

נספח א' - אפיון (מפרט השירותים) לשמאי מקרקעין

השירותים הנדרשים במסגרת חוזה זה כוללים את המפורט להלן:

1. הכנת חוות דעת שמאיות לעניין שווי מקרקעין, פיצויי הפקעה, פיצויי בגין פגיעה במחוברים, פיצוי בגין נזק לנותר, אומדן דמי שימוש ו/או הפקעות זמניות, אומדן דמי שכירות ראויים, אומדן היטל השבחה, הכנת חוות דעת שמאיות לטיפול בתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תביעות משפטיות שונות, לרבות תביעות נזיקיות ולכל הקשר אחר שיידרש ע"י המתאם.
2. הכנת אומדן הפקעות ראשוני/מפורט בהתאם לתכולת הפרויקט הכולל בין היתר:
 - איסוף המידע הנדרש, ריכוז נתוני בעלות, חכירות וחזקות בתחום הפרויקט ובתחום שגובל עם גבול הפרויקט והקו הכחול של התכנית
 - ניתוח מצב תכנוני קודם וחדש על כל היבטיו
 - ניתוח מצב תכנוני קודם וחדש על כל היבטיו וריכוז מצב פיזי בשטח בכל תחום הפרויקט
 - עריכת חוות דעת מסכמת לגבי בעלויות בפרויקט, מורכבות ההפקעות והפינויים, גובה פיצויי ההפקעה הראויים, לרבות פיצויים בגין ירידת ערך בעקבות אישור תכנית ככל והדבר רלבנטי
3. איסוף נתונים להפקעה, קבלת החומרים (לרבות האומדן) והקמת צוות ההפקעה.
4. השתתפות בצוות ההפקעות ובניית תכנית עבודה לתכולת ההפקעות בפרויקט.
5. ליווי המודד עד הפקת מפות רלבנטיות לאומדן, לשומות ולהסכמים לרבות מפת בעלויות (רמזור).
6. ליווי הליכי הפקעה, לרבות מול הוועדה המייעצת, וגורמי ממשלה שונים.
7. ליווי הליכי תפיסת מקרקעין, השתתפות בימי תפיסת מקרקעין, מילוי וחתימה על פרוטוקולים.
8. תמיכה בצוות ההפקעות עד להשלמת תפיסת החזקה בקרקע המופקעת וחתימה על הסכם פיצויים.
9. השתתפות בדיוני מו"מ ופגישות שוטפות מול נציגי הניפקעים.
10. השתתפות בדיוני ועדות הרכבת השונות בהתאם לדרישת המתאם ואישורו.
11. זימון, ניהול והשתתפות בישיבות סטאטוס ככל שיידרש ומתן עדכונים שוטפים ככל שיידרש לגורמים השונים לרבות צוות התכנון והניהול.
12. השתתפות בפגישות ודיונים משפטיים שונים בהתאם לדרישת המתאם ואישורו, לרבות חתימה על תצהירים ומתן עדות בבית משפט וכ"י.
13. ליווי וסיוע בממשקים ופתרון קונפליקטים מול בעלי זכויות במקרקעין.
14. ליווי הליכי תכנון במוסדות התכנון השונים בכל הקשר שיידרש ע"י המתאם.
15. ליווי הליכי רישוי במוסדות הרישוי השונים בכל הקשר שיידרש ע"י המתאם.
16. ליווי הליכי רישום מקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ובכל גורם אחר, בכל הקשר שיידרש ע"י המתאם.
17. עריכת בדיקות כלכליות שונות, לרבות אומדנים, ומתן המלצות לרכבת בנושאי מקרקעין.
18. ליווי הליכים אל מול וועדות מקומיות בנושא היטלי השבחה, עריכת שומה נגדית, ייצוג הרכבת בפני וועדת ערר, שמאי מכריע, בתי משפט ובכל גורם אחר, בכל הקשר שיידרש ע"י המתאם.
19. מתן הבהרות לגבי חוות הדעת ותיקון (על פי שקול דעתו המוחלט של המתאם).
20. ביצוע בדיקות שונות, ואיסוף נתונים והפקת מסמכים נדרשים (לרבות ברשות מקרקעי ישראל, בוועדה המקומית, בלשכת רישום המקרקעין, ברשות המקומית, בחב' משכנת, בעמידר, הפקת נסחי רישום מקרקעין באינטרנט וכיו"ב).
21. הכנת דו"חות שונים בכל הקשר שיידרש ע"י המתאם.
22. רכישת תרשימים, צילומים, מפות, מדידות, נסחי רישום מקרקעין באינטרנט וכיו"ב בהתאם לדרישת המתאם ואישורו.
23. הפעלת יועצים מיוחדים בהתאם לדרישת המתאם ואישורו.