

נספח ב'1

התמורה לשמאי המקרקעין

בניתוחי שכר עפ"י חיוב שומות בפועל

1. בתמורה לביצוע השירותים תשלם הרכבת לשמאי את התעריפים הבאים :

1.1 תעריפי שכ"ט לפי שומה או לפי חוות דעת, לפני הנחה, כדלהלן :

הכנת שומות פיצויים / דמי שימוש ראויים / חוות דעת שמאיות כלליות			
שכ"ט לשומה אחת בפרויקטים / בהיקף		שומה חד פעמית	שווי הנכס ב- ₪ (החלק הנישום)
מעל 10 שומות	עד 10 שומות (כולל)		
5,000	6,400	7,500	עד 2,000,000 ₪
6,000	7,700	9,000	2,000,001 ₪ - 5,000,000 ₪
9,000	11,500	13,500	מעל 5,000,000 ₪

חו"ד לבהמ"ש ותביעות משפטיות			
שכ"ט לשומה אחת בפרויקטים / בהיקף		שומה חד פעמית	שווי הנכס ב- ₪ (החלק הנישום)
מעל 10 שומות	עד 10 שומות (כולל)		
7,500	9,600	11,300	עד 2,000,000 ₪
9,000	11,600	13,500	2,000,001 ₪ - 5,000,000 ₪
13,500	17,300	20,300	מעל 5,000,000 ₪

שומות וליווי תביעות ירידת ערך עפ"י סעיף 197			
שכ"ט לשומה אחת בפרויקטים / בהיקף		עד 3 חוות דעת שכ"ט לכל תביעה	גובה התביעה ב- ₪
מעל 15 שומות	מ- 3 עד 15 שומות (כולל)		
10,000	12,800	15,000	עד 2,000,000 ₪
12,000	15,400	18,000	2,000,001 ₪ - 5,000,000 ₪
18,000	23,000	27,000	מעל 5,000,000 ₪

1.2 שכר טרחה לשעת עבודה של שמאי מקרקעין, לפני הנחה - 290 ₪.

1.3 שכר טרחה לשעת עבודת עזר שתבוצע שלא ע"י שמאי מקרקעין, לפני הנחה - 151 ₪.

2. משכרי הטרחה המצוינים בסעיף 1 לעיל ינוכה אחוז ההנחה בו נקב השמאי בטופס A9 (ההצעה הכספית) שהגיש עם הצעתו למכרז 21911, בשיעור של _____% (שכר הטרחה בניכוי אחוז ההנחה להלן: "סכום התמורה"), בכפוף להוראות החוזה ונספחיו.

3. במקרים בהם נדרשת עבודה נוספת מהשמאי או מי מטעמו, מעבר למתחייב מהכנת חוות הדעת, תשולם תמורה בגין שעות עבודה בפועל בהתאם לתעריף המצוין בסעיפים 1.2, 1.3 לעיל ובהתאם להנחה הנקובה בסעיף 2 לעיל, והכל על פי שיקול דעת המתאם.

4. התעריפים המפורטים לעיל להכנת שומה, כוללים את כל הפעולות הנדרשות לצורך הכנת השומה/חו"ד, כולל טיטוט, סיורים בשטח לרבות עריכת פרוטוקול תפיסה, ביקורים בוועדות התכנון, פגישות הכנה ועד להגשת שומה חתומה ובאישור המתאם.

5. התעריפים המפורטים לעיל להכנת שומה, אינם כוללים השתתפות בוועדות פיצויים, השתתפות בישיבות סטאטוס, ישיבות מו"מ וכדומה. תשלום בגין פעולות אלו יהיה בהתאם לשי"ע בפועל ובאישור המתאם.

6. במקרה ויידרש עדכון שומה מהותי לאחר קבלת שומה חתומה, יחושב שכ"ט בגין עדכון השומה כחצי (50%) משכ"ט של השומה החתומה, באישור המתאם.
7. במקרה של הליך בוועדת השגות/ערר, בבית משפט או שמאי מכריע, כולל שכ"ט גם השתתפות בדיון אחד בוועדת השגות/ערר וגם דיון אחד בבית משפט וגם בדיון אחד אצל שמאי מכריע.
8. לסכום התמורה יתווסף מע"מ כדין.
9. סכום התמורה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן (המדד הכללי) כפי שמתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד הגשת ההצעות (מדד חודש _____ שנת 2020).
10. סכום התמורה כולל את ההוצאות הנדרשות לצורך הכנת השומה הכולל: הפקת נסחי רישום מקרקעין, ספרי נכסים, חוזי חכירה ומפות משבצת.
11. סכום התמורה כולל את כל ההוצאות של שמאי המקרקעין, הן הישירות והן העקיפות, הן הקבועות והן המשתנות, מכל סוג שהם ובכלל זה - מבלי למעט - אש"ל, רכב, טלפון, ביגוד, ציוד ומכשירים, טלפון נייד, נסיעות, ביטוח, הפקת דוחות ומסמכים שונים, תרגום, הדפסות, צילומים, שירותי משרד, מחשוב ואינטרנט, תוכנות, רישיונות, תשלומי חובה, וכן כל הוצאה אחרת ושירות נוסף שידרשו, במישרין או בעקיפין, למתן השירותים מושא חוזה זה וכל תשלום נוסף ואחר בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות העברת קניין רוחני מכל סוג שהוא לבעלות הרכבת. שמירת הנ"ל ואחזקתם ותיקונם וקיומם הם באחריות הבלעדית והמלאה של השמאי וכלולה אף היא בתמורה.
12. סכום התמורה לא יכלול הוצאות בגין העתקות וצילומי תכניות ומפות גוש ושכר טרחת יועצים מקצועיים חיצוניים אחרים, אשר יידרשו לשם ביצוע העבודה.
במידת הצורך יישא שמאי המקרקעין בתשלום בגין הוצאות אלו והרכבת תחזיר את הוצאותיו כנגד המצאת חשבונית אותה יעביר היועץ לאחר שביצע התשלום כאמור.
למען הסר ספק, החזר הוצאות כאמור יעשה בכפוף להעברת המסמכים ובהעתקם המקורי אל המתאם (כהגדרתו בחוזה) ובכפוף לאישור המתאם בכתב ובמסגרת התשלום הכולל לשמאי המקרקעין בעבור כלל השירותים נשוא המטלה שבמסגרתה נדרש לשאת בהוצאות כאמור.
13. שמאי המקרקעין לא יהיה זכאי לדרוש כל תשלום נוסף, מכל סוג שהוא, אלא אם כן אושר בכתב ומראש על ידי המתאם.
14. לשמאי המקרקעין לא תהייה כל טענה או תביעה בגין בחירת הרכבת במנגנון תמורה זה או אחר. הרכבת תודיע לשמאי המקרקעין במועד הטלת המטלה על הבחירה במנגנון התמורה עבור כל מטלה.
15. מכל תשלום על חשבון התמורה, תנכה הרכבת במקור מס הכנסה בשיעורו המירבי לפי דין, למעט אם ימציא השמאי לידיה מבעוד מועד, אישור תקף בדבר פטור מניכוי מס או אישור על ניכוי מס בשיעור נמוך וכל עוד יעמוד אישור זה בתוקפו.
16. תנאי לביצוע תשלום הינו קבלת אישור תקף על רישום שמאי המקרקעין כעוסק מורשה על-פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 וכן אישור על ניהול ספרים כדין לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
17. התמורה המגיעה לספק מהרכבת תשולם שוטף+45 יום מהגשת חשבונית מס (להלן: "מועד התשלום") ובתנאי שהחשבונית הוגשה במועד וכדין, כאמור לעיל, וכן בתנאי שהחשבונית אושרה על ידי המתאם. תשלום חשבונית ו/או חלקי חשבוניות לא מאושרים, יעוכב ללא חבות, לרבות הצמדה ו/או ריבית, עד לביורם הסופי ואישורם על ידי הרכבת. הרכבת לא תהיה חייבת בחבות כלשהי כאמור לעיל אך ורק אם העיכוב ו/או הבירור נובע מאחריות ו/או רשלנות של הספק.
18. מובהר כי שמאי המקרקעין מתחייב לעמוד לרשות הרכבת בכל עת שיידרש.

נספח ב'2

התמורה לשמאי מקרקעין

בניתוחי שכר עפ"י ביצוע אבני דרך (פאושאלי)

1. בתמורה לביצוע השירותים תשלם הרכבת לשמאי המקרקעין על פי מסגרת ליווי כללית, ותשלום בהתאם לביצוע אבני דרך. חישוב התמורה הכוללת יהיה בהתאם לכמות חלקות/יחידות הקניין שיכללו בהזמנת העבודה ובתוספת מקדמי קושי בהתאם לתעריפים המפורטים להלן.
2. מתעריפים המפורטים להלן ינוכה אחוז ההנחה בו נקב המציע בטופס A9 (ההצעה הכספית) שהגיש עם הצעתו למכרז 21911 בשיעור של _____% (שכר הטרחה בניכוי אחוז ההנחה להלן: "**סכום התמורה**"), בכפוף להוראות החוזה ונספחיו.
3. הרכבת שומרת לעצמה את הזכות לבצע תיחור בין כלל הזוכים לפרויקטים בעלי היקף כספי משמעותי לפי שיקול דעתה הבלעדי.
4. לצורך קביעת שכר הטרחה, ייספרו כל החלקות או יחידות הקניין במקרים בהם אין הלימה בין מספר החלקות לבין מספר השומות הנדרשות (כגון במקרה של חלקה גדולה המחולקת למספר מגרשים השייכים לאנשים שונים או במקרה עם אירועי הפקעה לגביהם יבוצעו מס' פרוטוקולי תפיסה ושומות, הנכללות בתכולת הפרויקט בחלקה קדסטרית אחת). יודגש כי ספירת חלקות/יחידות הקניין תבוצע בהתאם לשיקול דעתו של המתאם ובהתאם לנהלי הרכבת לפי העניין.
5. חישוב סכום התמורה יכלול את התעריף הבסיסי בתוספת תעריף בגין מקדמי קושי, כמפורט להלן:
 - 5.1 **תעריף בסיס** - כמות החלקות/יחידות הקניין הכלולות בפרויקט, על פי שיקול דעתו של המתאם, כפול תעריף בסיס לשומה, כמפורט להלן:

• בפרויקטים בהם עד 50 חלקות/יחידות קניין	7,000 ₪ ליחידה
• בפרויקטים בהם עד 100 חלקות/יחידות קניין	6,000 ₪ ליחידה
• בפרויקטים בהם עד 500 חלקות/יחידות קניין	5,000 ₪ ליחידה
• בפרויקטים מעל 500 יחידות קניין	4,000 ₪ ליחידה
 - 5.2 **מקדמי קושי** - בגין מורכבות עבודה, לכל חלקה/יחידת קניין בנפרד, יוכפל התעריף הבסיסי במקדם הקושי, בהתאם לשיקול דעתו של המתאם ובהתאם לנהלי הרכבת לפי העניין:

• בעבור פינוי של <u>בית מגורים או בית עסק</u> , מלא או חלקי, מקדם של: 2.00	
• טיפול בתביעות 197 <u>בוועדת השגות/ערר/בית משפט/שמאי מכריע</u> , מקדם של: 1.75	
• טיפול ביחידת קניין שהוגדרה כמורכבת ע"י המתאם (חלקה עם נתונים מסובכים) 1.50	

ריבוי בעלים, יחושב מ - 5 בעלים ומעלה ובמדרגות של כל 10 בעלים נוספים עפ"י הפירוט הבא, לעניין זה בני זוג ו/או קטינים שאחד מהוריהם רשום בחלקה יחשבו כבעלים אחד:

• עד 5 בעלים	ללא תוספת
• 6 עד 10 בעלים	1.25
• עד 20 בעלים	1.50
• מעל 20 בעלים:	1.80
 - 5.3 **אומדן ראשוני** - שכ"ט לאומדן ראשוני יהיה 20% מסך שכ"ט כמפורט בסעיף 5 לעיל, בהתאם לחלקות/יחידות קניין והנתונים הידועים במועד ההתקשרות.
 - 5.4 **אומדן מפורט** - שכ"ט לאומדן מפורט יהיה 30% מסך שכ"ט כמפורט בסעיף 5 לעיל, בהתאם לחלקות/יחידות קניין והנתונים הידועים במועד ההתקשרות.

במידה והאומדנים יבוצעו ע"י אותו שמאי שילווה את הפרויקט, שכי"ט בגין האומדנים יקנה הנחה של 10% מכלל שכי"ט המחושב בגין ליווי שמאי של הפרויקט.

6. התעריפים המפורטים לעיל כוללים את כל הפעולות הנדרשות לצורך הכנת השומה/חוו"ד, כולל טיטול, סיורים בשטח לרבות עריכת פרוטוקולי תפיסה, ביקורים בוועדות התכנון, פגישות הכנה ועד להגשת שומה חתומה ובאישור המתאם.

7. בנוסף כוללים התעריפים המפורטים לעיל גם את הפעולות הבאות:

7.1. השתתפות בוועדות פיצויים;

7.2. השתתפות בישיבות סטאטוס;

7.3. במקרה של הליך בוועדת השגות/ערר, בבית משפט או שמאי מכריע, כולל שכי"ט גם השתתפות בדיון אחד בוועדת השגות/ערר וגם דיון אחד בבית משפט וגם בדיון אחד אצל שמאי מכריע.

במידה ויתבקשו עבודות חריגות, אשר אינן נכללות ברשימת הפעולות המפורטות, יתומחרו השירותים בהתאם לשיקול דעת המתאם ובהתאם להיקף התוצרים המבוקשים. בכל מקרה מובהר כי יהיה בסמכות הרכבת להפעיל את השמאי בהתאם לתעריף פרויקטים, תעריף שומות, או תעריף שעות לפי שקול דעתו של המתאם, כאשר בסמכות הרכבת לבצע תיחור בין כלל הזוכים.

8. **אבני דרך לתשלום**

20%	קליטת הפרויקט	אבן דרך 1
25%	השלמת ביצוע פרוטוקולי תפיסה	אבן דרך 2
30%	הגשת טיטול חוות דעת למתאם	אבן דרך 3
20%	הגשת חוות דעת חתומה למתאם	אבן דרך 4
5%	סגירת הפרויקט	אבן דרך 5
100%		סה"כ

(*) תשלום חלקי בגין השלמת אבן דרך יתאפשר רק לאחר השלמת לכל הפחות 50% מאבן הדרך, ניתן יהיה לקבל תשלום חלקי על פי אחוז התקדמות.

9. פירוט תכולת עבודה:

תכולת לביצוע	תיאור אבן דרך	אבן דרך
לימוד תכולת הפרויקט, הוראות התכניות הסטוטוריות ותכניות הרכישה פגישות עבודה עם צוות הפרויקט ועם המתכנן ללמידת מאפייני הפרויקט השתתפות בפעילות צוות ההפקעות (יועץ ההפקעות, מודד, יועץ משפטי וכדומה) ביחד עם צוות הפרויקט (מנהל הקו, מנהל הפרויקט, מתכנן הפרויקט וכדומה) השתתפות בפגישות עבודה וסטאטוס של צוות ההפקעות וצוות הפרויקט סיור בשטח ולמידת מאפייני התוואי תיאום עבודת צוות ההפקעות בפרויקט וקבלת חומרים רלבנטיים לשמאי קליטת נתוני חלקות ובעלויות: נסחי רישום, ספרי נכסים, חוזים ומסמכי זכויות, טבלאות שליטה ועריכת בקרה על מסדי הנתונים ככל שיידרש וכו' קליטת מפות לצרכי הפקעות עם גבולות משבצות, קליטת מצב הזכויות (בעלות פרטית, בעלות מדינה, חכירות) וזיקה לזכויות (גבולות משבצות חקלאיות וכו) בהתאם למידע שנאסף עד כה, הערות הרשומות בנסח הטאבו, הפקעות עבר כולל עריכת בקרה על מסדי הנתונים ככל שיידרש	קליטת הפרויקט	1
ביצוע פרוטוקולי תיעוד מחוברים התאמת התשריטים ליחידות קניין ולמתכונת חוות הדעת הדרושה	ביצוע פרוטוקולי תפיסה	2

תכולות לביצוע	תיאור אבן דרך	אבן דרך
עריכת תחשיבי פיצויים בהתאם לנסיבות הגשת טיוטות חוות דעת למתאם להערות עדכון חוות דעת בהתאם להערות המתאם השתתפות בישיבות מול הנפקע או מי מטעמו השתתפות בכל הישיבות הדרושות לרבות עם מנהל הפרויקט והמתכנן וכן בוועדות הפיצויים	הגשת תחשיבים וטיוטות חוות דעת	3
השתתפות בישיבות מול הנפקע או מי מטעמו הגשת חוות דעת חתומה	הגשת חוות דעת חתומה	4
השלמת הגשת מלוא חוות הדעת החתומות הכלולות בפרויקט	סגירת הפרויקט	5

10. לסכום התמורה יתווסף מע"מ כדין.
11. סכום התמורה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן (המדד הכללי) כפי שמתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד הגשת ההצעות (מדד חודש _____ שנת 2020).
12. סכום התמורה כולל את כל ההוצאות הנדרשות לצורך הכנת השומה הכוללת, בין היתר: הפקת נסחי רישום מקרקעין, ספרי נכסים, חוזי חכירה ומפות משבצת.
13. סכום התמורה כולל את כל ההוצאות של שמאי המקרקעין, הן הישירות והן העקיפות, הן הקבועות והן המשתנות, מכל סוג שהם ובכלל זה - מבלי למעט - אש"ל, רכב, טלפון, ביגוד, ציוד ומכשירים, טלפון נייד, נסיעות, ביטוח, הפקת דוחות ומסמכים שונים, תרגום, הדפסות, צילומים, שירותי משרד, מחשוב ואינטרנט, תוכנות, רישיונות, תשלומי חובה, וכן כל הוצאה אחרת ושירות נוסף שידרשו, במישרין או בעקיפין, למתן השירותים מושא חוזה זה וכל תשלום נוסף ואחר בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות העברת קניין רוחני מכל סוג שהוא לבעלות הרכבת. שמירת הני"ל ואחזקתם ותיקונם וקיומם הם באחריות הבלעדית והמלאה של השמאי וכלולה אף היא בתמורה.
14. סכום התמורה לא יכלול הוצאות בגין העתקות וצילומי תכניות ומפות גוש ושכר טרחת יועצים מקצועיים חיצוניים אחרים, אשר יידרשו לשם ביצוע העבודה, הוצאות שהתבקשו ואושרו ע"י המתאם. במידת הצורך יישא שמאי המקרקעין בתשלום בגין הוצאות אלו והרכבת תחזיר את הוצאותיו כנגד המצאת חשבונית אותה יעביר היועץ לאחר שביצע התשלום כאמור.
- למען הסר ספק, החזר הוצאות כאמור יעשה בכפוף להעברת המסמכים ובהעתקם המקורי אל המתאם (כהגדרתו בחוזה) ובכפוף לאישור המתאם בכתב ובמסגרת התשלום הכולל לשמאי המקרקעין בעבור כלל השירותים נשוא המטלה שבמסגרתה נדרש לשאת בהוצאות כאמור.
15. שמאי המקרקעין לא יהיה זכאי לדרוש כל תשלום נוסף, מכל סוג שהוא, אלא אם כן אושר בכתב ומראש על ידי המתאם.
16. לשמאי המקרקעין לא תהייה כל טענה או תביעה בגין בחירת הרכבת במנגנון תמורה זה או אחר. הרכבת תודיע לשמאי המקרקעין במועד הטלת המטלה על הבחירה במנגנון התמורה עבור כל מטלה.
17. מכל תשלום על חשבון התמורה, תנכה הרכבת במקור מס הכנסה בשיעורו המירבי לפי דין, למעט אם ימציא השמאי לידיה מבעוד מועד, אישור תקף בדבר פטור מניכוי מס או אישור על ניכוי מס בשיעור נמוך וכל עוד יעמוד אישור זה בתוקפו.
18. תנאי לביצוע תשלום הינו קבלת אישור תקף על רישום שמאי המקרקעין כעוסק מורשה על-פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 וכן אישור על ניהול ספרים כדין לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.

19. התמורה המגיעה לספק מהרכבת תשולם שוטף+45 יום מהגשת חשבונית מס (להלן: "מועד התשלום") ובתנאי שהחשבונית הוגשה במועד וכדין, כאמור לעיל, וכן בתנאי שהחשבונית אושרה על ידי המתאם. תשלום חשבונית ו/או חלקי חשבוניות לא מאושרים, יעוכב ללא חבות, לרבות הצמדה ו/או ריבית, עד לבירור הסופי ואישורם על ידי הרכבת. הרכבת לא תהיה חייבת בחבות כלשהי כאמור לעיל אך ורק אם העיכוב ו/או הבירור נובע מאחריות ו/או רשלנות של הספק.

20. מובהר כי שמאי המקרקעין מתחייב לעמוד לרשות הרכבת בכל עת שיידרש.