



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

27.05.2018

לכב'

מר איתי

רשות שדות התעופה בישראל

באמצעות מייל: itayah@iaa.gov.il

א.נ.,

הנדון: מכרז פומבי 2017/070/0497/00 להתקשרות בחוזה למתן שירותי ייעוץ להערכה כלכלית

שמאית בתחום המקרקעין, עבור רשות שדות התעופה

לאחרונה פרסמתם את המכרז שבנדון.

בסעיף 7.1 לטופס הזמנת הצעות, כללתם את התנאים המקדמיים המפורטים להלן, במצטבר:

7.1. ראים להגיש הצעות רק מציעים בהם מתקיימים כל התנאים המצטברים המפורטים להלן:

7.1.1. מציע אשר נכון למועד האחרון להגשת הצעות, הינו תאגיד הרשום כדן בישראל, או עוסק מורשה כדן בישראל.

7.1.2. מציע כנייל, אשר במהלך חמש (5) השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, סיפק שירותי שמאות מקרקעין בכל אחד מהתחומים הבאים, באופן מצטבר: הערכת שווי שוק מקרקעין ונכסים, הערכת דמי שימוש ראויים למקרקעין לנכסים והערכת שווי פיזי של נכסים.

7.1.3. מציע כנייל, אשר במהלך שלוש (3) השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ערך לפחות 3 חוות דעת שמאיות שונות באחד או יותר מהתחומים המנויים בסעיף 7.1.2, כאשר היקף שכן הטרחה בגין כל אחת מהשומות בנפרד אשר בגינם ניתנה חוות הדעת הינו לפחות 200,000 ₪ (לא כולל מע"מ), ואשר לפחות אחת מהשומות האמורות נעשתה עבור גוף ציבורי.

לעניין תנאי מקדמי זה - "גוף ציבורי": משרד ממשלה ו/או מוסד מדינה ו/או גוף ציבורי שהוקם על פי חוק ו/או תאגיד סטטוטורי שהוקם על פי חוק ו/או חברה ממשלתית ו/או חברה עירונית ו/או עירייה ו/או מועצה מקומית ו/או מועצה אזורית ו/או גוף שכמוף לחוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992.

7.1.4. מציע כנייל, אשר נכון למועד האחרון להגשת הצעות, מעסיק ארבעה (4) שמאים לפחות, שלגביהם מתקיימים כל אלה:

7.1.4.1. שמאי אחד אשר מתקיימים בו כל הדרישות שלהלן:

7.1.4.1.1. רשום בפנקס שמאי המקרקעין כאמור בחוק שמאי המקרקעין, תשס"א-2001;

7.1.4.1.2. בעל רישיון שמאי מקרקעין תקף החל מחודש מרץ 2008, אשר לא הותלה או הוקפא

בעל ניסיון מקצועי של עשר (10) שנים לפחות במתן שירותי שמאות מקרקעין - וגם -

7.1.4.2. שלושה (3) שמאים נוספים שבכל אחד מהם מתקיימים כל הדרישות שלהלן:

7.1.4.2.1. רשום בפנקס שמאי המקרקעין כאמור בחוק שמאי המקרקעין, תשס"א-2001;

7.1.4.2.2. בעל רישיון שמאי מקרקעין תקף;

7.1.4.2.3. במהלך שלוש השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ערך שומת מקרקעין אחת לפחות שהיקף שכן הטרחה בגינה הינו לפחות 50,000 ₪ (לא כולל מע"מ).

הלשכה באינטרנט E-mail: landvalu@netvision.net.il 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, 5277642 FAX. 03-523941



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

ביום 10/05/2018, פרסמתם עדכון ועדכנתם את ההיקף המינימלי הנדרש לשכר טרחה לעבודה מסכום של 200,000 ₪ + מע"מ, לסכום של 75,000 ₪ + מע"מ, כאשר לפחות אחת מהשומות נעשתה עבור גוף ציבורי.
לאור האמור, לשכת שמאי המקרקעין בישראל, פונה אליכם בזאת בבקשה לשנות את תנאי המכרז כדלקמן:

היקף שכר טרחה כתנאי סף - העמדת תנאי סף של היקף שכר טרחה גבוה, אינו מעיד בהכרח על מקצועיות המציע, יכולתו ו/או איכות עבודתו. לתנאי זה אין דבר וחצי דבר המעיד על יכולת המציע לספק לכם חוות דעת מקצועית יותר או פחות. היקף שכר הטרחה בתחום שמאות המקרקעין, אינו מעיד בהכרח על מורכבות העבודה.
הדבר רלוונטי גם לדרישה הנוספת שהצבתם לפיה **כל אחד משמאי המציע**, ביצע בכל שנה משלוש השנים האחרונות עבודה ששכר הטרחה עבורה הינו לפחות 50,000 ₪ + מע"מ **וגם לתנאי נוסף**, שנקבע כתנאי סף, הנו תנאי לפיו אחת מחוות הדעת שהיקף שכר הטרחה עבורן הינו 75,000 ₪ + מע"מ, תהיה בהכרח מ"גוף ציבורי" וכי גם שכר הטרחה עבור עבודה שביצע **כל אחד** משמאי המציע, בסך 50,000 ₪ + מע"מ לשנה יהיה **גם הוא** עבור גוף ציבורי.

יש להדגיש כי שמאים רבים מבצעים חוות דעת מורכבות לרשויות ציבוריות שונות, בצורה מקצועית ומכובדת. לצד זאת, ידוע, כי שכר הטרחה המקובל ברשויות ציבוריות, אינו גבוה, בשים לב לכך כי ההצעות מתקבלות בדרך כלל באמצעות מכרז שעורכת הרשות הציבורית במטרה לקבל הצעות נמוכות ככל האפשר.

לאור האמור לעיל, נבקשכם לבחון בשנית את תנאי המכרז ולעדכן את תנאי הסף הנדרשים כך ששכר הטרחה שנגבה על ידי השמאי לא יהווה חלק מהם.

בברכה,
תמר אברהם
חברת ועד
לשכת שמאי מקרקעין