



6 יוני 2024

## הימנותא בע"מ

### מכרז מ/פ/1050/24 לקבלת הצעות להיכלל במאגר היועצים של הימנותא בע"מ בתחום שמאות מקרקעין

#### הבהרה מס' 2

להלן הבהרות (יזומות) וכן מענה לשאלות הבהרה שהתקבלו עד למועד הקובע:

#### א. הבהרות יזומות:

1. ביחס לתנאי הסף שבסעיף 5.8.3 לפרק 1 וסעיף 5.3. לנספח ב' למסמכי המכרז (המאגר החקלאי):

מובהר כי השומות ביחס לחלופת המשכנתאות נדרשות שומות לצורך קבלת אשראי בקרקעות חקלאיות ערוכות לפי שעבוד תקן 19 בעבור כל גוף מלווה ולא בהכרח בנקים.

2. תיקון טעות סופר ביחס לסעיף 6.8.1 לפרק 1:

עקב טעות סופר - סעיף 5.8.5 נרשם כסעיף 6.8.1. מובהר כי המספור הנכון של הסעיף הינו 5.8.5.

3. ביחס לחלופה המצוינת בסעיף 5.8.5 לפרק 1 (אשר מוספר עקב טעות כסעיף 6.8.1):

במקום המילה "חברה" תבוא המילה "ארגון".

#### ב. מענה לשאלות הבהרה שהתקבלו, כמפורט בטבלה שלהלן:

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת הבהרה	עמוד וסעיף רלוונטיים	נוסח השאלה	המענה
1	לוחות זמנים	כללי	כמה עותקים של המכרז צריך להגיש? לא כתוב. האם זה אומר שמגישים עותק אחד?	יש להגיש את המכרז בעותק מקור אחד.
2	פרק 1 -	עמ' 4 סעיפים 1.3.1 עד 1.3.4	האם ניתן להגיש הצעה לכל תתי המאגרים 1.3.1 עד 1.3.4? או שניתן להגיש הצעה לתת מאגר אחד מהני"ל	ניתן להגיש הצעה ביחס למספר מאגרים שבסעיפים 1.3.1-1.3.4. עם זאת תשומת לב



<p>המציעים כי לא ניתן להגיש הצעה ביחס לשני האזורים שמסגרת המאגר האזורי (סעיף 1.3.1) ונדרש להגיש ביחס לאזור אחד בלבד.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>בלבד במידה וניתן, האם אפשר לקבל דוגמה להגשה לשני מאגרים?</p>		<p>תנאים כללים</p>	
<p>בהתאם לניקוד המקסימאלי בעבור קריטריון זה - 2 נקודות בעבור כל שומה מעבר לנדרש עד למקסימום של 20 נקודות.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>בקריטריון מס' 2 בניקוד האיכות למאגר האזורי מצוין כי יינתן ניקוד למציע שהציג שומות נוספות מעבר ל- 30 בשנה. מה הכמות המקסימלית של שומות שמזכות בניקוד?</p>	<p>עמ' 11 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד - מאגר אזורי)</p>	<p>פרק 1 - תנאים כללים</p>	<p>3</p>
<p>כל מאגר מתנהל בפני עצמו.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>מה היחס בין שמאי המאגרים האזוריים לשמאי המאגרים האחרים? האם השמאים במאגר התיכנוני או החקלאי או במאגר הנכסים הבנויים, ייבחרו רק מבין אלה הרשומים למאגר אזורי (ולחיפד)?</p>	<p>עמ' 4, סעיף 1.3</p>	<p>פרק 1 - תנאים כללים</p>	<p>4</p>
<p>ראו את הפירוט בסעיף 5.8. לפרק 1 על תני סעיפיו ביחס לדרישות הניסיון.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>האם בקרה על אומדנים ושומות הפקעה תחשב כניסיון? האם בקרה על שומות Ifrs תחשב כניסיון?</p>	<p>עמ' 11 סעיף 7.2.2</p>	<p>פרק 1 - תנאים כללים</p>	<p>5</p>
<p>אכן מדובר בטעויות סופר, אשר יתוקנו כדלקמן:</p> <p>א. המועד האחרון להגשת הצעות היה כמפורט בטבלת ריכוז המועדים אך עודכן במסגרת הבהרה 1 והינו ביום <u>13.6.2024</u>, עד השעה 12:00.</p> <p>ב. הפנייה בכתב הינה לגבי ענבל כהן שטראוס בהתאם לדוא"ל המצוין בסעיף 11.</p> <p>ג. מספר המכרז הינו מפ/1050/24.</p> <p>ד. את מסמכי המכרז יש להגיש למשרדי הימנותא בעיר מודיעין, בכתובת הגן 1, קומה 6, כמפורט בטבלת ריכוז המועדים.</p>	<p>מס' המכרז, המועד האחרון להגשת הצעות, פניה בכתב לחני בן חמו ומקום הגשת המכרז אינם תואמים את מסמכי המכרז האחרים. אני מניח שזו טעות סופר.</p> <p><b>מבקש הבהרה בנושא</b></p> <div data-bbox="507 1220 970 1451" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>9. הצעות יש להגיש במעטפה חלקה וסגורה, בכיוון "מכרז מס' 1050/24" המכרזים המצויה במשרדי המוניניה הראשיים - בלשכה הראשית ברחוב לירושלים (בעמדת הקבי"ט).</p> <p>10. המועד האחרון להגשת הצעות הינו ביום 19.05.2024 עד לשעה 12:00.</p> <p>11. מציע המבקש הבהרות בקשר לפנייה זו, רשאי לפנות בכתב כמפורט לעיל לחני בן מר ושיווק מקרקעין באמצעות מייל <a href="mailto:inbalco@kk1.org.il">inbalco@kk1.org.il</a> פניות כאמור תתקבל עד השעה 12:00.</p> <p>בחימתו או מאשרים כי קראנו והבנו את כל האמור במסמכי המכרז ותנודש בו ואנו מסכימים לכל האמור בהתייחסותנו אליו.</p> <p>חתימת מורשה החתימה של המציע - חותמת המציע</p> </div>	<p>עמ' 15 סעיפים 11-9</p>	<p>פרק 1 - תנאים כללים</p>	<p>6</p>
<p>מדובר בהגדרה לצורך השימוש הפנימי של המזמינה - כל מציע שיזכה להיכלל במאגר האזורי ייחשב כ"שמאי מומחה" ביחס לתת האזור בו ביצע את השומות, זאת לשיקול דעת המזמינה בעת הזמנת עבודות ביחס לתת האזור הרלוונטי.</p>	<p>שורה 1 בטבלה - מה משמעות הגדרת השמאי כ"שמאי מומחה" מבחינת היקף העבודה בתת האזור שבו הוא מומחה, והיקף העבודה מחוץ לתת האזור שבו הוא מומחה?</p>	<p>עמ' 11 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד - מאגר אזורי)</p>	<p>פרק 1 - תנאים כללים</p>	<p>7</p>



<p>מובהר כי אין באמור על מנת לחייב את המזמינה בפנייה לשמאי המומחה ביחס לתת האזור או בכלל והדבר נתון לשיקול דעת המזמינה בהתאם למגוון שיקוליה.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>				
<p><b>במקום המילים "רשויות וגופים דו מהותיים" לצורך סעיף זה יבוא הנוסח הבא:</b></p> <p>המדינה או תאגיד ממשלתי כהגדרתו בסעיף 1 לחוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992, או רשויות מקומיות (לרבות תאגידים עירוניים) או קק"ל או הימנותא או קופת חולים או תאגיד בנקאי בעל רישיון בהתאם להגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981 או חברת ביטוח המהווה גוף מפוקח בהתאם להגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981 או חברות נדל"ן ציבוריות.</p>	<p>שורה 4 בטבלה- "ניסיון בעבודה עם רשויות וגופים דו מהותיים" – למה הכוונה ?</p>	<p>עמ' 11 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד – מאגר אזורי)</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>8</p>
<p>ניתן להכליל כל שומה לנכס מניב (נכס שאינו דירות מגורים) מלבד שומת דמי שכירות.</p>	<p>סעיף 2 בטבלה – האם ניתן להכליל בניסיון גם שומות לנכסים מניבים שאינן שומות שווי שוק. (לדוגמה, בטוחה, היטל השבחה, שומה למס שבח לפי סעיף 149, חוות דעת מומחה וכל סוג נוסף שאינו שומת שווי שוק)?</p>	<p>עמ' 12 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד- מאגר נכסים הבנויים)</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>9</p>
<p>שומת דמי שכירות לנכסים מניבים המשמשים למטרות מגורים (לפי שימושים חוקיים), שאינן דירות מגורים, נכללת בניקוד לפי סעיף 3 בטבלה.</p>	<p>סעיף 4 בטבלה: האם שומה לנכס מגורים שאינו דירה, נכללת בניקוד בסעיף זה או בסעיף 3 לטבלה ?</p>	<p>עמ' 12 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד- מאגר נכסים הבנויים)</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>10</p>
<p>לא ברור לאיזה סעיף בטבלה מתייחסת השאלה.</p> <p>ככל שהשאלה מתייחסת לשומה תכנונית בהתאם לאמור סעיף 2 לטבלה, ראו הגדרת השומה התכנונית בסעיף 2 לפרק 1.</p> <p>ככל שהשאלה מתייחסת לטבלאות הקצאה ואיזון בהתאם לאמור בסעיף 3</p>	<p>האם ניתן להציג עבודות תכנוניות שלא כללו עריכת טבלת איזון (כגון התנגדויות, סקירות תכנוניות, ליווי תב"ע ללא איחוד וחלוקה וכל עבודה תכנונית נוספת שלא כללה עריכת טבלת איזון)?</p>	<p>עמ' 13 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד - המאגר התכנוני)</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>11</p>



<p>לטבלה – לא ניתן להציג עבודות שלא כללו עריכת טבלת הקצאה ואיזון.</p> <p>מובהר כי חוות דעת שמאי שאינן שומות מקרקעין לא נחשבות</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>				
<p>סקר מחירים כחלק משומה לא מספק.</p> <p>נדרשת שומה שמטרתה דמי שכירות.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>האם בסעיף הנוגע לשומות עד חמישה מיליון, סקר שוק לדמי שכירות ראויים לצורך קביעת שווי שוק בגישת היוון הכנסות, מספק לצורך דמי שכירות ראויים?</p>	<p>עמ' 12 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד- מאגר נכסים הבנויים)</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>12</p>
<p>ניתן ביחס לתב"ע שהופקדה אף אם טרם אושרה.</p>	<p>האם ניתן להציג טבלאות שנערכו אולם התבע טרם אושרה ?</p>	<p>עמ' 13 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד- מאגר תכנוני)</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>13</p>
<p>ניתן ובלבד שעבודות הבקרה נעשו במסגרת ניהול מערך שמאות בהתאם לדרישות המפורטות בסעיף 6.8.1 לפרק 1 (מובהר כי מספור הסעיף 6.8.1 הינו עקב טעות סופר ואמור להיות סעיף 5.8.5 כאמור בהבהרה יזומה מס' 2 לעיל).</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>האם ניתן להציג עבודה שמהותה בקרת דוח כדאיות כלכלית שערך שמאי אחר, לפרויקטים בניוי שונים?</p>	<p>עמ' 13 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד- מאגר תכנוני)</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>14</p>
<p>אם השמאי המהווה את איש הקשר (כהגדרתו במכרז) הינו הבעלים היחיד של המציע, לא חובה לצרף אישור העסקה, אך נדרש תדפיס מרשם החברות המראה כי איש הקשר הינו בעלי המציע.</p>	<p>אם השמאי הינו הבעלים ב 100% של התאגיד שהוא המציע, גם אז נדרש האישור המצוין בסעיף 6.18 ?</p>	<p>עמ' 11 סעיף 6.18</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>15</p>
<p>על מנת לקבל את 2 הנקודות בעבור כל שומה נוספת, נדרשת שומה נוספת בכל אחת מ-3 השנים, בהתאם לדוגמה שניתנה בסעיף 2 לטבלה. על כן, על מנת לקבל את מלוא הניקוד, נדרשות במצטבר 30 שומות נוספות (10 נוספות בכל אחת מהשנים).</p>	<p>במפ"ל הניקוד, האם 20 הנקודות ( 2 נ' לכל שומה) משמעותן 10 שומות נוספות ל- 90 שומות הבסיס במצטבר עבור 3 השנים או עבור כל שנה? במלים אחרות לשם קבלת ניקוד מלא בסעיף זה נדרשות 10+90 או 30+90 שומות?</p>	<p>עמ' 11 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד – מאגר אזורי)</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>16</p>
<p>אישור רו"ח לפי סעיף זה נדרש רק ביחס להיקף נכסי מקרקעין במידה ותנאי הסף מוכחים באמצעות האמור בסעיף 6.8.1 (מובהר כי מספור הסעיף 6.8.1 הינו עקב טעות סופר ואמור</p>	<p>לאחר סעיף 5.8.4 רשום : " להוכחת תנאי זה יש לצרף מסמך חתום על ידי רו"ח מבקר ומלא כנדרש את נספח ב', ב 1, ב 2". לא מובן. ראשית נספח ב' אינו נספח שיש למלא כלל אלא מפורטים בו תנאי הסף. שנית, נספחים</p>	<p>עמ' 9 סעיף 5.8.4</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>17</p>



להיות סעיף 5.8.5 בהבהרה יזומה מס' 2 לעיל). רו"ח זה אינו חייב להיות רו"ח מבקר.	ב 1 ו- ב 2 הינם פירוט השומות. לרו"ח מבקר אין כלל הידיעה ביחס לתכולת עבודות השמאי, ולפיכך אין לו כל אפשרות (וגם אסור לו) לאשר מה שאינו קשור ישירות לנתונים הכספיים של התאגיד. אודה להבהרה?			
בהתאם למפורט בסעיף ההגדרות – סעיף 2 לפרק 1 – ביחס לשומה תכנונית.	מהן השומות המוגדרות כשומות תכנוניות? האם שומות נגדיות להיטל השבחה נחשבות לתכנוניות?	עמ' 13 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד- מאגר תכנוני)	פרק 1 – תנאים כללים	18
כן.	האם ניתן לכלול שומות היטל השבחה שנערכו עבור וועדות מקומיות?	עמ' 13 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד- מאגר תכנוני)	פרק 1 – תנאים כללים	19
ראו הבהרה במענה לשאלה 8 לעיל.	האם ניתן להציג גם שומות שהוכנו עבור חברת הימנותא? רוב השומות שהכנו לחברת הימנותא היו לקרקעות חקלאיות, האם לצורך כך צריך להירשם למאגר החקלאי?	עמ' 12 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד- מאגר חקלאי)	פרק 1 – תנאים כללים	20
ביקור בנכס יעשה ע"פ חוק שמאי מקרקעין, תשס"א-2001. ובהתאם לדרישות המזמינה. אין לעשות שימוש בקבלני משנה. אין שינוי במסמכי המכרז.	במידה ואני מגיש הצעה על שמי ואני הוא איש הקשר שחותם על השומות ונמצא בקשר ישיר מול הימנותא, האם אני יכול להיעזר בשמאים נוספים לצורך ביצוע הביקור בשטח או שהמציע שהינו איש הקשר חייב לבקר בשטח בכל שמאות שעליה הוא חותם?	עמ' 9 סעיף 5.9	פרק 1 – תנאים כללים	21
יש לציין בהצעה לאיזה מאגרים ניגש וכן להכין טבלאות ניסיון (בהתאם לנוסח המצורף במכרז) ביחס לכל מאגר בנפרד ולציין על גבי טבלאות הניסיון השונות ביחס לאיזה מאגר מוצג הניסיון.	באם אני רוצה להגיש מועמדות להיכלל באיזור ב' (כלל הארץ) <b>ובנוסף</b> להגיש מועמדות להיכלל במאגר נכסים בנויים עד 5 מיליון, היכן אני מגדיר זאת במסמכי המכרז? לא נראה כי יש אפשרות לסימון בחירה במסמכי המכרז.	עמ' 11-12	פרק 1 – תנאים כללים	22
מדובר בטעות סופר. ראו מענה לשאלה 6 לעיל.	המועד האחרון נרשם בטעות 19.05 במקום 29.05 – מהו המועד האחרון להגשת הצעות?	עמ' 15, סעיף 10	פרק 1 – תנאים כללים	23
ככל שהינך שמאי העומד בכלל תנאי המכרז, אתה יכול להיות אישר הקשר (וכן לעמוד בכלל הדרישות המוגדרות ביחס לאיש הקשר. אין שינוי במסמכי המכרז.	בהנחה ואני לא מעסיק אף שמאי אצלי במשרד ואין "איש קשר" מה עושים? האם עדיין לא חייב באיש קשר או שלא עומד בתנאים בגלל תנאי זה?	עמ' 9 סעיף 5.9	פרק 1 – תנאים כללים	24
הגדרת המציע מופיעה בסעיף 5.1 לפרק 1 וכן תשומת לב להגבלות כמפורט בסעיפים 5.2-5.4 לפרק 1. על כן, ככל שהמשרד הינו תאגיד, התאגיד יהווה את המציע אשר עליו לעמוד בכלל	האם הגדרת "משתתף/מציע" כוללת משרד של 2 שמאים ששניהם הם בעלי המשרד וההצעה תוגש לפי השומות של שניהם?	עמ' 6 – סעיף 2	פרק 1 – תנאים כללים	25



<p>התנאים הקבועים ביחס למציע ולהציג את אחד השמאים, ככל שהינו מועסק במציע או בעלי המציע, שיוגדר כ"איש הקשר" ויעמוד בעצמו בכל הדרישות ביחס לאיש הקשר.</p> <p>ככל שכל אחד מהשמאים ב"משרד" הינו עוסק מורשה בפני עצמו ולא מדובר בתאגיד, לא ניתן להגיש הצעה משותפת על-ידי שני השמאים או להסתמך האחד על הניסיון של השני.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>				
<p>תשובות לשאלות הבהרה מפורסמות במסגרת קובץ זה באתר האינטרנט של המזמינה.....</p>	<p>היכן במסמכי המכרז ניתן לקבל תשובות לשאלות הבהרה?</p>	<p>עמ' 15 סעיף 8</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>26</p>
<p>מתייחס לסה"כ השומות במהלך 3 השנים.</p>	<p>האם ההתניה כי סך השומות שבוצעו עבור אחד ממזמיני העבודה לא יעלה על 50% מתוך השומות שהוצגו מתייחס לסה"כ השומות בשלושת השנים או לכל שנה בנפרד? האם תניה זו תקפה גם ביחס לגופים גדולים?</p>	<p>עמ' 9, סעיף 5.8.3</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>27</p>
<p>ראו מענה לשאלה 22 לעיל.</p>	<p>היכן מציינים לאיזה מאגרים אני מגיש את הצעתי ?</p>	<p>עמ' 4, סעיף 1.3</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים + נספח 1 נספח 2</p>	<p>28</p>
<p>לצורך קבלת הניקוד נדרש כי השמאים/ הנוספים/ים יעמודו/ בדרישות המפורטות בקריטריון. קרי, נדרש כי יהיה/ו בעלים ו/או שותף ו/או שכיר ביחסי עובד מעביד.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>בקריטריון 6 - אני מעסיק באופן קבוע 2 שמאים שעובדים אצלי ועומדים בתנאי הסף (3 שנים ו 8 שנים) כנגד חשבונית חודשית, האם ניתן להגיש אותם ? (ניתן להגיש תצהיר בעניין)</p>	<p>עמ' 11 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד – מאגר אזורי)</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>29</p>
<p>מאושרים כלל הנושאים המבוקשים. שימו לב כי רוב הנושאים כלולים בסוגי השומות המפורטים בסעיף. שימו לב לא לבלבל בין נושא השומה לסוג השומה.</p>	<p>האם ניתן לאשר נושאים נוספים (לצורך הניקוד), זכות דייר מוגן ודמי פינוי, שווי קרקע למבנה ציבור, שווי קרקע למחנה צבאי, שווי קרקע למתקן הנדסי, שווי קרקע למעבר גבול, שווי קרקע לדיור מוגן, שווי קרקע למלונאות, שווי קרקע לנופש וספורט, שווי קרקע לאטרקציית תיירות ?</p>	<p>עמ' 8 סעיף 5.8.1</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>30</p>
<p>ניתן להציג את כמות השומות במסגרת עמודת "תיאור מתן השירותים".</p>	<p>קריטריון מס' 2 – היכן מציינים את כמות השומות בכל שנה ? (אין מקום מתאים בנספח ב')</p>	<p>עמ' 11 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד – מאגר אזורי)</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>31</p>



הימנותא



קרן קימת לישראל  
K K L - J N F

<p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>שמאי מקרקעין עם ניסיון של כ-8 שנים במקצוע. עבד במשרד שמאים ותיק וערך עשרות חוות דעת <b>אך לא חתם על השומות.</b> כיום הוא עצמאי (מעולה מבחינה מקצועית) אולם אין לו היקף עבודה מספיק רחב לפי דרישתכם. האם לא יקבל ניקוד בגין סעיפים 2, 3 ו-4 לטבלת הניקוד?</p>	<p>עמ' 11 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד – מאגר אזורי או חקלאי)</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>32</p>
<p>הימנותא תקבע את תעריף השירות בהתאם למפורט בסעיף 3.1.2.</p>	<p>תעריף השירות – מי קובע את התמחור לפי הוראות הסעיף, השמאי או הימנותא?</p>	<p>עמ' 6 סעיף 3.1.2</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>33</p>
<p>יש למלא את הנספח בעבור כל אחד מהמאגרים. ככל שנדרש מקום נוסף, ניתן לשכפל את הטבלה ביחס לכל שנה ושנה, <b>העיקר שתכיל את כלל המידע הנדרש לצורך הוכחת התנאים הנדרשים.</b>  ביחס לצירוף השומות, בהתאם לדרישת הוכחת הסעיף. ככל שלא נאמר כי יש לצרף שומה או כמות שומות לדוגמה, ניתן לצרף רשימה, ככל שנדרש לצרף שומה או מספר שומות לדוגמה, יש לצרף את השומות כקבוע במסמכי המכרז.</p>	<p>מילוי נספח ב' 1 – עבור כל בקשה בנפרד? האם לשכל את הטבלה בעבור כל שנה ושנה? כמו כן, האם לצרף את השומות עצמן או רק רשימה?</p>	<p>עמ' 8 – סעיף 5 ותתי סעיפים</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>34</p>
<p>במקרה כזה ניתן לציין על גבי נספח ב' את שם איש הקשר (אשר במקרה זה הינו המציע בעצמו), לצרף את כלל המסמכים הנדרשים ביחס לנספח ב' (קו"ח וכו') וביחס לניסיון ניתן להפנות לנספח ב'1 על מנת לא לחזור על המידע פעמיים.</p>	<p>נספח ב'-2, האם רלוונטי כאשר המציע מציע את עצמו?</p>	<p>עמ' 9-8, סעיף 5.8 ותתי סעיפים</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>35</p>
<p>- לצורך קבלת הניקוד נדרשות שנות ותק מעל ל-8 שנים. כל שנה מעל ל-8 שנים כאמור (השנה התשיעית ומעלה) תזכה את המציע ב-2 נקודות עד למקסימום של 20 נקודות;</p>	<p>- האם 8 שנות הותק נחשבות כ-2 נק' עבור כל שנה? - האם בשנות הוותק, יחשבו גם מחצית השנה כנקודה אחת? - האם בשנות הותק יחשב גם התמחות שקדמה לרישיון?</p>	<p>עמ' 11 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד – מאגר אזורי)</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>36</p>



<p>- לא ניתן ניקוד על חלק יחסי של השנה; - תקופת ההתמחות לא תיחשב לצורך שנות הותק.</p>				
<p>הניקוד הוא בעבור שומות מעבר ל-30 שומות, כמפורט בסעיף. ביחס לאופן הניקוד, ראו מענה לשאלה 16 לעיל.</p>	<p>סעי' 1 בטבלה – דירוג היקף שומות בסעיף 2, לפוחת 30 שומות לשנה, מזכה בעד 20 נקודות. האם האם הגשת יותר שומות באזור מקנה ניקוד עודף? ואם כן, לא ברור מהסעיף איך מדורג הניקוד העודף?</p>	<p>עמ' 11 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד – מאגר אזורי)</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>37</p>
<p>מכיוון ותנאי הסף שבסעיף 5.8.1 דורש 4 סוגי שומות בכל אחת מהשנים, אמת המידה מס' 3 בטבלת האיכות ביחס למאגר האזורי דורשת מעל 4 סוגי שומות במהלך כל שנה ושנה מהשנים הרלוונטיות.</p>	<p>סעי' 3 בטבלה – האם מעל 4 סוגים צריך להיות במהלך שלושת השנים הנחשבות או בכל שנה ושנה צריך מעל 4 סוגים?</p>	<p>עמ' 11 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד – מאגר אזורי)</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>38</p>
<p>רק מעל 8 שנים. ראו מענה לשאלה 36 לעיל.</p>	<p>סעי' 1 בטבלה – ניסיון המועמד. לא ברור האם 8 השנים הראשונות מזכות ב- 3 נקודות כל אחת? או רק מעל 8 שנים מתחילה הספירה? (דהיינו לאדם עם 9 שנות ותק יש 27 נק' או רק 3 נק'?)</p>	<p>עמ' 12 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד – מאגר חקלאי)</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>39</p>
<p>הניקוד הינו בעבור שומות חקלאיות מעבר 10 השומות הנדרשות בתנאי הסף. קרי, מציע שהציג 10 שומות לשנה אינו מקבל ניקוד בעבור אמת מידה זו, מציע שהציג 11 שומות בכל שנה יקבל 2 נקודות וכן הלאה עד למקסימום של 50 נקודות.</p>	<p>סעי' 2 בטבלה – ניסיון המועמד. לא ברור חישוב הניקוד ותוספת הניקוד? אדם שהציג 10 שומות לשנה מה הניקוד שלו? כמה שומות צריך להציג כדי לקבל ניקוד מקסימאלי במכרז?</p>	<p>עמ' 12 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד – מאגר חקלאי)</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>40</p>
<p>המציע נדרש לצרף שומה לדוגמה אשר תיבחן במסגרת אמת מידה זו.</p>	<p>סעי' 3 בטבלה – שומה לבחירה מהרשימה שצורפה?</p>	<p>עמ' 12 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד – מאגר חקלאי)</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>41</p>
<p>- הערכות שווי מהוות סוג אחד של שומה גם אם נעשו ביחס לנכסים מסוגים שונים (דירות, מסחרי וכו'). - חוות דעת משפטיות מהוות סוג אחר של שומה; - דמי שימוש ודמי שכירות מהווים סוג אחד של שומה; - דיירות מוגנת נחשב סוג בפני עצמו. - השגות על שומות נחשב; - שומות למיסוי מקרקעין מהוות סוג אחד.  מובהר כי כלל סוגי השומות המפורטים לעיל</p>	<p>סעיף 5.8.1 – האם הערכות שווי לדירות, קרקעות, מסחרי מהוות סוג נפרד? האם משכנתאות נחשב? האם חו"ד משפטיות נחשב כניסיון נוסף? האם דמי שימוש ודמי שכירות מהווים סוג אחד? האם דיירות מוגנת נחשב סוג? האם השגות על שומות רמ"י נחשב לסוג? האם ירידת ערך 197 נחשב לסוג? האם שומות למיסוי כדוגמת 49 ז' נחשב לסוג?</p>	<p>עמ' 8-9, סעיף 5.8.1 ותתי סעיפים</p>	<p>פרק 1 – תנאים כללים</p>	<p>42</p>





מאושרים כסוגי שומות לצורך סעיף 5.8.1.				
איננו יכולים לייעץ לעניין הגשת מועמדות ועמידה בדרישות המכרז. אין שינוי במסמכי המכרז.	במכרז תנאי סף לוותק שמאי של 8 שנים. אני בעל וותק של 6.5 שנים אבל בעל ניסיון עשיר. משרדי מעסיק כיום כ-4 אנשי צוות ועובדים עם גופים ביניהם בנקים רשויות וכו'. האם יש אפשרות להגיש מועמדות ?	עמ' 11 סעיף 7.2.2 (טבלת ניקוד – מאגר אזורי)	פרק 1 – תנאים כללים	43
בהתאם לאמור בסעיף 5.9 וליתר הוראות המכרז, המציע רשאי להיות שמאי עוסק מורשה ולא בהכרח משרד. ראו מענה לשאלות דומות לעיל (מענה לשאלה 25 לדוגמה). אין שינוי במסמכי המכרז.	האם מגיש ההצעה חייב להיות משרד המעסיק עובדים ?	עמ' 9 סעיף 5.9	פרק 1 – תנאים כללים	44
נספחים ב' ובי'.	האם יש טבלה/פורמט כלשהו בו צריך לפרט את השומות המעידות של ניסיון המציע?	עמ' 21 סעיף 5	נספח ב'	45
בהנחה שעומדת בקריטריונים, ניתן להגיש שומה אחת למספר המאגרים (יש למלא טבלאות ניסיון נפרדות בעבור כל אחד מהמאגרים).	במידה ומגישים מועמדות לשני מאגרים שונים, האם לצורך הוכחת ניסיון המציע לכל אחד מן המאגרים יש לצרף שומות שונות או שניתן לכלול את אותה שומה ברשימת השומות לשני המאגרים (בהנחה שהיא עומדת בקריטריונים לשניהם)?	עמ' 21 סעיף 5	נספח ב'	46
רק במידה והמציע מעסיק את איש הקשר או שאיש הקשר הינו מבעלי המציע. ראו מענה לשאלה 25 לעיל.	האם המציע יכול להיות שמאי נוסף מעבר לאיש הקשר ?	עמ' 21	נספח ב'	47
ראו מענה לשאלה 25 לעיל.	האם מגיש לטובת מאגר אזורי חייב להעסיק עובד נוסף לטובת איש קשר וביצוע עבודות או שהמגיש בעצמו יכול להיות איש קשר ומבצע העבודות עבור המאגר? האם מגיש ההצעה חייב להיות משרד המעסיק עובדים נוספים?	עמ' 21	נספח ב'	48
ניתן. לעניין אופן ההגשה, ראו מענה לשאלה 22 לעיל.	האם ניתן להגיש הצעה גם למאגר האזורי וגם למאגר לנכסים בנויים עד 5 מיליון ש"ח? אם כן כיצד עושים זאת או פשוט מציינים כי ההגשה היא עבור שני המאגרים ?	עמ' 21	נספח ב'	49
הקשר השאלה אינו מובן. מובהר כי בעלי המשרד (שהינו תאגיד) אינם יכולים להגיש הצעות בנפרד וכן צריך לעמוד בדרישות המכרז לעניין המציע ואישר הקשר, כמפורט לעיל. אין שינוי במסמכי המכרז.	האם במסגרת המכרז החדש ניתן לרשום את כל אחד מבעלי משרד השמאות בנפרד כשמאים הנותנים שירותים להימנותא ?	סעי' 6-7	נספח ב'	50
ניתן להציג רשימה ולהציג שומה/ות לדוגמה בהתאם לדרישות המכרז.	האם די ברשימה של 90 שומות או שיש צורך לשלוח את השומות עצמן ?	סעי' 5.1	נספח ב'	51



הימנותא



קרן קיימת לישראל  
K K L - J N F

52	נספח ב	סעי' 5.1	האם יש לפרט את השומות האמורות בטבלאות המוצגות בנספחים ב1 ב2 ?	אכן.
53	נספח ב	סעי' 5.1	האם יש להעביר שומה אחת לפחות מכל נושא (כגון: שומה לאומדן שווי שוק, שומה להערכת ירידת ערך, שומה להערכת פיצויי הפקעה וכו') ?	שומה אחת.
54	נספח ב	סעי' 5.1	האם למאגר האזורי נדרש מינימום של 4 שומות (לפי שומה אחת לכל נושא) ?	נדרש לפרט ביחס לשומות, אבל לצרף שומה אחת לצורך התרשמות.
55	נספח ב	סעי' 5	כיצד להעביר את השומות לדוגמה ? האם להדפיס השומות ולצרפן למסמכי מכרז או באמצעות דיסק און קי או בדרך אחרת ?	להדפיס ולצרף למסמכי המכרז.
56	נספח ב	עמ' 21 סעיף 5	היכן ממלאים את הטופס המפרט 15 שומות בשנה לשנים 21-23 ?	במסגרת טבלאות ב'1 ו-ב'2. ניתן להוסיף שורות נוספות לצורך הפירוט.
57	נספח ב	עמ' 21-22	היכן אני מפרט את התחומים להם אני מגיש הצעה ?	ראו מענה לשאלה 22 לעיל.
58	נספח ב	עמ' 21 סעיף 5.1	האם שומות היטל השבחה מורכבות הכוללות שווי מצב חדש מלא המשקף למעשה הערכת שווי מלאה לנכס במצב החדש (במסגרתן מוצגות עסקאות השוואה וניתוח נתוני מכר מלאים למועדים רלוונטיים בשנים האחרונות) שנערכו עבור ועדות מקומיות נחשבות כניסיון רלוונטי ?	בהתאם לסוגי השומות המפורטים בסעיף וכן כאלה שאושרו במסגרת שאלות ההבהרה לעיל. (כן יש לעקוב אחר הבהרות נוספות, ככל שיהיו).
59	נספח ב	עמ' 23	האם ניתן לציין בנקים כגופים (השומות מופנות לבנק – שומות לנכסים ללקוחות הבנק לצורך בטוחות)	רק מקום בו הבנק הינו מזמין העבודה.
60	נספח ב	עמ' 23	האם ניתן לציין עבודה מול 2 מחוזות שונים ברמ"י כ-2 גופים נפרדים ?	לא ניתן. רמ"י נחשב כגוף אחד.
61	נספח ב	עמ' 23	האם ניתן לציין עבודה עם עירייה (גופים שונים בעירייה עם מהות עבודה וסוגי שומות שונים) חברה כלכלית, מחלקת נכסים, מחלקת השבחה כ-3 גופים נפרדים ?	ייחשבו לגופים שונים רק כאשר מדובר על 2 גופים משפטיים שונים בלבד, כגון עירייה וחברה כלכלית. מחלקות שונות באותו גוף לא ייחשבו לגופים שונים.
62	נספח ב	עמ' 23	האם לשכפל את הדף מ' פעמים? או שניתן לקבל את הנספח בוורד לצורך מילוי טבלה רציפה?	ניתן לשכפל את הטבלה מספר פעמים או לייצר טבלה בקובץ וורד הכוללת את כל הפרטים הכלולים בטבלה המצורפת למסמכי המכרז.
63	נספח ב נספח ב	עמ' 23-24	האם נדרש למלא את נספח ב2 בנוסף לנספח ב1 (פירוט השומות כמובן זהה) ?	א. לא תמיד פירוט השומות זהה. לדוגמה, תאגיד יכול להצהיר על ניסיון באמצעות העבודה של מספר שמאים מועסקים, בעוד שהניסיון שנדרש מאיש הקשר הינו הניסיון הספציפי של איש הקשר עצמו ולא כלל שמאי התאגיד. ב. ככל שמדובר בפירוט זהה, ניתן לציין על גבי נספח ב'2 את שם איש הקשר, לצרף



<p>את כלל המסמכים הנדרשים ביחס לנספח ב'2 (קו"ח וכו') וביחס לניסיון ניתן להפנות לנספח ב'1 על מנת לא לחזור על המידע פעמיים.</p>				
<p>השאלה אינה ברורה. תאגיד מצהיר באמצעות מורשי החתימה בתאגיד ביחס לניסיון שנרכש ע"י התאגיד באמצעות עובדיו.</p>	<p>אם המציע הוא תאגיד איך הוא יכול למלא את נספח ב1 בעמ' 23 ?</p>	<p>עמ' 23</p>	<p>נספח ב1</p>	<p>64</p>
<p>ניתן לרשום "לקוח פרטי" ללא ציון פרטים מזהים. עם זאת, מובהר כי ככל שלא ניתן יהיה לוודא את ניסיון המציע באמתעות פנייה לאנשי קשר, המזמינה עשויה לפסול את הצעת המציע עקב אי עמידה בדרישת הניסיון. על כן, ככל שהצעת המציע נשענת בצורה משמעותית על לקוחות פרטיים, יש לבקש ממספר לקוחות את הסכמתם למסירת פרטיהם על מנת שהמזמינה תוכל לוודא את ניסיון המציע.</p>	<p>נדרש למלא את שם הגוף לו ניתן השירות וכן איש קשר. חלק מהשומות נעשות לאנשים פרטיים ולא דווקא לגופים ממשלתיים וכיו"ב. כיצד ניתן לשמור על פרטיות הלקוח ?</p>	<p>עמ' 23-24</p>	<p>נספח ב1 נספח ב2</p>	<p>65</p>
<p>ראו מענה לשאלה 22 לעיל.</p>	<p>לא מצוין עבור איזה מאגר מוגשת ההצעה. האם למשל מציע שרוצה להגיש הצעה גם למאגר אזורי וגם למאגר נכסים בנויים עד 5 מ"ש, צריך להגיש בשתי מעטפות נפרדות? או מספיק לצרף טבלה נוספת ולרשום עבור מה ההצעה? היכן צריך השמאי לציין עבור איזה מאגר הוא מגיש את הצעתו?</p>	<p>עמ' 23</p>	<p>נספח ב1</p>	<p>66</p>
<p>אישור רוי"ח נדרש רק ביחס להלן: היקף נכסי מקרקעין במידה ותנאי הסף מוכחים באמצעות האמור בסעיף 6.8.1 (מובהר כי מספור הסעיף 6.8.1 הינו עקב טעות סופר ואמור להיות סעיף 5.8.5 כאמור בהבהרה יזומה מס' 2 לעיל. 2. לצורך הוכחת העסקת איש הקשר ע"י המציע.</p>	<p>דרישת אישור הרו"ח /מבקר לא ברורה. היכן הנוסח ואיפה מיקום חתימתו? האם היא רק לאישור הגופים/לקוחות מולם עובד השמאי ולא אישור של רשימת השמאויות של השמאי לכל גוף (שזה לא נראה לי אפשרי טכנית)?</p>	<p>עמ' 24</p>	<p>נספח ב2</p>	<p>67</p>
<p>בהתאם להוראות הביטוח כמפורט במסמכי המכרז. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>במידה וההגשה הינה למאגר נכסים עד 5 מיליון ₪. מה סכום הביטוח אשר נדרש המציע להיות מבוטח בו ? שהרי אינו צריך להעסיק עובד נוסף למאגר זה. ולכן אינו צריך ביטוח מעבידים.</p>	<p>עמ' 43</p>	<p>נספח "</p>	<p>68</p>
<p>גם לכך וגם בהתאם לאמור בסעיף 3 לפרק 1. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p><b>"בתמורה לביצוע המלא של השירותים להם יידרש היועץ במסגרת הסכם זה, יהא זכאי היועץ לשכר טרחה בסיומו של הליך השומה הספציפית, בהתאם לתמורה כמפורט במסמכי המכרז" - האם בתמורה</b></p>	<p>עמ' 40 סעיף 6.1</p>	<p>פרק 2 - הסכם התקש רות</p>	<p>69</p>



	הכוונה להתמחרות בין המציעים כפי שמופיע בסעיף 1.7 בתנאים כללים להגשת הצעה? ואם לא לכך הכוונה, מה היא התמורה?			
--	---	--	--	--

במקרה של סתירה בין התשובות לשאלות ההבהרה לבין הקבוע במסמכי המכרז יגבר הקבוע במסמך זה ובמענה לשאלות ההבהרה.

**מסמך זה הינו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. יש להגיש מסמך זה כשהוא חתום בחתימה מחייבת של המציע, ביחד עם שאר מסמכי המכרז וזאת לאות הסכמתו ואישורו של המציע לאמור בו.**

שם המציע \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_