון - מדובר בשירות משני בלבד, הנלווה לשירות העיקרי המסופק על ידם ללקוחות, הוא שירות התיווך לקנייה, למכירה ולהשכרת נכסים, ואשר ניתן יחד עם שירותים משניים אחרים המקובלים בעולם התיווך. לא למותר אף לציין כי עמלת התיווך שמקבל הסוכן בסופו של יום נקבעת על פי מחיר העסקה בפועל ולא על פי הערכה כזו או אחרת של הנכס.
5. הערכות אלה, המתבססות על ידיעותיהם של הזכיינים והסוכנים מעסקאות נדל"ן שנערכו, אינן מתיימרות ואינן מהוות הלכה למעשה תחליף להערכות הניתנות על ידי שמאי המקרקעין לגורמים שונים דוגמת מוסדות פיננסיים, בתי משפט או למשל גורמים המעוניינים בבדיקת השפעת אישורה של תכנית בינוי ערים על שווים של מקרקעין לצורך קביעת היטל השבחה.
6. מעבר לפן המשפטי, אנו סבורים כי יש לבחון את התמונה הכוללת ולא להתעלם מההיבט העסקי ומשיתופי הפעולה היום יומיים שבין הסוכנים לבין שמאי המקרקעין. הסוכנים מסייעים לשמאים באופן שוטף בכך שמספקים להם מידע החיוני לעבודתם אודות המחירים בהם נמכרו והושכרו נכסים באזורים שונים. אנו סבורים כי פניות שכאלה בדבר הסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין (אשר לפי השקפתנו כאמור אינן מוצדקות בנסיבות העניין) עלולות להביא בסופו של יום לפגיעה בשיתופי פעולה אלה, תוצאה שאינה רצויה לאף אחד מהצדדים.





RE/MAX

Israel

7. אין בנאמר במכתב זה או בנעדר ממנו כדי לגרוע ו/או לפגוע בכל טענה ו/או דרישה העומדות לרי/מקס ישראל ואלה שמורות לה במלואן.

בברכה,

שרית גבע שנקל, עו"ד  
הלשכה המשפטית רי/מקס ישראל

RE/MAX® Israel

Shoham Commercial Center  
30 Emek Ayalon Boulevard  
P.O.Box 1701 Shoham 60850  
Office: +972-3-972-2333  
Fax: +972-3-972-2330

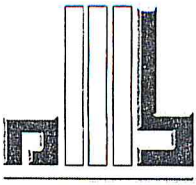
Each office independently owned and operated  
Impact Property Developers Ltd.

[www.remax.co.il](http://www.remax.co.il)

רי/מקס ישראל

מרכז מסחרי שהם  
שדרות עמק איילון 30  
ת"ד 1701 שרהם, 60850  
טל'פון: 03-972-2333  
פקס: 03-972-2330

חברת תיווך נדל"ן בינלאומית כבעלות וניהול עצמאיים  
אימפקט פיתוח נכסים בע"מ



**לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ד)**  
**Real Estate Appraisers Association in Israel**

11 פברואר, 2015

במייל: [Sarift.geva@remax.co.il](mailto:Sarift.geva@remax.co.il)  
בפקס: 03-9722330

לכבוד  
עו"ד שרית גבע שנקל  
הלשכה המשפטית  
רימקס ישראל

ח.ג.

**הנדון: הסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין- ביצוע הערכות שווי מקרקעין על ידי מי שאינם שמאי מקרקעין**

1. לשכת שמאי המקרקעין בישראל (להלן: "הלשכה"), הארגון היציג של שמאי המקרקעין, מטפלת בתלונות נגד העוסקים בפעולות שיוחדו על פי חוק לשמאי מקרקעין בלבד.
2. אל הלשכה הגיעו תלונות על כך, שחברת רימקס ישראל ו/או גורמים מטעמה, מפעילים באינטרנט בקישור שלהלן: <http://www.remaxjob.co.il/campaigns/lp>, דף במסגרתו מוצע שירות של הערכת שווי נכסי נדל"ן, על ידי יועץ נדל"ן מומחה, על בסיס מילוי טופס פרטי הנכס. נוסף לכך, הובא לידיעת הלשכה כי פועלת קבוצת פייסבוק העונה לשם "הערכת שווי נכס", אשר במסגרתה מוצעות הערכות שווי מקצועיות על ידי מתווכים, ובכללם הערכת שווי מגרש, בית, דירה, דמי שכירות וכו'. ניתן להיווכח כי הקבוצה פעילה וכי מתקבלות פניות בקבוצה הכוללות את פרטי הנכס, לצורך קבלת הערכת שווי הנכס הרלוונטי.
3. כידוע לך, סעיף 13 (א) לחוק שמאי המקרקעין תשס"א-2001 (להלן: "הסעיף"), קובע: "לא יעסוק אדם בשומת מקרקעין דרך שירות לכל בשכר, אלא אם כן הוא שמאי מקרקעין". כמו כן, מצ"ב (כנספח א') הודעתה של רשמת המתווכים בעניין זה, כפי שפורסמה באתר רשם המתווכים ביום 14.2.2014.
4. התכלית העומדת בבסיס הסעיף, המייחד עריכת שומות לשמאי מקרקעין, הינה הגנה על אינטרס הלקוח, שאינו בעל השכלה שמאית, על ידי הצבת מגבלות אמון וזהירות נוקשות בפני נותן השירות. לצרכים אלו נתונים שמאי המקרקעין לפיקוח משמעותי ומוגבלים בדרכי התנהלותם.
5. לאור האמור, אבקשם כי כל עמוד האינטרנט שקישורו מופיע לעיל יוסר, וכן כי הקבוצה בפייסבוק תמחק לאלתר. במידה ולא תעשו כן, נאלץ לפעול בדרכים המקובלות על פי חוק.

בברכה,  
  
הילה שבתאי, עו"ד

יועצת משפטית ללשכה

**העתק:** גבי אתי מויאל, רשמת המתווכים, במייל: [metavech@justice.gov.il](mailto:metavech@justice.gov.il)  
מר אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

באינטרנט E-mail: [landvalu@netvision.net.il](mailto:landvalu@netvision.net.il) [WWW.LANDVALUE.ORG.IL](http://WWW.LANDVALUE.ORG.IL)

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969 פקס. 03-5239419  
P.O.BOX 2000, TEL- AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419

משרד המשפטים > יחידות המשרד > רשם המתווכים > חדשות ועדכונים > לתשומת לב ציבור המתווכים בנוקרקעין

לתשומת לב ציבור המתווכים במקרקעין

חדשות ועדכונים

| 01/04/2014 |

לתשומת לב ציבור המתווכים בנוקרקעין

- חדשות ועדכונים
- אודות
- דף אגרות
- הדרכה
- חומר לבחינה
- פרסומים והנחיות
- יצירת קשר
- תקנות המתווכים במקרקעין
- רשימת המתווכים
- דוגמאות לבחינות קודמות
- רשיון לתיור במקרקעין
- אמות מידה להחזר אגרת בחינה

סעיף 13 לחוק שמאי מקרקעין, התשס"א – 2001, קובע הוראות בדבר ייחוד העיסוק והתואר של שמאי מקרקעין ועונשים החלים על מי שעובר על הוראות אלה. לאחרונה הובא לידיעתנו אודות מתווכים במקרקעין אשר נטען כי פועלים בניגוד להוראות סעיף זה. פעולה בניגוד להוראות הסעיף מהווה עבירה פלילית, ויכול שתחשב אף עבירת משמעת בהתאם לחלופות המוגדרות בסעיף 14 לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו – 1996, ושתביל לנקיטת אמצעי המשמעת הקבועים בחוק. רשמת המתווכים קוראת לציבור המתווכים להקפיד על שמירת הוראות אלה במסגרת עבודתם.



16 בפברואר, 2015

לכבוד  
לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)  
עבור עו"ד הילה שבתאי

יועצת משפטית ללשכה באמצעות מייל: [landvalueisrael@gmail.com](mailto:landvalueisrael@gmail.com) ובפקס: 03-5239419  
מבלי לפגוע בזכויות

ח.ג.

**הנדון: מכתבך מיום 11.2.2015 ("המכתב")**

בשם אימפקט פיתוח נכסים בע"מ (להלן: "רי/מקס ישראל"), הריני לאשר קבלת מהמכתב שבנדון, ובקשר עימו להשיבך כדלקמן:

1. בראשית הדברים אחזור ואציין, כפי שצוין כבר במכתביי אליך מיום 4.12.2013 ומיום 16.1.2014, כי כל אחד ממשרדי רי/מקס השונים בישראל, הינו בבעלות עצמאית ונפרדת ותחת ניהול עצמאי ונפרד. סוכני התיווך עוסקים בשירותי תיווך כקבלנים עצמאיים בכל משרד. אין במערכת היחסים בין רי/מקס ישראל לזכייניה שותפות כלשהיא או יחסי גומלין אחרים למעט אלו שבין מעניק זיכיון לזכיון. הם אינם משמשים אחד כסוכנו של האחר או כאחראי להתחייבות של האחר. רי/מקס ישראל אינה אחראית משפטית לפעילות הזכיינים ו/או הסוכנים השונים, ובין היתר, גם אינה אחראית לאופן ההתנהלות של כל אחד מזכייני וסוכני רי/מקס בכל עניין הקשור לתחום טיפולכם.
2. על אף זאת, לאור פניותיכם בעבר לזכייני רי/מקס בנושא טענותיכם להסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין – ביצוע הערכות שווי מקרקעין על ידי מי שאינם שמאי מקרקעין, שהובאו לידיעת רי/מקס ישראל, רי/מקס ישראל מצאה לנכון להביא בפניכם את עמדתה בעניין במכתב מיום 16.1.2014. למען הנוחות, מצ"ב המכתב בשנית.
3. לגופו של עניין, יובהר כי אתר האינטרנט וקבוצת הפייסבוק הנזכרים במכתב אינם מופעלים על ידי רי/מקס ישראל, ורי/מקס ישראל איננה קשורה אליהם.
4. לאור האמור, ברור לכל כי אין לרי/מקס ישראל יכולת להסיר את אתר האינטרנט ו/או למחוק את הקבוצה בפייסבוק, ועליכם לפנות אל הגורם/ים המפעיל אותם בכל טענה שלכאורה יש לכם כלפיו ישירות.
5. אין בנאמר במכתב זה או בנעדר ממנו כדי לגרוע ו/או לפגוע בכל טענה ו/או דרישה העומדות לרי/מקס ישראל ואלה שמורות לה במלואן.

בברכה,

שרית גבל שנקל, עו"ד  
הלשכה המשפטית - רי/מקס ישראל

העתק: גבי אתי מויאל, רשמת המתווכים במייל [metavech@justice.gov.il](mailto:metavech@justice.gov.il)  
מר אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל



16 בינואר 2014

RE/MAX

Israel

באמצעות מייל: [landvalueisrael@gmail.com](mailto:landvalueisrael@gmail.com)  
מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד  
לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)  
עבור עו"ד הילה שבתאי  
יועצת משפטית ללשכה

ח.נ.

**הנדון: פניותיכם לזכייני רי/מקס**

בשם אימפקט פיתוח נכסים בע"מ (להלן: "רי/מקס ישראל"), הריני לפנות אליך כדלקמן, וזאת בהמשך לפניותיכם מהעת האחרונה למספר זכיינים ברשת רי/מקס בקשר לטענתכם להסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין – ביצוע הערכת שווי על ידי מי שאינו שמאי מקרקעין:

1. בראשית הדברים אחזור ואציין, כפי שציינתי במכתבי אליך מיום 4.12.2013, כי כל אחד ממשרדי רי/מקס השונים בישראל, הינו בבעלות עצמאית ונפרדת ותחת ניהול עצמאי ונפרד. סוכני התיווך עוסקים בשירותי תיווך כקבלנים עצמאיים בכל משרד. אין במערכת היחסים בין רי/מקס ישראל לזכייניה שותפות כלשהיא או יחסי גומלין אחרים למעט אלו שבין מעניק זיכיון לזכייין. הם אינם משמשים אחד כסוכנו של האחר או כאחראי להתחייבות של האחר. רי/מקס ישראל אינה אחראית משפטית לפעילות הזכיינים ו/או הסוכנים השונים, ובהתאם, אופן ההתנהלות של כל אחד מזכייני וסוכני רי/מקס מולכם הינו עצמאי ונפרד מרי/מקס ישראל.
2. על אף זאת, לאור פניותיכם בעת האחרונה לזכייני רי/מקס בנושא כאמור, מצאנו לנכון להביא בפניכם את עמדתנו בעניין.
3. ככל הידוע לנו, הערכות שווי שנעשות על ידי זכייני/סוכני רי/מקס ניתנות על ידם ללא עלות או מחויבות, כפי שמצוין על ידם בפרסומים השונים שלהם, ולפיכך אין הדבר מהווה הפרה של סעיף 13 (א) לחוק שמאי המקרקעין תשס"א - 2001.
4. הערכות השווי אינן מהוות את עיקר השירות שניתן על ידי הזכיינים/הסוכנים ללקוחות, אלא ההיפך הוא הנכון - מדובר בשירות משני בלבד, הנלווה לשירות העיקרי המסופק על ידם ללקוחות, הוא שירות התיווך לקנייה, למכירה ולהשכרת נכסים, ואשר ניתן יחד עם שירותים משניים אחרים המקובלים בעולם התיווך. לא למותר אף לציין כי עמלת התיווך שמקבל הסוכן בסופו של יום נקבעת על פי מחיר העסקה בפועל ולא על פי הערכה כזו או אחרת של הנכס.
5. הערכות אלה, המתבססות על ידיעותיהם של הזכיינים והסוכנים מעסקאות נדל"ן שנערכו, אינן מתיימרות ואינן מהוות הלכה למעשה תחליף להערכות הניתנות על ידי שמאי המקרקעין לגורמים שונים דוגמת מוסדות פיננסיים, בתי משפט או למשל גורמים המעוניינים בבדיקת השפעת אישורה של תכנית בינוי ערים על שווים של מקרקעין לצורך קביעת היטל השבחה.
6. מעבר לפן המשפטי, אנו סבורים כי יש לבחון את התמונה הכוללת ולא להתעלם מההיבט העסקי ומשיתופי הפעולה היום יומיים שבין הסוכנים לבין שמאי המקרקעין. הסוכנים מסייעים לשמאים באופן שוטף בכך שמספקים להם מידע חיוני לעבודתם אודות המחירים בהם נמכרו והושכרו נכסים באזורים שונים. אנו סבורים כי פניות שכאלה בדבר הסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין (אשר לפי השקפתנו כאמור אינן מוצדקות בנסיבות העניין) עלולות להביא בסופו של יום לפגיעה בשיתופי פעולה אלה, תוצאה שאינה רצויה לאף אחד מהצדדים.



RE/MAX

Israel

7. אין בנאמר במכתב זה או בנעדר ממנו כדי לגרוע ו/או לפגוע בכל טענה ו/או דרישה העומדות לרי/מקס ישראל ואלה שמורות לה במלואן.

בברכה,

שרית גבע שנקל, עו"ד  
חלשכה המשפטית רי/מקס ישראל

RE/MAX<sup>®</sup> Israel

Shoham Commercial Center  
30 Emek Ayalon Boulevard  
P.O.Box 1701 Shoham 60850  
Office: +972-3-972-2333  
Fax: +972-3-972-2330

Each office independently owned and operated  
Impact Property Developers Ltd.

[www.remax.co.il](http://www.remax.co.il)

רי/מקס ישראל

מרכז מסחרי שהם  
שררות עמק איילון 30  
ת"ד 1701 שהם, 60850  
טלפון: 03-972-2333  
פקס: 03-972-2330

חברת תיווך נדל"ן בינלאומית בעלות וניהול עצמאיים  
אימפקט פיתוח נכסים בע"מ