רשות מקרקעי ישראל

מכרז 107/2026
<u>למתן שירותי שמאות-ייעוץ ובקרה</u>

26/11/2026
ט״ז בכסלו, תשפ״ז

<u>מענה לשאלות הבהרה</u>

מס"ד	השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התשובה
1	בהתאם לאמת מידה 5, שעניינה ניסיון בבקרה על שומות מקרקעין, נבקש להבהיר האם לצורך ניקוד האיכות יוכר גם ניסיון מקצועי בבחינה ובביקורת של חוות דעת שמאיות במסגרת מינוי כמומחה מטעם בתי המשפט? במסגרת זו נדרש המומחה לבחון באופן עצמאי ומעמיק שומות שהוגשו מטעם הצדדים, לרבות בדיקת הנחות היסוד, גישות השומה, נתוני ההשוואה, מקדמי ההתאמה והתחשיבים, ולהכריע במחלוקות המקצועיות באמצעות חוות דעת מנומקת. נבקש להבהיר האם פעילות כאמור תיחשב לניסיון בבקרה על שומות לצורך אמת מידה זו, אף שאינה מבוצעת במסגרת יחידת בקרה מוסדית, והאם ניתן לקבל בגינה ניקוד מלא או חלקי, בהתאם להיקף הניסיון ולטיב הבקרה. ככל שהתשובה חיובית, נבקש לפרט אילו אסמכתאות נדרשות להוכחת הניסיון.	בקרה על שומות	6.2.1.5	שומה מטעם בית משפט אינה בקרה על שומה.

2	בהתייחס לאמת מידה 5, שעניינה ניסיון בבקרה על שומות מקרקעין, נבקש להבהיר האם לצורך ניקוד האיכות יוכר גם ניסיון בבחינה מקצועית וביקורתית של שומות שנערכו מטעם רשות מקרקעי ישראל, במסגרת הכנת חוות דעת שמאיות בהליכי השגה ראשונה ושנייה? במסגרת הליכים אלה נדרש השמאי לבחון באופן יסודי את השומה המקורית, לרבות גישות השומה, הנחות היסוד, עסקאות ההשוואה, מקדמי ההתאמה, התחשיבים ויישום החלטות מועצת מקרקעי ישראל והקווים המנחים של השמאי הממשלתי. נבקש להבהיר האם פעילות מקצועית כאמור עשויה להיחשב כניסיון בבקרה על שומות, גם כאשר היא מבוצעת במסגרת ייצוג משיג ולא במסגרת יחידת בקרה מוסדית. ככל שכן, האם ניתן לקבל בגינה ניקוד חלקי בהתאם להיקף הניסיון ולטיב הבדיקות שבוצעו, ואילו אסמכתאות נדרשות לצורך הוכחת הניסיון?	מדדי איכות	6.2.1.5	הכנת חוות דעת שמאיות בהליכי השגה ראשונה ושנייה אינן נחשבות כבקרות.

3	בהתאם לאמת מידה 5, נקבע כי ניקוד מלא בגין ניסיון בבקרת שומות יינתן למי שערך לפחות 30 בקרות בשלוש השנים האחרונות, או למי שעסק במשך שלוש שנים לפחות בבקרת שומות כחלק עיקרי או משמעותי מתפקידו? נבקש להבהיר כיצד יחושב הניקוד למציעים בעלי ניסיון מוכח בבחינת שומות ובביצוע בקרות מקצועיות, אשר אינם עומדים במלוא התנאים לקבלת הניקוד המרבי. האם יינתן ניקוד חלקי באופן יחסי למספר הבקרות שבוצעו, למשך תקופת הניסיון ולאופי הבקרה, או שמא הניקוד ייקבע על בסיס התרשמות מקצועית כוללת של ועדת המכרזים? כמו כן, נבקש להבהיר האם קיימת הבחנה בניקוד בין בקרות שבוצעו עבור גופים ציבוריים לבין בקרות שבוצעו במסגרות מקצועיות אחרות, ומהן האסמכתאות הנדרשות להוכחת הניסיון.	ניקוד חלקי	6.2.1.5	אין הבחנה בניקוד בין בקרות למגזר הציבורי לבקרות במגזר הפרטי. ניקוד יינתן בהתאם לקבוע בטבלת הניקוד סעיף 6.2.1 (אמת מידה 5)

4	בהתאם לאמת מידה 4, נקבע כי ניקוד מלא יינתן למציע החתום על לפחות 20 שומות בנושאים הקשורים לזכויות במקרקעי ישראל, שנערכו בשלוש השנים האחרונות, בנושאים מגוונים ובפריסה ארצית. נבקש להבהיר האם לצורך ניקוד אמת מידה זו יוכרו כלל השומות שנערכו לנכסים המצויים במקרקעין בניהול רשות מקרקעי ישראל, כאשר הזכויות בנכס הן זכויות חכירה, לרבות שומות לשווי שוק של נכסים בנויים, דמי שכירות ראויים ושווי מחוברים? כמו כן, נבקש להבהיר האם נדרש שמטרת השומה תהיה קשורה במישרין לחיובים או לעסקאות מול רמ"י, או שדי בכך שהשומה עוסקת בנכס שזכויותיו הן זכויות חכירה במקרקעי ישראל? נודה להבהרת ההבחנה, ככל שקיימת, לצורך הצגת הניסיון המקצועי באופן התואם את דרישות המכרז.	מדדי איכות	6.2.1.4		כל שומה שקשורה לזכויות במקרקעי ישראל הינה רלוונטית בהתאם לסעיף 13.1.4.1: "ניקוד מלא יינתן למי שחתומים על לפחות 20 שומות בנושאים הקשורים לזכויות במקרקעי ישראל..."

5	נותנת השירותים המוצעת היא שמאית מקרקעין, מנהלת פרויקטים ומורשית חתימה בחברה המציעה. בעל המניות בחברה הוא בן זוגה, אך הוא אינו פועל במסגרתה. בן הזוג פועל בנפרד, כשותף במשרד שמאות אחר עם שותף נוסף, שאינו קשור למציעה. במסגרת פעילותו הוא מייצג מדי פעם לקוחות בודדים (כפעמיים בשנה) בהליכי השגה מול רמ"י. לנותנת השירותים אין כל תפקיד או מעורבות במשרד זה. נבקש לאשר כי אין בכך כדי למנוע את השתתפות המציעה במכרז, בכפוף לגילוי מלא ולהסדר ניגוד עניינים מקובל, שבמסגרתו נותנת השירותים תימנע מטיפול בכל תיק או עניין שבו מעורב המשרד האמור או מי מלקוחותיו. ככל שנדרשים הסדרים נוספים, נודה לפירוטם.	כללי המכרז	9.3.1.5	על פי הכללים אודות תחום ניגוד עניינים, הרי שבמקרה זה, המגבלה לעניין היעדר ניגוד עניינים עולה לאור כך שבעל המניות במציע מייצג לקוחות (אומנם בודדים), בהליכי השגה למול רשות מקרקעי ישראל. לאור זאת, שבעל המניות במציע הוא בן זוגה של המוצעת למתן השירותים במסגרת מכרז זה, ובאותו הזמן הוא (בעל המניות במציע), מייצג לקוחות שונים (אומנם בודדים), בהליכי השגה למול רשות מקרקעי ישראל, הרי שקיים חשש לניגוד עניינים. לאור זאת, במקרה שכזה הרי שאין מנוס מלהפעיל את סעיף מס' 9.3.1.5.
6	אבקש לדעת מהו היקף ההגעה הצפוי למשרדי הרשות בירושלים?	ג'	ג'	כפי שמפורט בפרק ג, בסיפא של הסעיף הרלוונטי, בהתאם לדרישת מנהל אגף שמאות.
7	לגבי ניסיון בעריכת שומות מקרקעין במקרקעין בניהול רמ"י - האם טבלת איחוד וחלוקה הכוללת נספח עקרונות בהתאם לתקינה השמאית תקן 15, ובהתאם לסעיף 1.2 וסעיף 3 לתקן זה, נחשב כשומת מקרקעין לצורך הצגת נסיון בסעיף זה.	מדדי איכות	6.2.1	כן.

8	ככל ויהיה צורך, האם המציע שהינו שמאי מקרקעין בעל ותק בהתאם לתנאי הסף במכרז, רשאי/יכול לתת שירותים בנוסף או במקום נותן השירותים?	פרק א	5.3.1	לא.
9	האם ניתן לקבל ניקוד על שומות שנערכו לרמ״י ע״י השמאי המוצע כנותן השירותים מעבר ל 3 השנים האחרונות? ולחלופין / במקביל האם ניתן לקבל ניקוד בשומות שנערכו ע״י המציע למקרקעין ברמ״י?	פרק א	6.2.1 (4)	ניתן לקבל ניקוד רק על שומות מהשלוש השנים האחרונות.
10	ככל וישנו צורך, האם המציע שהינו שמאי מקרקעין העומד בדרישות הסף של המכרז רשאי לתת שירותים במקום/בנוסף לשמאי המוצע כנותן השירותים?	פרק א	5.3.1	לא.
11	בסעיף האמור מצויין כי ״ ...לרבות הוצאות משרדיות ו הוצאות נסיעה למשרדי הרשות ולפגישות מחוץ למשרדי הרשות, זמן הנסיעה לא יוכר כשעות עבודה...״ , מה לגבי נסיעות לביקורים בנכסים ככל וידרש? (כגון שומות AI או דרישה אחרת) האם הביקורות המחייבות נסיעה יוגבלו במרחק לעניין תוספת תשלום?	פרק ד	9.3.1	אין תשלום עבור נסיעות בהתאם לסעיף 9.3.1 לחוזה : ״התמורה לספק תהיה סופית והיא כוללת את כלל ההוצאות להן נדרש הספק לרבות הוצאות משרדיות והוצאות נסיעה למשרדי הרשות ולפגישות מחוז למשרדי הרשות , זמן הנסיעה לא יוכר כשעת עבודה ... ״
12	שלום רב, לעניין סעיף 6.2.1, תת סעיף 4 בטבלה ״ניסיון בעריכת שומות מקרקעין במקרקעין בניהול רמ״י״, האם ניתן להחשיב חוות דעת מומחה וחוות דעת לפי תקן 19 לנכסים בבעלות רמ״י דוגמת נחלות, בתים צ״ק ומגרשים לבניה? תודה.	ניקוד 6.2	6.2	כן .

13	האם כל שומה/נכס עליה/ו מבוצעת בקרה מחויבת בביקור בנכס? ואם כן האם קיימת מגבלה לעניין מרחק הנסיעה או טווח מקסימלי ממגורי המציע/נותן השירות?	נספח 1	4 בטבלה	בקרה לא כוללת ביקור בנכס (יתכנו מיקרים חריגים אשר בהם יתבקש ביקור בנכס והכל בכפוף לשיקול דעתו של מנהל אגף בכיר שמאות).
14	האם החתימה על נספח 3 (תצהיר עו"ד בדבר היעדר הרשעות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים) יכולה להיות גם ידנית עם חתימתו של העורך דין ? האם לאחר חתימה ידנית ניתן לסרוק את הנספח בקובץ PDF וצרפו למסמכי המכרז ?	נספח 3	פרק ב	החתימה על הנספחים לרבות נספח מס' 3, וכן נספחים אשר דורשים אימות חתימה על ידי עו"ד, הרי שהם צריכים להיחתם ידנית (פיזית), גם על ידי המציע, המוצע למתן השירותים וכן עו"ד אשר מאמת את החתימה בחתימתו ובצירוף חותמת של עו"ד אשר אימת את החתימה. את כלל המסמכים החתומים לרבות המסמכים אשר דרשו אימות חתימה על ידי עו"ד, נדרש לסרוק אותם ולצרפם למסמכי המכרז בפורמט של PDF.