

מדינת ישראל

משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין

משרד האוצר
החשב הכללי

21 ינואר, 2010

הליך פומבי
מספר 1/2010

להציע הצעות להיכלל במאגר שמאי מקרקעין וברשימת עתודה
לשם מתן שירותים למשרדי הממשלה

תשובות לשאלות ספקים

מסמך זה מכיל את הנושאים הבאים

- תשובות לשאלות ספקים כפי שהגיעו לוועדה עד למועד האחרון לשאלת שאלות
 - תשובות והתייחסות להערות לשכת השמאים לוועדת המכרזים מיום ה-23/12/2010
 - נוסח עדכני לנספח ז' – טבלת הקצבת יחידות שומה – נוסח זה מחליף את הנוסח הקיים במסמכי המכרז
 - נוסח עדכני לנספח ט' – הצהרת מבטח
- יש לצרף למסמכי ההצעה גם מסמכים אלו כשהם חתומים כנדרש בסעיף 6.4 למכרז.
- בנוסף, הוחלף קובץ הוורד של נספח א' הניתן להורדה הזזה לנוסח מתוקן כפי שהופיע במפרט המכרז המלא. בסוף המסמך מצורפות 2 ההבהרות שכבר התפרסמו בעבר.

תיקוני הגהה

- סעיף 14.3 – בשורה השניה יש לתקן במקום 13.1 יבוא 14.1 ובמקום 13.2 יבוא 14.2
- נספח ב' – הסכם התקשרות – בסוף סעיף 11 (תקופת התקשרות) – יש לשנות ל- "..... לא יחרגו מתוקפה של רשימת השמאים שעפ"י המכרז ו/או מ-4 שנים במצטבר, המוקדם מביניהם."

המועד האחרון להגשת הצעות למכרז – יום ה', 4/2/2010, שעה 16:00

יורם גריזים, מרכז המכרז

תשובות לשאלות הספקים

<u>תשובה</u>	<u>שאלה</u>	<u>#</u>
ייעוץ, ליווי תוכניות בנין עיר והכנת חלוקות מקרקעין אינן נחשבות בצוע שומות מקרקעין כנדרש במכרז- ביצוע שומות כהגדרתן במסמכי המכרז בלבד.	סעיף 5.1.2.2 כחלק מעבודת השמאי נכללים גם יעוץ, ליווי תכניות בניין עיר, הכנת חלוקות מקרקעין וכד'. בכל אלה אין התייחסות לשווי הנכס. האם עבודות וחוות דעת מסוג זה (שאינן 'שומות מקרקעין' כהגדרת החוק) ניתן להכניס לרשימת העבודות?	1
יש להציג רק שומות שנמסרו ללקוח.	סעיף 5.1.2.2 האם ניתן להציג שומות, אשר טרם הועברו למזמין בגלל הסדרי תשלום, במחיקת סכום השומה הסופי?	2
מקצועות אלו יתווספו לרשימת המקצועות המזכים ב"ניקוד נוסף" כאמור.	סעיף 8.2.2.2 השכלה בתחום של גיאודזיה וקרטוגרפיה, היא מבסיסי מקצוע השמאות ומהווה שילוב של הנדסה אזרחית, מדידות ותכנון ערים, מדוע היא אינה נכללת ברשימה?	3
תעודות מקצועיות אינן מזכות בניקוד רק תארים אקדמיים ממוסדות להשכלה גבוהה כמפורט במסמכי המכרז יזכו את המציע בניקוד.	סעיף 8.2.2.2 מדוע אין תוספת ניקוד לתעודות מקצועיות ורשימות ממשלתיות רלוונטיים (כמו מודד מוסמך)? זה אינו תואר אולם נחשב לבסיס השמאות.	4
בסעיף זה נדרש המציע לפרט את ניסיונו המקצועי בנושאים המפורטים.	סעיף 8.2.7 האם מצפים מהמציע להסביר את הניקוד הראוי לו? במידה והתשובה היא כן, באיזה חלק של ההצעה?	5
השווי שנקבע הוא הנתון הנדרש להצגה.	בדיווח קובץ ה'אקסל' הסכום המופיע בשומה הוא לעיתים רק חלק מהיקף העבודה (בבורריות בהן יש לבחון שומות אחרות בסכומים הגדולים יותר מהשומה הסופית). שקלול הסכום הרשום בשומה אינו מהווה מדד נכון להיקף העבודה וחלופותיה.	6
הבהרה בנושא שינויים בניקוד פורסמה לידיעת כלל המציעים כחלק ממסמכי המכרז ביום ה- 16/12/2009	סעיף מס' 5- תנאי סף- תנאי הסף הינם בין היתר וותק וניסיון של 3 שנים בשמאות מקרקעין. מניתוח סעיף מס' 8.3.3 עולה כי שמאי מקרקעין בעל וותק של 6 שנים אשר אינו בוגר תואר ראשון אינו עומד בציון המינימאלי של 70% הנדרש למרות שהינו עומד בתנאי הסף. יתרה מכך- שמאי מקרקעין בעל וותק וניסיון של 4 שנים, תואר ראשון בגיאוגרפיה ו/או תעשייה וניהול ו/או כל תואר אחר אשר אינו מפורט בסעיף 8.2.2.2 וכן תואר שני באחד מהמקצועות אשר אינם מפורטים בסעיף מס- 8.2.2.2 (אשר וועדת המכרזים לא תחליט להכיר במקצועות שלו), אינו עומד גם כן בציון המינימאלי של 70%. לדעתי חלק מהבעיה נובע מעצם העובדה שלמספר תארים אקדמיים כמפורט בסעיף מס' 8.2.2.2 ניתן ניקוד של פי 3 מתארים אקדמיים אחרים.	7
אם השומה היא לדמי שכירות ראויים אז יש לציין את השווי של הנכס. באם מדובר בשומה המוגשת לנו בשלמותה (במסגרת סעיף 8.2.3) - יש לציין זאת גם ע"ג העתק השומה המוגש לוועדה. בכל שאר הזכויות יש לרשום את הערך השומתי שבשומה.	שומות בהיקף גבוה (סעיף 8.2.4) רבות אשר היקפן הכספי מעצם המטרה הינו נמוך כגון: שווי זכויות בעלות במבנים מעורבים למסחר, משרדים ומגורים אשר תפוסים ע"י דיירים מוגנים. דמי שכירות למבנים. שומות לעניין היטל השבחה וכד'. כיצד יש להציג שומות מסוג זה, האם להוון את דמי השכירות ולהציג את השווי, האם להניח את שווי הנכס בבעלות מלאה כריק ופנוי וכד'?	8
הכוונה לשווי המקרקעין בלבד.	בסעיף 2.6 עמ' 4 השרותים השמאיים, האם זה כולל נחלות, עם רפתות ולולים, סוסים, כוורות וכן הלאה?	9
במקרה בו אין עובדים - לא נדרש צרוף אישור לגבי ביטוח חבות מעבידים. ככל שיחול שינוי בעניין זה תחול על המציע חובה להמציא את האישורים הנדרשים באופן מידי (באחריות השמאי).	בנוגע למשרד שאינו מעסיק עובדים, האם ניתן למחוק את סעיף ביטוח חבות מעבידים מאישור חברת הביטוח?	10
יש לציין כמות שומות כנדרש במסמכי המכרז, קרי 25.	עד כה עשיתי רק 15 שומות בהן אני חתום. האם איני עומד בתנאי הסף להגשת מועמדות?	11

#	שאלה	תשובה
12	יש דרישה לתיק עוסק מורשה למועמד שניגש. האם אני יכול להתחייב לפתיחת תיק כזה במידה ואכלל ברשימה או שעלי לפתוח תיק על מנת להתמודד?	מי שאינו עומד בעת הגשת ההצעה בתנאי 5.1.5 יידרש להמציא מסמכי רישום כאמור לא יאוחר מ-3 שבועות ממועד ההודעה על הכללתו ברשימת הזוכים למאגר. היה ולא יעמוד בדרישה זו - יגרע מרשימת הזוכים.
13	8.2.6- ניסיון מקצועי רחב, הנו סעיף בעל משקל נכבד אך לא לגמרי ברור כיצד יעשה הכימות של סעיף זה. האם ניתן לקבל הסבר יותר מורחב ומפורט?	המודל לשיקול הניקוד יופקד בתיבת המכרזים כפי שצויין במסמכי המכרז
14	8.2.3- שאלה דומה. מהם הפרמטרים לכימות הס' הזה? האם הבדיקה הנה ממוחשבת או סובייקטיבית?	
15	האם נלקח בחשבון איזור הפעילות הרגיל של המשאי כמתן עדיפות? (כלומר האם שמאי שעובד באיזור הדרום יקבל עדיפות למינוי באיזור זה?)	ראה תשובה לשאלה 7.
16	האם אני צריך לחתום על תצהיר ע"פ חוק עסקאות גופים ציבוריים (כיחיד- שאינו מייצג קבוצה כלשהי)?	נדרש לחתום כמו על יתר מסמכי המכרז.
17	בחומר שקיבלתי מכם בדוא"ל לא מצאתי טפסים כגון: טופס התחייבות למניעת ניגוד עניינים, טופס התחייבות למתן שרותים סוציאליים לעובדים, טופס התחייבות בדבר העדר הרשעות	כל הטפסים מצויים בקובץ ה-PDF של מסמכי המכרז ובקובץ ה-וורד של נספח א'. נספח א' כולל תצהיר לגבי מס' נושאים.
18	קיבלתי נספח ט' כנספח ביטוח, אך הבנתי שיש גם נספח י"א כנספח ביטוח- מה הנכון?	נספח ט'. בעמ' 12, סעיף 6 בנספח א' יש לתקן במקום נספח י"א לנספח ט'.
19	בקשה שינתן יתרון לשמאי הדרום במחוז הדרום עקב חסרונם היחסי בשומות גבוהות בשל האזור בו הם פועלים ולצורך מתן העדפה לפריפריה בהתאם להחלטות הממשלה	הבהרה בעניין פורסמה
20	שינויים נדרשים בתנאי פוליסה	ראו התייחסות למכתב לשכת השמאים
21	האם הובאה בחשבון דרישת מאגרים אחרים כמו עמידר - "כלול במאגר השמאי הממשלתי"	תנאי המכרז נקבעו בהתאם לצורכי המזמין בלבד.
22	אופן הגשת המלצה המלצות משופטים	יצורפו המלצות בהתאם לשיקול דעת המציע. ככל שיש מניעה לצרף המלצה- יש לכך הנחיה במסמכי המכרז. צריך לקחת בחשבון שיתכן ויידרש לאמת את המלצות.
23	הצעה שלגבי שמאים ותיקים עם תואר כללי ינתן ניקוד על ותק כתחליף לתוספת ניקוד בגין מקצועות המזכים בניקוד גבוה	לא נמצא מקום לערוך שינוי באופן הניקוד, למעט הבהרה שפורסמה בעניין זה.
24	סעיף ד' 4 בנספח א - ההצעה, עמוד 6 - לעניין ההתמחויות. אבקש רשותכם להציג גם עבודות משנת 2004 השנה האחרונה במאגר.	נדרש להציג הנתונים כמפורט במסמכי המכרז
25	פרק ה' בנספח א' ההצעה, עמוד 8- "רשימת לקוחות/ ממליצים" סעיף 2- רשימת לקוחות מוסדיים/ ציבוריים:- האם מדובר בשלוש השנים האחרונות או בכלל תקופת העבודה?	במסגרת סעיף זה יש להגיש רשימת לקוחות להם נתן המציע שירות ב-3 השנים האחרונות.
26	עמוד 13 במסמך ההצעה סוף סעיף 8.2 "המזמין יפקיד בתיבת המכרזים הסבר מפורט לגבי אופן חישוב הניקוד בסעיפים המנויים לעיל" משפט זה אינו ברור.	מודל שיקול הניקוד יופקד בתיבת המכרזים
27	מהו הסדר של הצגת המסמכים? מהו הדף הראשון בקלסר והסדר אחריו?	כמפורט במסמכי המכרז - סעיף 6 במפרט - ובנספח א' - טופס ההצעה.
28	האם החוצצים יכולים להיות חוצצי ניילון המהווים מגני מסמכים עם כותרת נפרדת לכל נושא?	כן.
29	האם חייב לציין את הדרוג 1,2,3 עד 7 בשבעת ההתמחויות שנבחרו מתוך 25 ההתמחויות? האם יכולים לציין דרוג 1 לדוגמא לכמה התמחויות?	חייב להיות דרוג שונה לכל התמחות בין 1 ל-7. באם ניתן על ידי המציע דרוג שווה לכל אחת מההתמחויות הם ידרגו עפ"י סדר הרשימה.

תשובה	שאלה	#
יש להגיש את השומות כפי שנדרש במסמכי המכרז. ברשימה יש לפרט את 25 השומות האחרונות, בסדר כרונולוגי יורד, ולצרף את 5 השומות שבראש הרשימה	לפי טופס ההצעה יש לצרף רשימה של 25 שומות. לפי הדוגמה בטבלת האקסל על הרשימה להיות בסדר כרונולוגי יורד. בעמוד 6 בטופס ההצעה סעיף ד-3 כתוב <u>יש לצרף 5 שומות ראשונות</u> מתוך 25 ולציין אותן בחוץ. בטבלת האקסל של רשימת פרוט 5 שומות מלאות שנדרש לצרף <u>אין דרישה</u> שתהיינה 5 הראשונות כרונולוגיות כנ"ל. לפי סעיף 8.2.3 בתנאי המכרז מקבלים ניקוד על שונות מורכבות, יחודיות וכדומה, אם חובה לצרף <u>רק 5 הראשונות כרונולוגיות</u> , אני ניזוק מאוד. במקרה יצא כי רוב השומות הראשונות בטבלה הן מאותו טיפוס ושגרתיות. במשך 3 שנים אחרונות ערכתי שומות מורכבות ומגוונות וברצוני להציג כמה מהן בפרטנות אך הן אינן מופיעות בין הראשונות בטבלה. האם אפשר לצרף 5 שומות לפי בחירה מתוך הרשימה של 25 שאין דווקא 5 הראשונות?	30
יש להגיש את רשימת המועסקים נכון למועד הגשת ההצעה בין אם שמאים שברשימה ניגשים למכרז ובין אם לאו.	ברצוננו לבדוק האם במשרד שבעליו מציע הצעה להכליל ברשימת שמאי המאגר יכולים להכליל ברשימת המועסקים על ידו גם שמאים הניגשים למכרז למחוז שונה באופן ישיר או שעצם הגשת מסמכים המכרז על ידם גורעת את מקומם מרשימת המעביד ומהניקוד המוקנה לו בגינם.	31
ועדת המכרזים תשקול לגופו של עניין עפ"י מסמכי המציע.	דרישה להכיר בנושאי הבקרה והליווי השמאי של עסקאות של שמאים בתפקיד בממשלה (ממ"ש/שמאי ממשלתי) כתחליף לשומות כדי לאפשר למי שיבחר לצאת מהמערכת להיכלל במאגר על בסיס הטענה שעבודות אלו דורשות רמה מקצועית שאינה נופלת מכתובת שומות ולמבקשי הבקשה אין יכולת במסגרת הארגונית בה הם פועלים להציג ניסיון כנדרש בתנאי המכרז	32
ניתן להגיש רק שומות עליהן חתום המציע.	במהלך 4 השנים האחרונות עבדתי כשכיר במשרד שמאי מקרקעין. במסגרת עבודתי ערכתי שומות רבות לנכסים מסחריים, שומות לבנקים, השגות למנהל מקרקעי ישראל ועוד. מכיוון שהועסקתי כשכיר לא חתמתי על השומות אך ערכתי אותן במלואן. משרד השמאים שהועסקתי בו מוכן לחתום על הצהרה כי השומות הוכנו על ידי. האם אוכל להציג שומות אלו במסגרת 25 השומות הדרושות?	33
ראה תשובה לשאלה 28-	האם ניתן לצרף 5 שומות כלשהן מרשימת 25 השומות המפורטות בנספח של ההצעה?	34
יש לצרף אישור התשלום לטפסי ההצעה	בהזמנה למתן הצעות נכתב כי על המציע לשלם סך של 250 ₪ לפקודת משרד האוצר/ מינהל הדיור הממשלתי עד ליום 20/12/09. 1. האם לאחר התשלום יש לשלוח את אישור התשלום? ואם כן- לאיזו כתובת?	35
ראה 35	2. האם אישור התשלום נשמר בידי המציע עד ליום הגשת הצעתו ורק אז נמסר לידי המזמין?	36
אין להשמיט מהרשימה שומות, כמו כן, ראה גם תשובה לשאלה - 30	האם ניתן להשמיט מרשימת 25 השומות האחרונות שומות לדירות, גם כאלה שנערכו במתכונת מלאה, לא לצרכי משכנתא?	37
תשובה ניתנה במסגרת הבהרה שפורסמה יום ה- 16/12/2009. והמצורפת בהמשך מסמך זה וכן בעיף 30 לעיל.	בטופס ההצעה פרק ד סעיף 2 נכתב 25 שומות מקרקעין..... בשלוש השנים האחרונות..... בעדכון מהיום נרשם 25 השומות האחרונות שבוצעו..... לא ברור למה משניהם הכוונה. האם 25 שומות אחרונות שאותו שמאי עשה או 25 שומות מתוך השומות שעשה במשך השלוש שנים אחרונות. מן הסתם קיים הבדל רב מאחר וניתן לרכז משלוש השנים האחרונות את השומות הגדולות או לרשום את ה-25 שומות האחרונות שאין דווקא משקפות את השומות הגדולות.	38
ראה תשובה לשאלה 8	בתיקון מהיום נרשם לעניין סעיף 5.1.2.2 "כולל התייחסות לשווי הנכס".... האם הכוונה שבשומות שנערכו לצורך דמי שכירות ו/או דיירות מוגנת וכד' ואין בהן התייחסות לשווי מלוא הזכויות בנכס נקבע שווי משוערך אשר אינו מופיע בשומה או לציין את דמי השכירות שמצוינים בשומה?	39

#	שאלה	תשובה
40	אני עבדתי מספר שנים רב במינהל מקרקעי ישראל מחוז ת"א וכאשר נפתחה במינהל יחידת בקרה נתבקשתי לעבור ולסייע במחלקה זו. מאחר ועברתי למחלקת הבקרה איני מבצע מזה כשנה שומות עבור ממ"י, האם יש התייחסות לנושא הבקרה. אני ראייתי בבקשה לעבור ליחידת הבקרה מחמאה ומעין תגובה של שביעות רצון מצד הלקוח בעוד בתנאי המכרז אין כלל התייחסות לנושא הבקרה שהוא כה חשוב בימינו. אודה על התייחסותכם לנושא הבקרה מאחר והן השמאי הממשלתי והן השמאים המכריעים משמשים מעין בקרים על שומות הצדדים.	יש להציג את הניסיון כנדרש במסמכי המכרז ותעשה בחינה לגופו של עניין ובהתאם לתנאים שנקבעו במסמכי המכרז- ראה גם תשובה לשאלות 30 ו-32.
41	בנספח ב'- הסכם מסגרת- סעיף 11- תקופת התקשרות- מה עלינו למלא "מתן השירותים ע"פ חוזה זה יחל ביום _____ ויבוא על סיומו _____"	יש רק לחתום על הסכם המסגרת - המועדים ימולאו עם השלמת ההליך
42	בנספח ב-/- הסכם מסגרת- סעיף 23- ערבות- א.- מהו סכום הערבות המתבקש למלא?	יש לחתום על הסכם המסגרת בלבד - ללא צורך בשלב זה לציין את סכום הערבות. סכום זה ימולא רק במקרים בהם יוחלט ע"י המשרד הספציפי על צורך במתן ערבות ובכפוף לאמור בהוראת תכ"מ 7.4.16, סעיף 4.7 או כל הוראה שתחליף אותה.
43	האם ישנו סדר רשום לתיק ההצעה בקלסר ובתקליטור? לא מצאתי טופס שמנחה בדיוק איך לתייק. למשל להיכן שייכים תעודות עוסק מורשה ורישיונות ואשורי ניכוי במקור וכד'?	ראה תשובה לשאלה 27
44	הערות בנושא הביטוח לאחר התייעצות עם חב' הראל	מופיעות במסגרת המענה ללשכת השמאים
45	אני שמאי מקרקעין המעוניין להגיש הצעה להיכלל במאגר. עברתי על מסמכי המכרז והבחנתי באי התאמה בין מספרי הנספחים המופיעים בטופס ההצעה לבין מספרי הנספחים המופיעים בנספח. אודה להבהרה ותיקון המספרים באופן שיתאימו למספרי הנספח.	נספח א' - עמ' 12 - סעיף 6 - יש לשנות נספח י"א לנספח ט'
46	מצ"ב ספח לפנקס מקדמות המס של רשות המיסים בנושא אישורי ניכוי מס במקור. לאור האמור בספח, לא ברורה בקשתכם להמציא אישור ניכוי מס במקור.	נדרש להציג אישור ניכוי מס במקור. לשיקול דעת המציע להיוועץ בגורם מקצועי לצורך הבהרות נוספות.
47	התקבלה הבהרתכם, לפיה יש לצרף רשימה כרונולוגית של 25 השומות האחרונות. הדרישה אינה סבירה.	ישאר ללא שינוי. ראה גם תשובה לשאלה 30
48	הנני בעל רשיון תקף מזה כתשע שנים. בשנים האחרונות אני מועסק כשמאי במסגרת תאגיד גדול ואיני מנהל ספרים באופן עצמאי. בכוונתי להגיש הצעה להיכלל ברשימת השמאים של השמאי הממשלתי הראשי. כיוון שאיני מנהל ספרים באופן עצמאי אין באפשרותי להציג את האישורים הרלוונטיים בשלב זה (תעודת עוסק מורשה, ניכוי מס וניהול ספרים). במידה ואזכה להיכלל ברשימה העסקי תותנה בהמצאת אישורי אלה. ברצוני להגיש הצעה בתנאים אלה.	ראה תשובה לשאלה 12
49	במסגרת השומות האחרונות שלי שומות (חלקן עבור מדינת ישראל) אשר לא ניתן לצייןן. לדוגמא: שומה למתקן צבאי מסווג רשר לא ניתן לציין את מיקומו ומהותו, שומות לקראת מכרזים אשר טרם פורסמו של מנהל מקרקעי ישראל וכד'. יתכן כי עצם הודעתי על הכנת השומות עלול לגרום נזק ללקוחות, בלא שארצה הואיל ואיני בקיא בזהות הקוראים את תוכן הגשתי למכרז ו/ או את סיווגם הבטחוני, ככל שקיים. מאידך, חזקה עלי דרישתכם בנושא. מבקש הנחיות.	ניתן למחוק את פרטי הזיהוי של הנכס. במקרה של נכסים אשר השומה לגביהם אינה אמורה להיות מדווחת משיקולי בטחון (בלבד) ניתן לא להציגן (או לצייןן) ולהציג (או לציין) המלצה אחרת, תוך הבהרה מדוע לא ניתן לצרף את ההמלצה.
50	סעיף רלוונטי 5.1.2.2-- ברשימת 25 שומות המקרקעין שבדעתי לצרף קיימות מס' שומות מקרקעין שבוצעו בשיתוף פעולה עם שמאי נוסף (עמיתי לעבודה במשרד). על שומות אלו אנו חתומים במשותף. האם קיימת מניעה לכלול את השומות ברשימת שומות המקרקעין במכרז?	אין מניעה, בתנאי שיופיעו שתי החתימות

תשובה	שאלה	#
נא ראו סעיף 1.2.	סעיף רלוונטי 3.1.10- נספח ביטוח. האם ביטוח של משרד שמאים במסגרתו אני מבוטח יכול להוות ביטוח רלוונטי עבורי כניגש עצמאי למכרז אשר עבודתי תהיה במסגרת משרד השמאים. כמובן באישור בעל המשרד שהינו בעל הביטוח ולפי דרישות הביטוח המוצגות. או לחילופין במידה ואני ניגש בשמי למכרז אני צריך לבצע ביטוח עצמאי שלי.	51
הוכחת הנסיון בביצוע שומות, הינו תנאי סף ואמת מידה במכרז לבחינת ההצעות ולפיכך וחובה לפעול עפ"י הגדרות המכרז. באם לדעת המציע יש להשיג אישורים להצגה - יש לפעול בהתאם.	הועסקתי כשכירה במשרד שמאים במשך 7 השנים האחרונות, סיימתי את תפקידי שם לפני חודשים מספר. כיום אני עובדת במשרד אחר ואני מעוניינת להשתתף במכרז במסגרת היותי שכירה. שאלתי הנה בהקשר לסעיפים 5.1.2.2 ו-5.1.2.3, עמוד 7 בגוף המכרז: הדרישות הן להצגת 25 שומות מקרקעין אחרונות שערכתי וכן לצרף העתק של 5 שומות. בתור היותי שכירה בעבר, השומות נחשבות רכוש/ מידע של המשרד בו הועסקתי בעבר ועל פניו זה נראה כי אין אני רשאית ואף לא יכולה להציג את המידע הנ"ל. אודה לתגובתכם כיצד עלי לנהוג במקרה זה. והנחיות לגבי הגשת מועמדותי למכרז והנחיות להצגת ניסיון קודם בהתחשב בנסיבות	52
יש להגיש המסמכים עפ"י הנדרש במסמכי המכרז.	בהזמנה להציע הצעות למכרז מאגר שמאי מקרקעין למשרדי הממשלה נדרש אישור תקף מפקיד מורשה, רואה חשבון או יועץ מס על ניהול ספרים. אני עוסק מורשה והתיק שלי והדיווחים למס הכנסה מבוצעים ע"י מנהל חשבונות. האם אישור ממנהל החשבונות הנ"ל מקובל עפ"י הגדרתכם המפורטת לעיל?	53
אין מניעה מלכלול ברשימה.	שומה של נחלה חקלאית או נכס מורכב אחר שבוצע לצורך קבלת הלוואה מבנק למשכנתאות, האם מותר להכניס אותה לרשימת השומות לדוגמא?	54
יש לציין ברשימה רק חוות דעת שבהן נקבע ערך שומתי	יש לי מספר עבודות ביניהן- התנגדויות לתוכניות (חלקן תוכניות מאוד משמעותיות), סקירה עיונית לפי תקן 14 וכן בדיקה כלכלית לליווי תבע (ברמה מתארת) בעיר רמת גן. לכל השומות לעיל אין פירוט שווי או לחילופין שהתחשב אינו מפרט את שווי הנכס בכללותו (כך לדוגמא הבדיקה הכלכלית מתייחסת למספר טיפוס ייעודי קרקע בכל תחום העיר). מה עלי לרשום בשווי הנכס?	55
לצורך הצגת ניסיון מוכח יש להציג שומות החתומות ע"י המציע בלבד.	הנני שמאית מקרקעין ותיקה ומנוסה. עבדתי במשך השנים כשכירה בתפקידים שונים. צברתי ניסיון רב בנושאים השונים. בשנה האחרונה החל מתחילת 2009 פתחתי משרד עצמאי, עיקר עיסוקי בשלב זה דרך בנקים למשכנתאות וכפרילנסרית במתן שירותי שמאות למשרדי שמאים מאגר הלקוחות ואת ההכנסות. בהצעה התבקשו השמאים המציעים להעביר רשימה של 25 עבודות בחתימתם, שאינן שומות למשכנתא. ערכתי מגוון רחב של שומות כשכירה מזה שנים רבות, אך לא חתמתי עליהן ולכן אינני יכולה להציג 25 שומות בחתימתי. מה ניתן לעשות?	56
הן בין הנספחים והן בין המענה לדרישות תנאי הסף - הכוונה לעשות את המכרז לקריא כך שלא יידרש לחפש את התשובות השונות.	סעיף 6.1 מהם הסעיפים הנדרשים להפרדה? האם הסעיפים השונים של סעיף 5?	57
ועדת המכרזים לא מצאה צורך בקבלת הסברים מעבר לנדרש במסמכי המכרז	סעיף 8.2.3 הבדיקה נערכת ל-2 מ-5 השומות האחרונות שנערכו. יתכן מצב בו הנכסים שהערכתי מאוד מורכבים (תחנת תדלוק, בית עלמין וכד') אבל הם לא מ-5 השומות האחרונות...מורכבות של שומה היא גם בעת זיהוי בעיות לסוגיהן (רישום, רישוי, תכנון וכד') במהלך השומה, מדוע אין תוספת בקובץ האקסל להסביר על מורכבויות ובעיות בשומות?	58

#	שאלה	תשובה
59	סעיף 8.2.4 מה הכוונה ב'שומות בהיקף גבוה'? האם לערך הנכס? הרי תתכן הערכת ירידת ערך בדירה זולה המורכבת ומסובכת בכמה מונים מהערכת בניין משרדים או מאות דונם מ' של קרקע חקלאית ספקולטיבית	א. ערך הנכס הינו הערך הקובע. ב. מדובר בפרמטר אחד מתוך מס' פרמטרים שנקבעו לבחינת איכות ההצעות.
60	סעיף 8.2 (בסוף) מה הכוונה ב"המזמין יפקיד בתיבת המכרזים הסבר מפורט לגבי אופן חישוב הניקוד", איך המציעים ידעו על ההסבר והנדרש לפני הגשת ההצעות?	ראה תשובה לשאלות 13 + 14
61	האם אני צריך לצרף למכרז 25 שומות חתומות או רק 5 שומות?	רק את 5 השומות שבראש הרשימה, המאוחרות שבהן
62	האם המלצה שקיבלתי לפני כשנתיים תקפה או צריך המלצה שנכתבה היום?	ראה סעיף 5.1.3
63	אין בנספח התחייבות לניגוד עניינים כנספח ו'. היכן ניתן להשיג או לחילופין תשלחו לי	ההצהרות על העדר ניגוד עניינים משולבות בתוך נספח א'
64	אין גם נספח ח' לבדיקות בטחוניות היכן ניתן להשיג או לחילופין תשלחו לי	נושא של בדיקות בטחוניות, ככל שיידרש, יטופל ע"י ומול המשרדים המפעילים לפי צרכיהם
65	לצורך מילוי טפסי המכרז אבקש לברר את מהות הדרישה בסעיף 5.1.1 בעמ' 7 להזמנה, שבו נדרש רשיון בר תוקף מטעם מועצתשמאי המקרקעין - 3 שנים לפחות, האם יש צורך בהמצאת אישור מטעם המועצה כי שולמה אגרה במשך ה- 3 שנים האחרונות?	נדרש וותק מינימלי של 3 שנות רישום בפנקס השמאים, וכן הצגת תעודת רשיון תקפה למועד הגשת ההצעה.
66	סעיף 8.2.2.2 מתייחס להשכלה אקדמית בתחומים מוגדרים. השכלה אקדמית בתחום מדעי החקלאות אינה נכלל משום מה בין הנושאים המזכים בניקוד נוסף. ב 10 השנים האחרונות אני נותן שרותי שמאות, כבוגר במדעי החקלאות של האוניברסיטה העברית, למחלקה החקלאית של ממ"י מחוז הצפון. השרותים כוללים חוות דעת לבית משפט, וכן חוות דעת לוועדת הפיזיים של ממ"י בראשה עומד שופט בדימוס. מניסיוני אני משוכנע שהשכלתי האקדמית תרמה לאיכות עבודתי, כולל בהתמודדות מול יצוג שמאי אקדמאי במדעי החקלאות של פרטיים בתביעות לפיזיים מממ"י, ובהצלחה. לכן נראה לי לא רק צודק, אלא בעיקר נכון לכלול תואר אקדמי במדעי החקלאות בין התוארים המוזכרים בסעיף 8.2.2.2 במכרז ע' 13 ומזכים בניקוד נוסף. שטח הקרקע החקלאית בכלל, ובמחוז הצפון בפרט, והיקף הפעילות הנגזר משטח זה מחיבים איכות גבוהה של שרותי שמאות במגזר החקלאי.	יתווסף לרשימת המקצועות
67	אבקש לברר מספר נקודות: סעיף 8.2.2-ניקוד. הח"מ בעל תואר ראשון בסטטיסטיקה, תואר שני במינהל עסקים עם התמחות בנדל"ן. לשיטתכם הניקוד עבור לימודים יהיה 10 נקודות, בעוד שמועמד בעל תואר ראשון בלבד אך באחד מהמקצועות "המיוחסים" ינוקד גם הוא 10 נקודות. לא ברור לי מה ההגיון בכך, מאחר ולדעתי תואר שני אמור לקבל ניקוד גבוה יותר. הח"מ למד שמאות מקרקעין באוניברסיטת ת"א (לא מכללה ולא לימודי חוץ). האם אני אמור לקבל תוספת ניקוד, על רקע העובדה שניתן להתחשב בלימודים שאין להם הכרה אקדמית?	הניקוד ישאר כפי שנקבע במסכי המכרז ובעדכון מיום ה- 16/12/2009 וכן בהתאם למפורט במענה לשאלות 3, 66 ו-76
68	לגבי נושא ההתרשמות: לא ברור לי כיצד ועדת המכרזים תתרשם מהמועמדים. האם הם יזומו לראיון? שנית-לסעיף זה משקל בלתי פרופורציונלי לחלוטין בניקוד הכללי-כ-30%	ככלל, המועמדים לא יזומו לראיונות. ההתרשמות תיקבע עפ"י המסמכים שיוצגו בפני הועדה.

#	שאלה	תשובה
69	מה פרוש "שומות בהיקף גבוה", היקף כספי או אולי מס' הדוחות? לא ברור.	הכוונה היא לערך הכספי של הנכס כפי שנקבע בשומה, אם השומה היא לדמי שכירות ראויים אז יש לציין את השווי. בכל שאר הזכויות יש לרשום את הערך השומתי שבשומה.
70	מה פרוש "מידת שביעות הרצון של לקוחות המציע"? האם הועדה מתכוונת להתקשר אישית לכל לקוח שלי ולשאול?	הוועדה שומרת לעצמה את הזכות לפנות אל הממליצים
71	מה פרוש "נסיון מקצועי רחב"? מהם התבחינים לכך?	ראה תשובה לשאלות 13+14
72	מבקשים דוגמאות של השומות האחרונות. כל שומה?	ראה תשובה לשאלה 30
73	הח"מ פועל כחברה בע"מ. פוליסת הביטוח המקצועי שלו אישית.	נדרשת הצגת פוליסת ביטוח המכסה את פעילות השמאי והעובדים מטעמו.
74	לא ברור באיזה אופן אמור להגיש את המסמכים. האם פעם אחת באופן אישי, כולל דוגמאות שומה וכו' ופעם שניה כתאגיד (ללא דוגמאות שומה וכו' אך עם האישורים הנדרשים בנספחים)?	מגישים פעם אחת בצרוף חתימות השמאי והתאגיד כמפורט בהנחיות המכרז
75	האם שומה מלאה שנערכה לבנק למשכנתאות (לא שומה מקוצרת) במתכונת של שומה לבנק מסחרי, ניתנת להגשה במסגרת 25 השומות הנדרשות	כן, בתנאי שאין מדובר בשומה לצורך קבלת משכנתא לדירת מגורים
76	מעיון בדרישה לענין השכלה שמתאיב לב כי מקצוע הגיאוגרפיה, מקצוע בעל אופי מאוד דיספלינרי וקשור קשר מהותי לקרקע ומקרקעין נעדר מהרשימה. הדבר לא היה בעבר ולא הגיוני כיום ועלול לגרום לי לקבל ציון נמוך מהציון הריאלי וזאת מסיבה טכנית ולא מהותית	ועדת המכרזים לא תוסיף את מקצוע הגיאוגרפיה לרשימת המקצועות המזכים בניקוד נוסף. הועדה תשקול לגופו לגבי התמחויות ספציפיות שיוצגו בפניה.
77	האם תואר מקצועי במשפטים (עורך דין) שניתן ע"י לשכת עורכי הדין בישראל שאינו מוכר ע"י המועצה להשכלה גבוהה עונה לדרישה האמורה בסעיף 8.2.2.3 למתן תוספת של 5% לניקוד?	במסגרת סעיף זה ינתן ניקוד להשכלה ממוסדות שהוכרו ע"י המועצה להשכלה גבוהה.
78	מה המדד לקביעת שומות בהיקף גבוה כאמור בסעיף 8.2.4? האם הכוונה לערך נכס גבוה, היקף בינוי גבוה? אם הכוונה לשווי נכס גבוה - האם מדובר בממוצע שווי של 25 השומות או שמדובר בשומה ספציפית בה ערך הנכס הנישום גבוה? האם הערכת נכס ששווי 10,000,000 ₪ למשל מזכה בתוספת ניקוד של 8%?	ראה תשובה לשאלות 13+14
79	מהן המשקלות ואמות המידה לבחינת נסיון מקצועי רחב בסעיף 8.2.7? להבהיר - מדובר בסעיף המהווה 29% מהניקוד הכולל ולא ברור מהם היסודות שלפיהם ינתן ניקוד לפי סעיף זה. אבקש פירוט של המרכיבים לבחינת הנסיון המקצועי?	ראה תשובה לשאלות 13+14
80	מה הכוונה בדרוג עד 7 התמחויות מדורגות בסעיף 5.1.2.4? האם יש לדרג רק 7 התמחויות מתוך רשימת ההתמחויות המופיעה בגליון האקסל או שיש לדרג את מידת ההתמחות מ-1 עד 7 בכל אחת ואחת מההתמחויות? האם יש משקל שונה להתמחות זו או אחרת ברשימת ההתמחויות?	ראה תשובה לשאלה 29. יש לבחור עד 7 התמחויות בלבד. אין משקל שונה להתמחויות השונות.
81	בסעיף 8.2.3 הוגדר ניקוד של 20% בנוגע לבדיקת שומות שהוגשו על ידי המציע. אמות המידה למתן הניקוד הינה עמידת השומה בכללי האתיקה השמאיים, מורכבות הנכס, ייחודיות השומה וכיוצא בזה. מהו התמהיל הפנימי של הנקוד ביחס לאמות המידה בסעיף זה? מהן הדרישות לכך שנקט ייחשב כנכס מורכב (מפעל היי - טק לדוגמה הוא נכס מורכב או לא)? מהי שומה ייחודית? ואלו פרמטרים נבדקים במסגרת סעיף הסל "וכיוצא בזה"? להבהיר - מדובר בסעיף בעל משקל רב ביחס לניקוד המצטבר של המציע ולכן יש חשיבות רבה למשקלות המרכיבים את סעיף זה.	ראה תשובה לשאלות 13+14

תשובה	שאלה	#
ההמלצות יבדקו לגופו של עניין.	האם מידת שביעות הרצון של לקוחות המציע, כאמור בסעיף 8.2.5, תלויות בסוג הלקוח או רק במידת שביעות רצונו? (השאלה באה על רקע העובדה שאני כמו רבים אחרים מנועים מלעבוד עם גופים ממשלתיים מכיוון שאיננו נכללים במאגר השמאים הקיים ולכן אים יוחלט להתייחס בסעיף זה לנקד בניקוד גבוה יותר מועמדים שהומלצו ע"י ממליצים "ממשלתיים" יהיה בכך כדי להפלות לרעה מועמדים שאינם נמנים במאגר השמאים הקיים).	82
אם מדובר בשתי דירות בשני בניינים שונים - יחשב כ-2 יח' שומה	בטבלת הקצבת יחידות שומה (סעיף 1.11) - ברור לי שעבור דירת מגורים אחת תחושב יחידת שומה אחת ואני מבין שעבור שתי יחידות דיור באותו בניין תחושבנה 1.15 יחידות שומה. האם, במידה ושתי הדירות המבוקשות להערכה ממוקמות בשני בניינים שונים יחושב שכר טרחה של 1.15 יחידות שומה או שיחושב שכר טרחה של 1.00 יחידות שומה לכל אחת מהדירות דהיינו 2.00 יחידות שומה בסה"כ.	83
ראה סעיף 12.ב. למסמכי ההסכם (נספח ב'). ככלל יש לפנות למשרד לקבלת המידע הנדרש לצורך ביצוע השומה ואם המשרד אינו מסוגל לספק המידע יש לפעול לקבלת האישור מראש לקבלת המידע בתשלום.	טבלת הקצבת יחידות השומה קובעת בסעיף ב' כי ערך יחידת השומה (650 ש"ח + מע"מ). מחיר זה כולל בדיקת מידע תכנוני. השאלה היא האם מזמין השומה מספק ונושא באחריות המידע התכנוני כאשר השמאי הוא האחראי לבדיקת המידע כאמור בסעיף זה. בשולי הדברים אזכיר כי עלות הוצאת מידע תכנוני רשמי שהוא תנאי הכרחי לביצוע הערכת שווי ברוב המקרים גבוהה מאוד ביחס למחיר יחידת שומה אחת.	84
ראה תשובה לשאלה 84	במידה והתשובה לשאלה 84 היא שהשמאי ישא בעלות הוצאת המידע התכנוני - האם יש מקום לקבוע כי במידה ושכר הטרחה הכולל עבור הערכת השווי אינו מגיע לכדי 3 יחידות שומה ישולם שכר טרחה נוסף עבור הוצאת מידע תכנוני (גילום עלות הוצאת מידע תכנוני מסתכמת בכ- 0.4 יחידות שומה והיא משתנה ביחס לכל רשות ורשות).	85
ראה תשובה לשאלה 84	טבלת הקצבת יחידות השומה אינה מתייחסת למקרה של הוצאת מידע מנסח רישום מקרקעין (נסח טאבו) וכן הוצאת מידע מרשויות מקומיות (תיקי בניין וכד'). העניין כרוך בהוצאות בלתי מבוטלות והשאלה היא אם מזמין השומה (למשל האפוטרופס הכללי) הוא האחראי לאספקת המידע לשמאי לצורך ביצוע הבדיקה הנדרשת בטרם הכנת השומה. לעניין זה.	86
מדובר בדיונים שונים הנקבעים עפ"י דרישת מזמין העבודה בלבד	טבלת הקצבת יחידות שומה קובעת 0.4 יחידות שומה להשתתפות בדיון (סעיף 4.81) האם הכוונה היא להשתתפות בדיונים טרומיים לפני עריכת השומה? (השאלה היא לאור האמור בסעיף 4.41, 4.42 שם ברור כי שכר הטרחה הוא בגין העלאת טיעונים בפני טריבונל שיפוטי או מעין שיפוטי).	87
מדובר בתוכנות יעודיות התומכות בפעילות ככל שקיימות ולא למערכות הפעלה כלליות.	בסעיף ג (2) לטופס ההצעה נתבקשנו לספק מידע אודות תוכנות הפעלה שתשמשה למתן השרותים השמאיים. האם תוכנת XP מספקת את הדרישה לסעיף זה?	88
לא. ראה גם תשובה לשאלה 30.	בקובץ האקסל נתבקשנו להציג 25 שומות בסדר כרונולוגי יורד כאשר את 5 השומות הראשונות יש לצרף למסמכי המכרז. האם ניתן להציג 5 שומות אקראיות מתוך 25 השומות שיפורטו בגליון האקסל ולא דווקא את חמשת הראשונות? אבהיר שאלה זו - היה ולפני שנתיים וחצי ערכתי שומות לגבי נכסים מיוחדים ומורכבים הרי שאלו יוצגו בתחתית רשימת 25 השומות ולא בחמישייה הראשונה ולפיכך לא אוכל להוכיח את יכולתי המוכחות רק מפני ששומות אלו לא היו השומות האחרונות שאותן בצעתי.	89
ניקוד ינתן רק על סמך תעודות המעידות על השכלה (סיום לימודים)	מבקשת לדעת האם מגיע ניקוד נוסף לשמאי אשר נמצא במהלך לימודים לתואר שני בתכנון ערים?	90

תשובה	שאלה	#
<p>נדרש להדפיס את המופיע בדיסק, לחתום עליו ולצרף העותק החתום (וכן הדיסק) למסמכי המכרז</p>	<p>אני מבין שצריך לחתום על כל המסמכים כולל הנספחים ולצרף לקלטר. לא ברור האם צריך לחתום על הנספחים גם בעותק האלקטרוני בדיסקט שיצורף אם התשובה חיובית תבהירי כיצד לחתום על נספח בטופס ממוחשב</p>	91
<p>באם תהיה בעיה כללית הועדה תתיחס לנושא. במקרה זה אכן יהיה המצב מצופה שהשמאי יציג את התעודה לשנת 2009.</p>	<p>אישור על היותנו שמאי מקרקעין-תוקפו יפוג ביום 31 דצמ 2009? אינני זוכר מתי אמורה מועצת השמאים לשלוח את טפסי התשלום של האגרה השנתית עד לסוף חודש ינואר 2010 או עד לסוף חודש מרץ 2010. היות והמכרז אמור להסגר ביום 21 לינואר 2010, עשוי להיות מצב שעדיין הרשימות שלנו יהיו בתוקף רק עד וכולל לשנת 2009 וביום הגשת המכרז טרם נקבל את השוברים לתשלום עבור שנת 2010. מה עצתכם בנדון כיוון שדרישות המכרז הינן-רשיון של שמאי מקרקעין בר תוקף.</p>	92
<p>נדרש לחתום על כל המסמכים ולבטח בהתאם לרלוונטי.</p>	<p>הנני עובד לבדי ואינני מעסיק עובדים כלל. האם אצטרך לחתום על כל המסמכים שקשורים בחוקי עבודה וכל כיוצ"ב וכן לספק לכם ביטוח בנדון כאשר אני עובד לבדי?</p>	93
<p>ראה תשובה לשאלה 84. לגבי עמידה בלוחות זמנים נדרש כי השמאי יעשה כל מאמץ לעמוד בלוח הזמנים שנקבע לו על ידי מזמין העבודה. ככל שיש בעיה, עליו להביא זאת מראש לידיעת המזמין ולבקש את הנחיותיו. בנסיבות שאינן בשליטתו, יציג זאת למזמין העבודה מיד כמתברר שקיימת בעיה, לשיקול דעת המזמין לגבי המשך התהליך.</p>	<p>האם בחומר שאנחנו אמורים לקבל ממזמיני העבודה נקבל גם מידע תכנוני? באם לא-אז יש לקבל מידע תכנוני בכתב-שעלותו הינה כ-170 שקלים (תלוי בוועדת התכנון). מי נושא בעלות זאת? מעבר לכך-המידע הנ"ל מתעכב בוועדת בניין ערים לפעמים מספר שבועות, וגם יותר- איך אפשר לעמוד בלוח"ז של מסירת עבודות תוך שבועיים ימים?</p>	94
<p>ראה תשובה לשאלה 84</p>	<p>האם אנו מקבלים עם הזמנת העבודה-נסחי טאבו רלוונטיים ואישורי זכויות ממנהל מקרקעי ישראל? אם לא -מי נושא בהוצאות של נסחים, תשריטי בית משותף וכל כיוצ"ב. האם אנו אמורים לקבל תשריטים של החומר אנו אמורים לשום?</p>	95
<p>מדובר על חישוב שמאי של המשמעויות של הזכויות. באם יעלה צורך בחו"ד מטעם אדירכל, יש להביא זאת לידיעתו ואישורו של המזמין מראש.</p>	<p>זכויות בניה עודפות נכללות במיומנות של האדריכלים ולא במיומנות של שמאי המקרקעין. מי יחשב את זכויות הבניה העודפות? האם לבקשה לשומה תצורף חוות דעת של אדירכל שיפרט את זכויות הבניה וזכויות עודפות במידה וקיימות?</p>	96
<p>סעיף 14 ז' מתייחס למקרים שבהם יעלה חשש לכאורה לניגוד עניינים.</p>	<p>לא ברור מסעיף 14 ז' להסכם היכן מותר והיכן אסור לשמאי לבצע עבודות שומה בטריטוריה שבה הוא עובד. אני לדוגמה עובד מחיפה. אזור הכיסוי שהינכם דורשים הוא מחדרה וצפונה. האם לא אוכל לתת שירותי שמאות פרטית בכל אזור חדרה וצפונה ממנה? אם כן זהו אבסורד. מה הפרשנות שלכם לכך?</p>	97

תשובה	שאלה	#
לא תתאפשר גישה חופשית למאגרים . לגבי החזר הוצאות - ראה תשובה לשאלה 84.	האם שמאי שייכלל ברשימת השמאים המורשים שלכם, תהיה לו גישה חופשית (ללא עלות), למאגרי המחירים במינהל מקרקעי ישראל ו/או במס שבח ו/או באגף שומת מקרקעין. באם לא-כפי שידוע לכם יש עלות של כ-60 ₪ כיום לכל פיסת מידע בודדת (עסקה אחת) מהמאגר של מס; שבח. מי ישא בעלות זאת? שלא לדבר על הזמן עד למסירת המידע הנ"ל ע"י מס שבח שעשוי לעכב את מסירת העבודה מעבר לשבועיים.	98
סעיף 14.3 - בשורה השניה במקום "13.1" צ"ל "14.1" ובמקום "13.2" צ"ל "14.2"	טעות הגהה	99
עבירה שבה די להוכיח כי התקיים היסוד העובדתי	מה זה "עבירה מסוג אחריות קפידה"?	100
על המציע לציין את רשימת ההתמחויות כפי שנדרש. ולאשר בחתימתו על גבי תצהיר המצורף למסמכי המכרז את נכונות המידע שמסר.	כיצד ניתן להוכיח התמחויות כאשר ניתן להציג 5 שומות ראשונות מתוך הרשימה לפי סדר כרונולוגי?	101
באם לא ניתן לקבל יש להפיק את האישור העדכני מהאינטרנט ולצרפו כנדרש.	לא ניתן היום להגיש אישור זה מרשויות המס	102
אם מדובר בהעסקה חד פעמית או לעיתים רחוקות אין צורך לציין - מכל מקום הדבר נתון לשיקול דעתו של המציע תוך פירוט סוג ההעסקה והקיפה.	האם ניתן לרשום ברשימות אנשי הצוות הקבועים גם שמאי שעובדים איתו כקבלן עצמאי	103
בטבלת ההתמחויות, יש להגדיר התמחויות רק בהתאם למופיע בטבלה.	נושא התמחויות בטופס הדיווח - האם "שומה אחרת" נכללת בהתמחות "היטל השבחה" ? אם אינה נכללת באיזו התמחות נכללת ?	104
כן - מה שקובע זה האם השמאי חתום על השומה.	במקרה של חתימת 2 שמאים על חו"ד (לצורך הצגה לרשות נ"ע) האם שניהם יכולים לכלול אותה ברשימת 25 השומות?	105

מענה להערות לשכת השמאים

סעיף	נושא/שאלה/הצעה	תשובה / התייחסות
1.4	ראוי כי תוקף המאגר יוגבל לתקופה של 3 שנים שלאחריה יבוצע עדכון	ישאר ללא שינוי. עפ"י תנאי המכרז יתאפשרו מכרזים משלימים וכן שמאי לא יפעל מעבר ל-4 שנים ברצף במסגרת רשימת הזוכים
1.5	יש להבהיר כי נוסח המכרזים המשלימים יהא זהה לנוסח המכרז	ישאר ללא שינוי. לא ניתן לראות כיום את כל השיקולים שיהיו בתוקף בהוצאת מכרזים משלימים.
2.7 + 11.3	יש לפרסם את נוסח ההתקשרות האחד המחייב, בלא שיהא נתון לשינויים	ככלל נוסח הסכם המסגרת הינו הנוסח המחייב. יתכנו שינויים הנובעים מאופי או מפעילות מיוחדת של המשרד המזמין, במקרים מסוג זה, יעשו שינויים ספציפיים הנוגעים לאותה התקשרות בכפוף להוראות כל דין, לרבות דיני המכרזים.
5.1.2.2	יש להתייחס גם לשמאים המועסקים במשרדים (ממשלתיים ופרטיים) שאינם חותמים בפועל על שומות, אך מעורבותם בהליך המקצועי אינה נופלת מזו של החותמים על השומות. כמו כן מבקשים להשמיט את הדרישה להצגת השומות האחרונות (כרזונלוגית)	על השומות יחתום רק הגורם שבצע את השומה בפועל. הועדה אינה סבורה שיש מקום לשנות את הדרישה בדבר הצגת השומות כנדרש במסמכי המכרז ובהבהרה שפורסמה על מנת לאפשר בחינה אחידה של ההצעות שיוגשו.
5.1.3	ביטול המלצות כתובות למניעת יחסי תלות.	ישאר ללא שינוי.
8.1	האמונים על בחינת ההצעות	ועדת המכרזים תוך הסתייעות בועדה משנה תהא אחראית על בחינת ההצעות שיוגשו וקביעת רשימת הזוכים. לעניין הקריטריונים, הרי שבמסמכי המכרז נקבע משקל לכל פרמטר בנוסף נקבע כי מודל שיקלול ההצעות יופקד בתיבת המכרזים.
8.1.3	בקשה לדיווח מידי על פסילה	ועדת המכרזים תשקול את הנושא על סמך כמות ההצעות מהות הפסילות ולוחות הזמנים.
8.2	פרסום חלוקת המשקלות והרחבת רשימת המקצועות המזכים בניקוד נוסף.	מודל שיקלול ההצעות כאמור יופקד בתיבת המכרזים - לעניין הציון המינימלי, הואיל ומדובר במכרז המבוסס על איכות המציעים, לא מצאה ועדת המכרזים מקום לבצע שינוי נוסף של הציון המינימלי. ועדת המכרזים החליטה להכיר בתארים נוספים, כפי שנקבע בתשובות לשמאים.
8.2.2	להשכלה אינו פרופורציונאלי 20%	שונה בעדכון קודם ל-15% (16/12/2009)
8.2.4	יש להגדיר מהן "שומות בהיקף גבוה".	ראה תשובות במענה לספקים.
8.2.5	ראו הערתנו לעיל לסעיף 5.1.3.	כנ"ל תשובתנו
8.2.6	יש להגדיר מהו "ניסיון מקצועי רחב".	ראה תשובה לסעיף 8.2
8.3	ראו הערתנו לעיל לסעיף 8.1.	כנ"ל תשובתנו
9.1	ראו הערתנו לעיל לסעיף 8.1.3. בנוסף, יש למסור לכל שמאי את פירוט תוצאותיו בהתאם לקריטריונים השונים.	הענין ישקל לקראת פרסום התוצאות.
11.4	יש לבטל את הדרישה, הבלתי שוויונית (מאחר והינה בגדר אפשרות בלבד), למתן ערבות ביצוע	במכרז הקודם נדרשה ערבות בצוע כתנאי סף, במכרז הנוכחי נדרשת ערבות בצוע לשיקול דעת המשרדים ועל פי הנסיבות של ההתקשרות הספציפית.
11.8	בכפוף לתשלום בגין ביצוע השירות ולזכות השמאי לעכב מתן תוצרי השומה עד לתשלום כאמור	לא ישונה. ככלל הממשלה משלמת אחרי קבלת השרות ובמועדים שנקבעו ע"י החשב הכללי.
12.1	יש לפרט מהן הסיבות לגריעה מהמאגר ולא להותירה לשיקול דעת מוחלט, אפילו למען מראית הצדק	אין מקום לקבוע מראש רשימה של סיבות שבגין יגרע שמאי מהמאגר, ככל שתעלה טענה בדבר תפקוד לקוי ו/או חשש לעבירה משמעתית או פלילית או כל סיבה אחרת, יבחן המקרה לגופו ותקבל החלטה בהתאם.
12.2	יש לחייב מתן זכות שימוע טרם גריעה מהמאגר - זכות בסיסית במינהל תקין וממהות כללי הצדק הטבעי.	ככל שתעלה בקשה לקיום שימוע, ישקול השמאי הממשלתי את הבקשה לפי נסיבות העניין.
12.3	ולמעט תשלום בגין עבודה שביצע עד למועד הגריעה שתאושר ע"י המזמין.	עבודות שאושרו ישולמו כמוגדר בסעיף.
12.5	להבהיר כי רק שינוי מהותי שחל ואשר משפיע על עמידת השמאי בדרישות המכרז יביא לגריעתו ולא כל שינוי שהוא	לדעתנו כוונת הסעיף מדברת בעד עצמה.
12.6.1	האמור בסעיף עומד בסתירה לאמור בסעיף 12.1 ובסעיף 26.1 להסכם ההתקשרות (נספח ב') ביחס ליכולת גריעת שמאי לאלתר מהמאגר	אין סתירה בין הסעיפים, שכן סעיף 12.6 רבתי עוסק באופן שבו שמאי יוצא מן המאגר ביוזמתו, ואילו יתר הסעיפים עוסקים בהוצאת שמאי מן המאגר ביוזמת המזמין.

סעיף	נושא/שאלה/הצעה	תשובה / התייחסות
12.6.2	בכפוף לקבלת התשלום בגין השירותים שביצע עד לאותו מועד, ובכפוף לזכות העכבון עד לביצוע תשלום כאמור	לא ישונה. ראה גם תשובה ל-11.8
13.7	לא ברור כיצד מתיישבת ההוראה עם החלטת הממשלה ותכלית קיום המכרז	ככל שיחולו נסיבות חריגות שיצריכו ביטול המאגר, הדבר יעשה בכפוף להוראות כל דין, לרבות דיני המכרזים.
13.8	ראוי כי השמאים שהגישו הצעותיהם וביטלו זמנם וכספם, לא יידרשו לתשלום נוסף בגין מכרז חליפי, או לחילופין - שהצעותיהן תועברנה למכרז החליפי. כך גם באם יבוטל המכרז, ראוי להשיב לשמאים את כספם.	מדובר במקרה היפוטתי והמזמין ישקול הערה זו בבוא העת, באם תהיה רלוונטית.
14.1	שכה"ט נותר בעינו ואף הורע ביחס לתעריף המכרז הקודם משלא עודכן מאז לפני כשש שנים, כפי שיודגם בטבלאות שלהלן! חובה לעדכן שכן, לעניות דעתנו, יש בסכום שנקבע כשכר טרחה משום זילות המקצוע.	בשונה מהמכרז הקודם בוטלה ההנחה ולדענו מדובר בתשלום הוגן בנסיבות העניין. מרבית התעריפים להעסקת בעלי מקצועות חופשיים במסגרת מיקור חוץ נקבעים על ידי החשכ"ל ולכן לא מצאה הועדה מקום לשנות את הסעיף לפיו השכר שנקבע ישונה רק במידה והחשכ"ל יעדכן תעריפים.
14.3	ראשית נפלה טעות הגהה בנוסח הסעיף - בשורה השניה במקום "13.1" צ"ל "14.1" ובמקום "13.2" צ"ל "14.2". לענין, יש לבטל את רישת הסעיף באשר אינה ראויה ותאלץ את השמאי, במאזן הכוחות הנתון, להכנע ללחץ פסול.	טעות הגהה - נדרש לתקן במענה לשאלות. הוועדה לא מצאה מקום לשנות את הסעיף, המזמין רשאי במקרים מסוימים, כגון עבודות בהיקף גדול לבצע תיחור בין מספר שמאים או בכל מקרה אחר, בכפוף לשיקול הדעת של המזמין.
14.5	בכפוף לזכות השמאי למיצוי הליכי ערעור להם זכאי השמאי עפ"י הוראות כל דין והסכם, וככל שלא פוצה המזמין בגין נזקיו ע"י מבטח השמאי	לא מצאנו מקום לשנות את הסעיף

נספח א'

סעיף	נושא/שאלה/הצעה	תשובה / התייחסות
	הוראות הנספח שבהוראות המכרז אינן זהות להוראות הנספח שצורף כקובץ נפרד (המסמכים הנדרשים לצרוף שונים). יש להבהיר איזהו הנוסח הנכון להגשה.	הוחלף נוסח קובץ הוורד להורדה בהתאם לנוסח שבמכרז
סעיף ג.5	ובלבד שהליכים אלה לא בוטלו בתוך 30 ימים (למניעת מקרים של נקיטה בהליך קנטרני לשם פגיעה בשמאי).	כל מקרה ישקל לגופו
סעיף ו	ובלבד שהליכים אלה לא בוטלו בתוך 30 ימים (למניעת מקרים של נקיטה בהליך קנטרני לשם פגיעה בשמאי).	כל מקרה ישקל לגופו

הסכם (נספח ב')

סעיף	נושא/שאלה/הצעה	תשובה / התייחסות
סעיף 1.6.	ראוי כי השמאי לא יהא זכאי לתשלום נוסף בגין ההבהרות, העריכה מחדש וכיו"ב רק במקרה בו לא ביצע השמאי עבודתו כראוי - בהתאם להוראות הדין החלות עליו, שאחרת ראוי הוא לתוספת תשלום בגין תוספת עבודתו.	ככלל מתן הבהרות או הנחיה לבצע שינויים הינם חלק אינטגרלי מבצוע העבודה ומשכך אין הצדקה לתשלום נוסף בגין פעולות אלה. בנסיבות מסוימות, יהיה השמאי המשלתי הגורם המוסמך לבחון האם השינוי הנדרש מצדיק תוספת תשלום לשמאי.
סעיף 7.א	ההשהיה תהא לאחר מתן זכות שימוע ובכפוף לזכותו של השמאי למיצוי הליכי ערעור כנגד החלטה זו ולקבלת תשלום בגין העבודה שביצע עד לאותו מועד	ראה תשובה לסעיף 12.2
סעיף 10	לא ראוי כי השמאי הממשלתי הראשי, שהינו צד להליך וממנסחי המכרז, יכריע במחלוקות. יש להפנות סכסוכים כאמור לוועדה	ישאר ללא שינוי. טענה לא רלוונטית השמאי הממשלתי הינו הגורם המקצועי ובעל הסמכות להכריע במקרים שבהם ישנה מחלוקת.
סעיף 11	יש להבהיר כי התקופה המוקדמת מבין השניים	יתווסף בנוסח ההסכם "המוקדם מביניהם".

סעיף	נושא/שאלה/הצעה	תשובה / התייחסות
סעיף 12.ב	לא ברור מדוע ידרש השמאי לשאת בהוצאות, לשלם עבור האגרה שעה שהמדינה, על ידה הוא מועסק לצרכי השומה, פטורה מהתשלום. יתרה מכך, בחלק מן הועדות המקומיות ניתן המידע בלא תשלום, בעוד שבאחרות נדרש תשלום. הדבר ייצור אפליה. יצוין כי שמאי אגף שומה זכאים להחזר בגין הוצאות נסיעה, להחזר הוצאות לינה במקרה של ביצוע עבודה באילת ועוד, זאת בנוסף למשכורתם. ואחרון, בהתאם להוראת סעיף 1(6) תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966, נדרש השמאי להפריד בין שכרו לבין הוצאותיו. כפי שכל בעל מקצוע חופשי זכאי להחזר הוצאותיו, אין להפלות בענין זה את שמאי המקרקעין.	ככלל יש לפנות למשרד לקבלת המידע הנדרש לצורך ביצוע השומה ואם המשרד אינו מסוגל לספק המידע יש לפעול לקבלת האישור מראש לקבלת המידע בתשלום. ההשוואה בין שמאי המאגר ושמאים בשרות המדינה אינה רלוונטית.
סעיף 12.ג	לא ראוי כי במקרה של סתירה בין הוראות המכרז והסכם ההתקשרות הספציפי - הכתובות והמוסכמות בין הצדדים, לבין הנחיות החשכ"ל - תגברנה האחרונות.	הגורם המנחה את משרדי הממשלה בכל הקשור לביצוע התקשרויות הינו החשכ"ל.
סעיף 14.א	יש לקבוע את החובה על המזמין לעדכן את השמאי במערכות דינים וכללים אלה אשר אינן בהכרח מפורסמות באמצעים העומדים לרשות השמאי.	חובה על השמאי להתעדכן מעת לעת לגבי שינויים שיש בהם כדי להשפיע על מהלך עבודתו. ככל שיהיו נושאים בעלי משמעויות והשלכות רחב יעדכן השמאי הממשלתי את השמאים במאגר.
סעיף 14.ב	יש לחדד את המגבלה - האם כל שומה כנגד המשרד בתחום הגאוגרפי? האם רק ביחס לנכסים ספציפיים?	בכפוף לסיגים שנקבעו במסמכי המכרז, סוגיות של ניגודי עניינים יבחנו עפ"י נסיבות העניין ע"י היועץ המשפטי של המשרד או מי מטעמו.
סעיף 15.4.4	יש להותיר גם קביעה זו בסמכות ביהמ"ש אשר ידון בענין.	לא ישונה.
סעיף 17.ב	בכפוף למתן זכות שימוע לשמאי ולמיצוי הליכי הערעור להם הינו זכאי עפ"י הוראות כל דין והסכם. בנוסף, ראוי לקבוע כי הסעיף יחול רק באם לא בוטלו המקרים המנויים בסעיף 17.א בתוך חודש (למניעת מקרים של הגשת קובלנה או נקיטה בהליך קנטרני לשם פגיעה בשמאי).	לא ישונה. ראה לעיל.
סעיף 19.1	בכפוף לתשלום המזמין עבור ביצוע השירות ולזכות העכבון של השמאי עד לביצוע תשלום כאמור.	לא ישונה
סעיף 19.2	ואולם מובהר כי לא יעשו שינויים כאמור תחת שמו של השמאי בלא קבלת הסכמתו מראש ובכתב לכך	הערה מקובלת. אין להציג חומר שלא נכתב ע"י השמאי כאלו הוא הכין אותו.
סעיף 19.5	יש לבטל את הסעיף באשר הינו פוגע בזכות לגיטימית של השמאי	לא ישונה.
סעיף 19.6	בכפוף לתשלום המזמין עבור ביצוע השירות ולזכות העכבון של השמאי עד לביצוע תשלום כאמור. יצוין כי על השמאי חלה חובת שמירת החומר עליו התבסס בשומתו 7 שנים לפחות	אין סתירה בין הדברים.
סעיף 20	יש למחוק את רישת הסעיף. תחתיו יש לכתוב כי המזמין לא יהא אחראי כאמור. השמאי רשאי לקבוע מערכת חובות כרצונו עם המועסקים על ידו ואין זה מעניינו של המזמין כל עוד המזמין אינו האחראי.	לא ישונה.
סעיף 20.ב	לפי פסק דין סופי ובכפוף למיצוי ההליכים להם זכאי השמאי בהתאם להוראות כל דין והסכם.	לא ישונה.
סעיף 23 (צ"ל 22) -	יבוטל.	לא יבוטל .
סעיף 26 (צ"ל 25) -	כאמור לעיל, בכפוף למתן זכות שימוע, מיצוי הליכי הערעור, תשלום בגין השירות, זכות העכבון. בנוסף, כאמור, קיימת סתירה ביחס לאמור בסעיף 12.6.1 באשר לזכות הגריעה לאלתר.	לא ישונה. ראה לעיל.
סעיף 26.3 (צ"ל 25.3) -	מסייפת הסעיף תימחקנה המילים "ובאופן חד צדדי". בנוסף יוכפף האמור בסעיף למתן זכות שימוע, מיצוי הליכי הערעור, תשלום בגין השירות וזכות העכבון.	לא ישונה.
סעיף 26.4 (צ"ל 25.4) -	יש להבהיר כי רק שינוי מהותי שחל ואשר משפיע על עמידת השמאי בדרישות המכרז יביא לגריעתו ולא כל שינוי מהותי שהוא, ולהכפיף את האמור בסעיף למתן זכות שימוע, מיצוי הליכי הערעור, תשלום בגין השירות וזכות העכבון.	לא ישונה. ראה לעיל.

תשובה / התייחסות	נושא/שאלה/הצעה	סעיף
לא ישונה.	במידה וההליכים המנויים לא בוטלו בתוך 30 ימים ובכפוף למתן זכות שימוע, מיצוי הליכי הערעור, תשלום בגין השירות, זכות העכבון.	סעיף 26.5 (צ"ל 25.5) -
לא ישונה. ראה לעיל.	בכפוף לקבלת תשלום בגין מתן שירותיו עד לאותו מועד ולזכות העכבון עד לביצוע תשלום כאמור.	סעיף 26.6 (צ"ל 25.6) -
לא ישונה. מדובר בהנחיות למשל לגבי העברת החומר או נושאים אחרים הקשורים בסיום ההתקשרות.	יש להבהיר מה מהות ההוראות, שעה שהסתיימה מערכת היחסים בין הצדדים.	סעיף 26.7 (צ"ל 25.7) -
לא ישונה. ההליך המשפטי תמיד יעמוד כאופציה בפני השמאי.	לא ראוי כי במקרה בו נגרע השמאי מהמאגר על לא עוול בכפו, הוא לא יפוצה בגין כך.	סעיף 26.8 (צ"ל 25.8) -
לא ישונה. כמובן שפסק דין חלוט של בית משפט יגבר, באם זה יהיה המצב.	בכפוף למיצוי זכות השמאי לערער על קביעת המשרד ובהתאם לפסק דין חלוט וסופי של בית משפט בענין בגין נזקים ישירים בלבד, ככל שלא פוצה המשרד בגינם מאת ביטוח השמאי.	סעיף 26.9 (צ"ל 25.9) -
לא ישונה. ראה לעיל.	בכפוף למיצוי זכות השמאי לערער על קביעת המשרד ובהתאם לפסק דין חלוט וסופי של בית משפט בענין בגין נזקים ישירים בלבד, ככל שלא פוצה המשרד בגינם מאת ביטוח השמאי.	סעיף 26.10 (צ"ל 25.10) -
לא ישונה.	סייפת הסעיף תימחק ותחתיה ייכתב "בכפוף לקבלת התשלום ולזכות העכבון עד לקבלתו".	סעיף 26.11 (צ"ל 25.11) -

נספח הקצבת יחידות שומה (נספח ז') :

תשובה / התייחסות	נושא/שאלה/הצעה	סעיף
ראו תשובה לסעיף 12 ב. בנספח א'	קיימת סתירה בהוראת הסכם ההתקשרות המציינת כי אגרות בגין הוצאת מידע, אשר אושרו מראש ע"י המזמין, לא תובאנה בכלל שכה"ט.	סעיף א'
לא ישונה. המציעים יוכלו להביא זאת בחשבון בבחירת אזור אליו הם מגישים מועמדות.	הוראת הסעיף אינה מביאה בחשבון את המרחק הכולל של הנסיעה ממקום מושבו של השמאי. כך יתכן כי שמאי נסע מהצפון לאילת, אחר נסע מבאר שבע לאילת ושלישי נסע בתוך העיר אילת - ולכולם ישולם סכום זהה.	סעיף ב'
צורפה טבלת יחידות עדכנית.	הערות שונות לטבלת יחידות השומה	

נספח הביטוח (נספח ט') :

הוחלף נספח ט' בנוסח עדכני המצורף למסמך שאלות ותשובות זה. ההתייחסות לשאלות מתייחסת לספרור עפ"י נוסח הנספח המקורי.

התייחסות	הערות החברה חברת הביטוח	סעיף בנספח ט'
<p>הכוונה לכסות את כל הפועלים במסגרת השמאי הזוכה. אנו מבקשים למנוע מצב שבו בגלל כל מיני הסדרי העסקה אפשר ויעלה המבטח טיעונים לדחיית התביעה</p>	<p>במקרה ששמאי מקרקעין, אשר יזכה במכרז, יעבוד על שומה מסוימת עם שמאי מקרקעין אחר, על בסיס יחסי מזמין וקבלן עצמאי, והחתימה על השומה תתבצע ע"י השמאי הזוכה במכרז, האם השמאי הקבלן נחשב ל"פועל מטעמו"?</p> <p>בנוסף, החברה מתנגדת לניסוח כוללני של: <u>"וכל הפועלים מטעמו"</u> אלא דורשת שהשמאי שיזכה במכרז ימסור רשימה סגורה של שמאים עמם הוא עובד.</p>	<p>סעיף 2 לנספח: "הפוליסה תכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של השמאי עובדיו <u>וכל הפועלים מטעמו</u>".</p>
<p>התקבלה ההערה</p>	<p>החברה מתנגדת לניסוח זה ומוכנה ל"<u>בקשר למכרז</u>".</p>	<p>סיפא לסעיף ב.2 לנספח: "...עבור משרדי הממשלה על פי המכרז".</p>
<p>זוהי רמת המינימום שהספק מתבקש להציג ואין המזמין מקבע ותוחם בדרישותיו את גבולות האחריות לשיפוי של ביטוחי הספק. הספק רשאי לרכוש גבולות אחריות גבוהים יותר ככל שהוא סבור שיש לו צורך לרכוש לאור חשיפתו לסיכונים ברי ביטוח במסגרת עיסוקו. לאור זאת אין המזמין מסכים לקבע את גבולות המינימום שצוינו בסעיף הביטוח כגבולות האחריות של ביטוחי הספק. <u>הספק אמור לבחון את חשיפתו לסיכונים ולרכוש ביטוחים בהתאם לצרכי עסקיו, בתנאי שלא יהיו נמוכים מהסך שצוין, בסעיף הביטוח. יחד עם זאת יובהר כי במידה ובאישור יציין מבטח הספק את גבולות האחריות כפי שצוינו בסעיף הביטוח ובאישור עריכת ביטוחים - האישור יתקבל.</u></p>	<p>החברה מתנגדת לניסוח זה ודורשת מחיקת המילים "<u>לא יפחת</u>".</p>	<p>סעיף ב.3 לנספח: "גבול אחריות למקרה ולשנה <u>לא יפחת</u>..."</p>
<p>לאור גבולות האחריות המינימאליים הנדרשים לא נראה לנו סביר גבול אחריות של 10 אחוז – הגבול הינו 75,000 דולר.</p>	<p>החברה דורשת ציון <u>גבולות כספיים</u>. לא סכום צף ללא מגבלה. לדוגמא, לדעת החברה סביר גבול אחריות של \$ 25,000 למקרה.</p>	<p>סעיף 4 לנספח: "<u>אובדן מסמכים</u>"</p>
<p>מתקבל הסכום של 75,000 דולר</p>	<p>החברה דורשת ציון <u>גבולות כספיים</u>. לא סכום צף ללא מגבלה.</p>	<p>סעיף ב.4 לנספח: "<u>הוצאת דיבה, לשון הרע</u>"</p>

התייחסות	הערות החברה חברת הביטוח	סעיף בנספח ט'
	לדוגמא, לדעת החברה סביר גבול אחריות של אחריות של 75,000 \$ למקרה.	
מוצע לציין בהמשך "כמפורט לעיל" בכפוף לשיבוץ הניסוחים כפי שמופיעים באישור לדוגמה בכל סוג ביטוח ראה להלן: ביטוח חבות המעבידים - הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרדי הממשלה היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי השמאי וכל הפועלים מטעמו. ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי ואחריות מקצועית - הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרדי הממשלה ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי השמאי וכל הפועלים מטעמו.	לדעת החברה הניסוח כללי מדי. לא יתכן ששמאי מקרקעין יבטח את מדינת ישראל בלא מגבלה. מבקשים להוסיף- <u>בגין מעשה ומחדלו של השמאי.</u>	סעיף ד.1. (א) לנספח: "לשם המבוטח תתווסף מדינה ישראל-משרד"...
הויתור מתבקש אך ורק לגבי פעילותו של השמאי בביצוע עבודות שמאות עבור משרדי הממשלה. לא מקובלת עלינו ההפניה לפוליסה מאחר והדבר יחייב מעבר להצגת האישור הביטוחי החתום על ידי המבטח גם הצגה של פוליסת הביטוח ובדיקתה. על מנת לא להיכנס לפוליסה נבנה אישור ביטוחי. ולדעתנו אין כל בעיה בנושא.	החברה מבקשת להוסיף " <u>בכל הנוגע לפעילותו של השמאי בהתאם לפוליסה</u> ". החברה אינה מוכנה להתחייב שלא תתבע לעולם את מדינת ישראל אלא בהגדרה מצומצמת.	סעיף ד.1. (ג) לנספח: "המבטח מוותר..."
הדבר ברור מאליו. כל דרישות האישור מתייחסות לפעילות השמאי עבור המדינה ומשרדה. לדעתנו כל המוסיף גורע.ב	החברה מבקשת להוסיף " <u>בכל הנוגע לפעילותו של השמאי</u> ".	סעיף ד.1. (ו) לנספח: "כל סעיף "
אנו עומדים על הגבלת גבול האחריות על לפחות 250,000 דולר	חברת אלומה נותנת מקסימום ביטוח של \$100,000	שאלה של שמאי נוסף בנושא אחריות מקצועית

בשלב ההצעה נדרשת רק חתימת המציע על הצהרת הביטוח לאחר שבדק עמידתו בתנאים הנדרשים כאמור בסוף נספח ט'.



מדינת ישראל - משרד המשפטים
אגף שוכות מקרקעין - לשכת מנהל האגף

טבלאות הקצבת "יחידות שומה" לצורך חישוב שכר טרחה לשמאי המאגר - 20/01/2010

ערך יחידת שומה כיום הינו 650 ₪ + מע"מ. מחיר זה כולל בדיקת מידע תכנוני, והחזר נסיעות למעט עבור נכסים הנמצאים מדרום למצפה רמון, כמפורט בסעיף 4.71.

טבלה 1: הקצבת יחידות שומה לשומות מקרקעין לנכסים בנויים

סעיף	מהות הנכס	מידרג שולי לנכסים באתר אחד*	יחידות שומה	הערות
1.11	דירת מגורים בבניה רוויה, שאינה דירת גג או גן	דירה אחת	1.00	בנייה רווייה לעניין זה משמעותה : בית מגורים המכיל 4 דירות ומעלה, בתנאי שאינן בבניה טורית
1.12		כל דירה נוספת עד 10 דירות	0.15	
1.13		כל דירה נוספת עד 50 דירות	0.07	
1.14		כל דירה נוספת עד 300 דירות	0.04	
1.15	דירת גג או גן בבניין רווי	דירה אחת	1.25	יחידות שומה לדירות גג/גן נוספות יהיו לפי דירות נוספות רגילות
1.16	יחידת דיור צמודת קרקע	יח"ד אחת	1.40	כולל בתים בהרחבות במושבים
1.17		כל יח"ד נוספת עד 10 דירות	0.20	
1.18		כל דירה נוספת עד 50 דירות	0.10	
1.19		כל דירה נוספת עד 200 דירות	0.05	
1.21	תא מלאכה, תעשייה או משרד	עד 50 מ"ר	1.80	
1.22		כל 50 מ"ר נוספים עד 500 מ"ר	0.15	
1.23		כל 500 מ"ר נוספים עד 5,000 מ"ר	0.15	
1.24		כל 1,500 מ"ר נוספים עד 40,000 מ"ר	0.15	
1.25	נכס מסחרי	עד 50 מ"ר	2.20	לרבות חנויות בחזית מסחרית, במרכז שכונתי, בקניון וכו'
1.26		כל 50 מ"ר נוספים עד 500 מ"ר	0.15	
1.27		כל 500 מ"ר נוספים עד 10,000 מ"ר	0.15	
1.31	נחלה		3.00	לרבות נחלה או משק עזר שהמבנים בהם מיועדים להריסה
1.32	משק עזר		2.20	
1.41	תחנת תדלוק	שומה למרכיב מכירת דלקים ושרותים נלווים	4.00	שומות לשטח המסחרי בלבד (ללא מרכיב תחנת התדלוק) יחושב כנכס מסחרי רגיל
1.42		תוספת לשטחים מסחריים בתחום התחנה (אם קיימים) עד 200 מ"ר	1.00	
1.51	בית מלון/בית אבות/מקבץ דיור	עד 500 מ"ר	5.00	
1.52		כל 500 מ"ר נוספים עד 10,000 מ"ר	0.30	
1.61	מבני ציבור: בתי ספר, מרפאות, בתי חולים וכיוצא באלה	עד 50 מ"ר	2.20	
1.62		כל 50 מ"ר נוספים עד 500 מ"ר	0.15	
1.63		כל 500 מ"ר נוספים עד 5,000 מ"ר	0.15	
1.64		כל 1,500 מ"ר נוספים עד 40,000 מ"ר	0.15	



מדינת ישראל - משרד המשפטים
אגף שוכות מקרקעין - לשכת מנהל האגף

טבלה 2: הקצבת יחידות שומה לשומות לקרקע לא בנויה או למרכיב הקרקע

סעיף	מהות הנכס	מידרג שולי לנכסים באתר אחד*	יחידות שומה	הערות
2.11	קרקע ליחידות דיור בבניה רוויה	יח"ד אחת	1.30	
2.12		כל יח"ד נוספת עד 100 דירות	0.03	
2.13		כל יח"ד נוספת עד 1,000 דירות	0.01	
2.14	מגרש ליחידות דיור צמודות קרקע	יח"ד אחת	1.60	
2.15		כל יח"ד נוספת עד 100 דירות	0.05	
2.21	קרקע למלאכה, תעשייה, אחסנה פתוחה או משרד	עד חצי דונם קרקע	2.00	
2.22		כל חצי דונם נוסף עד 5 דונם	0.07	
2.23		כל דונם נוסף עד 20 דונם	0.03	
2.24	קרקע לנכסים מסחריים	עד חצי דונם קרקע	2.40	
2.25		כל חצי דונם נוסף עד 5 דונם	0.10	
2.26		כל דונם נוסף עד 20 דונם	0.04	
2.31	קרקע חקלאית, לתכנון בעתיד, נופש מטרופוליני וכיוצא באלה	עד דונם קרקע	2.00	בקרקע שבה תכנית להפשרה תינתן תוספת של 0.5 יח' שומה
2.32		כל דונם נוסף עד 100 דונם	0.02	
2.41	קרקע לתחנת תדלוק	עם או ללא שטח מסחר	4.00	
2.42	קרקע בית מלון/בית אבות	עד 500 מ"ר מבונה עיקרי	4.00	
2.43		כל 500 מ"ר נוספים עד 10,000 מ"ר	0.07	
2.51	קרקע למבני ציבור: בתי ספר, מרפאות, בתי חולים וכיוצא באלה	עד חצי דונם קרקע	2.50	
2.52		כל חצי דונם נוסף עד 5 דונם	0.07	
2.61	קרקע שאינה מיועדת לבניה בתוך המרקם האורבני: שצ"פ, שפ"פ, דרכים וכיו"ר	עד דונם קרקע	2.00	
2.62		כל דונם נוסף עד 100 דונם	0.02	
2.71	חניון פתוח	עד דונם קרקע	2.50	הקצבה לחניון בנוי תהיה כנ"ל ולפי שטח החניה הכולל (בנוי+חצר לחניה).
2.72		כל דונם נוסף עד 20 דונם	0.10	
2.81	מחצבה/מטמנת אשפה	עד 20 דונם	4.00	
2.82		כל 20 דונם נוספים ועד 200 דונם	0.10	

טבלה 3: הקצבת יחידות שומה לעבודות שמאיות אחרות

סעיף	מהות העבודה	מידרג	יחידות שומה	הערות
3.11	שומה לזכות הדיירות המוגנת/זכות הבעלות הנכס התפוס ע"י דייר מוגן/דמי הפינוי	דיירות מוגנת ללא תקרת דמ"ש	+25%	יחושב לפי סוג הנכס בתוספת הנקובה בסעיף זה
3.12		דיירות מוגנת עם תקרת דמ"ש	+50%	
3.21	פיצויי הפקעה ופינויי (לא דייר מוגן)	נכסי מגורים בנויים	+100%	יחושב לפי סוג הנכס בתוספת הנקובה בסעיף זה
3.22		נכסים אחרים	+50%	
3.31	בדיקת טבלאות הקצאה ואיזון	בתכנית הכוללת עד 20 בעלי זכויות	2.50	בדיקת איזונה של הטבלה ייעשה ע"י בדיקה מדגמית של 6 הקצאות שונות (ביעודים שונים ככל שניתן)
3.32		בתכנית הכוללת מעל 20 בעלי זכויות	3.50	
3.41	סקירה (בקרה) של שומת מקרקעין	סקירה עיונית של שומת מקרקעין	X 30%	יחידות השומה לסקירה יהיו המכפלה של השיעור בטבלה ביחידות המוקצות לשומה רגילה
3.42		סקירת שטח של שומת מקרקעין	X 50%	
3.43		סקירה מלאה של שומת מקרקעין	X 100%	



מדינת ישראל - משרד המשפטים
אגף שומות מקרקעין - לשכת מנהל האגף

טבלה 4: תוספות והפחתות

סעיף	מהות העבודה	מידרג	תוספת/הפחתה	הערות
4.11	עדכון לשומה קודמת	שבועה לפני עד 3 שנים	-30%	גם אם בוצעה ע"י שמאי אחר ובלבד שנמסר לשמאי המידע המלא מתיק השומה
4.12		שבועה לפני עד 6 שנים	-20%	
4.21	מועד קובע היסטורי	מועד קובע לפני 3 שנים עד 10 שנים	+30%	הפרשי המועדים ייחשבו עפ"י ההפרש שבין המועדים הקובעים בשומות
4.22		מועד קובע לפני 10 שנים ומעלה	+40%	
4.31	שומה בחלופות שונות	שומה של דמי שכירות ראויים בנוסף לשווי שוק	20%	עבור חלופה תכנונית נוספת אך דומה (כגון: לפי תכניות בנייה, ולפי זכויות בתב"ע) תינתן תוספת בשיעור 30% אך לא יותר מ-2 יח' שומה לכל חלופה
4.32		שומת שווי בשימוש בנוסף לשווי שוק	30%	
4.33		חלופה תכנונית נוספת	30%	
4.34	שומות למועדים נוספים	לכל מועד נוסף	0.4	
4.41	טיפול בהשגה או ערר	ללא קיום דיון להעלאת עמדות הצדדים	תוספת 3 יח' או 25%	להקצבה הרגילה יתווסף מספר יחידות שומה מוחלט או באחוזים לפי הגבוה שבהם
4.42		כולל השתתפות בדיון להעלאת עמדות הצדדים	תוספת 4 יח' או 30%	
4.51	חוות דעת של מומחה/ מקיפה בנושא רגיל	ללא דיון בבית משפט	+50%	אך לא פחות מ- 4 יחידות.
4.52		כולל דיון בבית משפט	+100%	
4.61	שומה דחופה או מהירה	שומה שתוגש למזמין בתוך 7 ימים מיום מסירתה לשמאי	+20%	גם שומה שלא סווגה ע"י הצרכן כדחופה והוגשה בטווח של שבוע תתוקצב בתוספת
4.71	תוספת מרחק	עבור נכסים הנמצאים בקו שמדרום למצפה רמון, בלבד.	0.50	עבור שומות לנכסים שמצפון למצפה רמון, תוספת המרחק מגולמת בערך יחידת השומה.
4.81	השתתפות בדיון		0.40	
4.91	הוצאות חריגות	בתאום מראש בין השמאי והמזמין		ותשלום אגרה בגין מידע תכנוני, נסחי רישום, מדידות ע"י מודד מוסמך, וכיוצ"ב
5.01	שומות חריגות	בתאום מראש בין השמאי והמזמין		

הערות:

- א. אתר אחד בשומה לנכס בנוי משמעו: נכסים שונים באותו בניין, שנתבקשה עבורם שומה בו-זמנית.
- ב. אתר אחד בשומה לקרקע משמעו: חלקות/מגרשים שנתבקשה עבורם שומה בו-זמנית, חלות עליהם תב"ע זהות, ויעודם כמוגדר בתב"ע הוא זהה.
- ג. לא תנתן הקצבה נוספת של יחידות שומה מעבר לסף העליון במידרג השולי. לגבי שומות חריגות בלבד - ראה סעיף 5.01.
- ד. הקצבת יח' שומה בנושא שאינו מצוי בטבלאות שלעיל, תיקבע מראש בין המשרד הממשלתי לבין השמאי המבצע את השומה.
- ה. שטחי הבנייה המפורטים בטבלאות שלעיל, מתייחסים לשטח הכולל (שטח עיקרי + שטח שירות).
- ו. בשומת נכסים בנויים שהשימוש המיטבי בהם הוא הריסתם, ההקצבה תחושב לפי הנכס כקרקע פנויה.
- ז. בשומה לחלק ממבנה שהזכויות המוקנות בו הן במושע, ולא ניתן להעריך את החלק בהערכה נפרדת, תהיה ההקצבה לפי הנכס הבנוי בשלמותו.
- ח. בשומה לחלק מקרקע שהזכויות בה הן במושע, וניתן להעריך את החלק בהערכה נפרדת, תהיה ההקצבה לפי החלק היחסי של הזכויות בקרקע.
- ט. בשומה לחלק מקרקע שהזכויות בה הן במושע, אך לא ניתן להעריך את החלק בהערכה נפרדת, תהיה ההקצבה לפי החלק היחסי של הזכויות בקרקע, אך לא פחות מ-50% מההקצבה שהיתה מחושבת לנכס בשלמותו.
- י. עבור שומה לנכסים סמוכים ודומים, ואשר נתבקשו ערכים נפרדים לכל נכס (יח' דיור, מגרש וכיוצ"ב), תיקבע הקצבת יח' השומה עפ"י הניצול של כלל הנכסים, בתוספת של 30%.

נספח ט'
ביטוח

מדינת ישראל – משרד האוצר;

א.ג.נ.,

הנדון : אישור עריכת ביטוחים

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו _____ (להלן "השמאי") לתקופת הביטוח מיום _____ עד יום _____ בקשר לקבלת שירותים במסגרת מאגר השמאים הממשלתי בהתאם להליך 1/2010 וחווה עם מדינת ישראל – משרד _____, את הביטוחים המפורטים להלן:

ביטוח חבות המעבידים (לגבי המעסיקים עובדים שכירים)

1. כלפי עובדיו בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
2. גבולות האחריות לא יפחתו מסך 1,500,000 דולר ארה"ב לעובד וסך 5,000,000 דולר למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).
3. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד _____ היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי השמאי.

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

1. אחריותו החוקית בביטוח אחריות כלפי צד שלישי על פי דיני מדינת ישראל, בגין נזקי גוף ורכוש בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
2. גבולות האחריות שלא יפחתו מסך 1,000,000 דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת הביטוח, (שנה).
3. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת (CROSS LIABILITY).
4. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד _____ ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי השמאי והפועלים מטעמו.

ביטוח אחריות מקצועית

1. הפוליסה מכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של השמאי, עובדיו וכל הפועלים מטעמו ואשר אירע כתוצאה ממעשה רשלנות לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב, בקשר לקבלת שירותים בקשר עם הממשלתי ביצוע עבודות במסגרת מאגר השמאים הממשלתי בהתאם למכרז 1/2010 וחווה עם מדינת ישראל – משרד _____ ;
2. גבול האחריות למקרה ולתקופה (שנה) לא יפחת מ 250,000 דולר ארה"ב;

3. הכיסוי על פי הפוליסה יורחב לכלול את ההרחבות הבאות:

- אי יושר של עובדים;
- אובדן מסמכים, לרבות אובדן השימוש ו/או העיכוב;
- אחריות צולבת.
- הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים.

4. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד _____ ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי השמאי והפועלים מטעמו.

כללי

בפוליסות הביטוח נכללו התנאים הבאים:

1. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: **מדינת ישראל – משרד _____** בכפוף למפורט לעיל.
2. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על ידינו הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום למשרד האוצר.
3. אנו מוותרים על כל זכות שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה, כלפי מדינת ישראל- משרד האוצר ועובדיהם, ובלבד שהיתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
4. השמאי יהיה אחראי בלעדי כלפינו לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.
5. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על השמאי.
6. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, - משרד _____, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

בכפוף לתנאי וסייגי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו על פי האמור באישור זה.

בכבוד רב,

תאריך _____ חתימת מורשה המבטח וחתימת המבטח (*)

(*) נדרשת רק במועד החתימה על ההסכם

תאריך _____ חותמת וחתימת השמאי והתאגיד (**)

(**) חתימת התאגיד נדרשת רק במקרים בהם קיים תאגיד שכזה. **המסמך החתום (ע"י המציע) יצורף להצעה למכרז ויהווה אישור לגבי יכולת השמאי להיות מבוטח כאמור, במועד הגשת ההצעה.**

מדינת ישראל

משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין

משרד האוצר
החשב הכללי

הליך פומבי
מספר 1/2010

להציע הצעות להיכלל במאגר שמאי מקרקעין וברשימת עתודה
לשם מתן שירותים למשרדי הממשלה

עדכון לוחות זמנים

ועדת המכרזים דחתה את פרסום התשובות לשאלות המציעים להליך עד ליום
ה-21/1/2010.

בהתאם נדחה גם המועד האחרון להגשת ההצעות ליום ה', ה-4/2/2010, שעה
16:00.

האמור מעדכן את פרוט הזמנים בסעיף 1.11 למפרט.

יורם גריזים, מרכז המכרז

מדינת ישראל

משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין

משרד האוצר
החשב הכללי

הליך פומבי
מספר 1/2010

**להציע הצעות להיכלל במאגר שמאי מקרקעין וברשימת עתודה
לשם מתן שירותים למשרדי הממשלה**

הבהרה

במסגרת המכרז (סעיפים 5.1.2.2, בנספח א'-סעיף ד' ובטבלה למילוי בקובץ האקסל) נדרשים המציעים להציג "רשימה של עשרים וחמש (25) שומות מקרקעין, לרבות חוות-דעת שמאיות, ובלבד שהן ערוכות עפ"י עקרונות שומה מקובלים, כולל התייחסות לשווי הנכס" וכן לצרף " העתק של חמש (5) השומות הראשונות מתוך הרשימה".

השמאי יציין בהצעה את כל 25 השומות האחרונות שבוצעו על ידו עד למועד הגשת ההצעה, השומות יופיעו בטבלה, לפי סדר מועד עריכתן ברצף כרונולוגי יורד ללא השמטה של שומות. בשורה מספר 1 תופיע השומה המאוחרת ביותר בשורה 2 השומה שנערכה לפניה וכו'. כמו כן, יש לצרף העתקים של 5 השומות שבראש הרשימה, דהיינו המאוחרות ביותר.

את נתוני השומות יש למלא בקובץ האקסל שמצורף למסמכי המכרז.

יובהר בזאת, כי אין לכלול ברשימה חוות דעת לצרכי משכנתא,

שינויים בדרישות מפרט המכרז

סעיף 1.1 – המועד האחרון לרכישת מסמכי המכרז וכן להצגת השאלות יהיה 27/12/2009, שעה 19:00. אין שינוי במועד האחרון להגשת מסמכי המכרז.

סעיף 8.3.3 – רק הצעה שתנוקד בציון מינימלי של 65% תוכל להכלל במאגר

השמאים או ברשימת העתודה (ולא 70% כפי שנקבע במסמכי המכרז).

סעיף 8.2.2.2 – הציון בסעיף 8.2.2.2 ישונה ל- 5% (במקום 10%) וסה"כ הציון בסעיף 8.2.2 רבתי יהיה 15% (במקום 20%)

סעיף 8.2.6 – ינתן ניקוד נוסף של 5% לציון הכולל בסעיף זה, קרי 29% סה"כ. במסגרת סעיף זה, תנתן תוספת ניקוד על שומות שבוצעו במחוזות שיציין השמאי בהצעתו, חישוב הניקוד יופקד בתיבת המכרזים.

יורם גריזים, מרכז המכרז