

תעריף שרותי שמאות

כללי:

- תחולת התעריף המעודכן הינה מיום 01.12.2013 ואילך.
- יובהר, כי התעריף יחול על התקשרויות חדשות בלבד, אשר הוגשו מיום 01.12.2013 ואילך, ועל עדכון התקשרויות אלו בלבד.
- המחירים המצוינים בתעריף זה הינם ללא מע"מ וכפופים לשיערו המע"מ אשר ייקבע במועד התשלום בפועל.
- הצמדה: המחירים המפורטים בתעריף זה צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2013.
- אין במפורט בתעריף זה כדי לגרוע מן המטלות / השירותים הנדרשים מן הספק, ואשר מצוינים ומפורטים בהסכם המסגרת לרכישת שירותים, על כל נספחיו.

1. הקדמה:

1.1. תעריף שמאים מורכב משלושה חלקים:

- שכ"ט בסיסי
- תוספות לשכ"ט בשל מורכבות
- תוספות לשכ"ט בשל סעיפים אופציונאליים

1.2. שכר הטרחה הכולל נקבע על ידי שכר טרחה בסיסי לפרויקט המחושב על פי כמות יחידות הקניין, ותוספות לשכר הטרחה בגין מקדמי קושי ובגין סעיפים אופציונאליים.

1.3. בסיס התעריף הינו על פי תעריף נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (להלן "החברה") ליועצים חיצוניים.

1.4. החזר הוצאות

- להתקשרות עם הספק יתווסף הקצב נוסף בגין הוצאות בגובה של 10% משכר הטרחה הכולל.
- תשלום בגין הוצאות אלו ישולם בכפוף להצגת חשבוניות ואישורים אקבלות כנדרש ובכפוף לאישור מנהל הפרויקט ומנהל מחלקת שומה.

1.5. אבני דרך לתשלום

- בעבודות קצרות מועד (עד חודשיים) - יוגש החשבון ע"י שמאי בסוף העבודה כשהוא ערוך על בסיס הסעיפים באומדן.
- בעבור עבודות מתמשכות (מעל לחודשיים):

אבני דרך לתשלום\ביצוע

אחוז מכלל העבודה	שלב	אבן דרך
10%	התנעה - קבלת הפרויקט	1
40%	הכנה - לימוד הפרויקט והכנת תוכנית הפקעות ראשונית	2
40%	תפיסה - עבודות שטח, סיום הפרויקט, שוטף	3
10%	תשלומים - הסכמת הבעלים במסגרת משא ומתן	4
100%		

אבני דרך לתשלום\ ביצוע (רשימה מפורטת)

שלב על	תוצר	שלבי עבודה	מבצע העבודה	אבני דרך לביצוע	אבני דרך לתשלום
תכנון	-	קבלת נתונים ראשוניים	שמאי	2.7%	10%
עבודות הכנה	אומדן מפורט	עבודות הכנה ואיסוף נתונים	שמאי/מתמחה	2.7%	40%
		ביקור בשטח	שמאי	3.5%	
		עריכת אומדן מפורט	שמאי	9.4%	
		השתתפות בישיבה	שמאי	6.7%	
		הקלדת נתונים לSAP	מתמחה	2.7%	
		עבודות נוספות	שמאי/מתמחה	2.7%	
	טיוטת שומה פרטנית	עריכת טיוטת שומה	שמאי	12.1%	
		עבודות נוספות	מתמחה	2.0%	
רפיסה	שומה סופית	פגישות עם בעלי זכויות	שמאי	5.4%	40%
		עריכת פרטיכלים	שמאי	2.7%	
		השתתפות בישיבת סטאטוס	שמאי	8.1%	
		ניהול משא ומתן	שמאי	10.8%	
		עריכת שומה סופית	שמאי	16.2%	
		עבודות נוספות	מתמחה	5.4%	
תשלום	הודעת תשלום	הקלדת נתונים לSAP	מתמחה	2.7%	10%
		הכנת הודעת תשלום	מתמחה	4.0%	
סה"כ				100.0%	100%

- א. התשלום יבוצע בהתאם להתקדמות בפועל של השמאי בפרויקט ולאחר אישור מנהל הפרויקט של החשבון שיוגש ע"י השמאי, התשלום המצטבר לא יעלה על האחוזים המוצגים לעיל עבור שלבי הפרויקט השונים.
- ב. החשבונות יוגשו בחשבונות קלנדריים ומצטברים על בסיס סעיפי ביצוע, בסופו של כל חודש קלנדרי, בעבור העבודות שנעשו במהלך החודש.
- ג. החשבונות יפרטו בצורה מרבית את העבודה, עם התייחסות פרטנית לפרויקט ולהיקף העבודה על כל שלב בפרויקט.
- ד. אישור שכ"ט בעבור עבודות חריגות הינו בסמכות מנהל אגף.

1.6. ההתקשרות עם שמאים תעשה באופן הבא:

בשלב א' תבוצע התקשרות עם הספק לפי ניתוח שכר טרחה בהתאם לכמויות הידועות במועד הגשת הבקשה בתחילת הפרויקט על 100% של היקף העבודה.
 שלב ב' אינו הכרחי ויתבצע רק במידה ויהיה צורך בעדכון שכ"ט עקב שינוי כמויות, ותוספות בגין מקדמי קושי וסעיפים חריגים.

1.7. במקרה של הפסקת עבודת שמאי לאחר שביצע שלב או מספר שלבים בפרויקט, שכרו ישולם לו במלואו בעבור השלבים שביצע בלבד. לא ישולם שום פיצוי נוסף.

1.8. במידה ויוחלט לקיים פעילויות שלא תומחרו במחירון (הכוונה הינה לפעילויות במצבי קיצון אשר לא נכללו במחירון), תהיה החברה רשאית להפעיל את השמאים על פי תעריף שעתי ליועצים חיצוניים של החברה, כפי שמפורסם מעת לעת באתר האינטרנט של החברה.

2. תעריף:

2.1. שכר טרחה בסיסי:

- ככל שכמות החלקות לליווי תהיה גבוהה יותר תינתן הנחה לכמות בהתאם לפונקציה הבאה:

$$p = x * [8542 - 1087.5 * \ln(x)]$$

כאשר:

$P =$ תעריף לתשלום, $X =$ מספר חלקות

- בכל מקרה שכ"ט ליחידת קניין לא יפחת מ – 4,290 ₪.

2.2. תוספות בגין מורכבות ומקדמי קושי:

עבודות אלה יבוצעו רק לאחר שהתקבל אישור של מנהל/ת מחלקת שומה:

מס'	תיאור	שכ"ט בש"ח	הערות והבהרות	חלקיות הטיפול הדרוש בפנינו (באחוזים)
1	פינוי מגורים בית	8,420	לכל חלקה בה ישנו מבנה מגורים, תינתן תוספת לשכ"ט בסך הנקוב בתוספת לשכ"ט בהתאם לחלקיות הטיפול	
2	פינוי עסק	5,430	לכל חלקה בה ישנו עסק, תינתן תוספת לשכ"ט בסך הנקוב בתוספת לשכ"ט בהתאם לחלקיות הטיפול	
3	ריבוי בעלי זכויות *	₪ 486	תינתן תוספת לריבוי בעלי זכויות כאשר מספר בעלי הזכויות גדול מפי 3 ממספר החלקות בציר. התוספת תינתן לכל בעל זכויות נוסף	
4	מספר חלקות מורכבות	₪ 1,580	לכל חלקה מורכבת, תתווסף התוספת לשכ"ט בהתאם לחלקיות הטיפול	
5	טיפול בתביעות	על פי תעריף תביעות (נספח ג') בניכוי הנחה בשיעור 30%	על פי כמות התביעות ולפי גובה התביעה	

* במקרה זה – אם קיימים בחלקה מחוברים לא שייגרתיים, או זכויות משפטיות ו/ או זכויות תכנוניות מסובכות.

2.3. תוספות בגין סעיפים אופציונאליים:

מס'	מקדם	תוספת לשכ"ט	שיטה
1	הכנת אומדן ראשוני	על פי תעריף אומדן ראשוני (נספח א')	לפי כמות החלקות
2	הכנת אומדן מפורט	$p = x * [2,746 - 363.6 * \ln(x)]$ תעריף לתשלום = P מספר חלקות = X	על פי כמות החלקות. ככל שכמות החלקות גדולה יותר תינתן הנחת כמות לפי הנוסחה בטור תוספת לשכ"ט.
3	הכנת שומה	על פי תעריף שומות (נספח ב')	לפי כמות השומות
4	רישום פרוטוקולים	₪ 225	לכל רישום פרוטוקול נוסף תינתן תוספת בסכום הנקוב בעמודה תוספת לשכ"ט.
5	הכנת הודעת דרישה	₪ 175	לכל הכנת הודעת דרישה נוספת תינתן תוספת בסכום הנקוב בעמודה תוספת לשכ"ט
6	הקלדת נתונים ל-SAP	₪ 110	לכל הקלדת נתונים ב-SAP נוספת תינתן תוספת בסכום הנקוב בעמודה תוספת לשכ"ט

נספח א' - תוספת שכ"ט עבור הכנת אומדן ראשוני

הערות והבהרות	נוסחא	תיאור	סד'
כאשר : $P =$ תעריף לתשלום $X =$ מספר חלקות מינימום לחלקה בודדת 245 ₪ מינימום לתשלום 2,746 ₪	$p = x * [1311 - 197.5 * \ln(x)]$	תעריף בסיס לאומדן ראשוני	

נספח ב' - תוספת שכ"ט עבור הכנת שומות

מחיר בסיסי:

הערות והבהרות	נוסחא	תיאור	סד'
כאשר : $P =$ תעריף לתשלום $S =$ מספר שומות מינימום לשומה בודדת 2,248 ₪	$p = S * [647.27 - 4,479.86 * \ln(S)]$	תעריף בסיס להכנת שומות	

מקדמי קושי:

שיטה	תוספת לשכ"ט	מקדם	סד
עבור כל מבנה מגורים הקשור בשומה (יתכנו מקר של מספר מבני מגורים בשומה אחת) תתוסף התוספת לשכ"ט לפי מספר מבני המגורים	3,480 ₪	מספר מבני מגורים	1
עבור כל עסק הקשור לתביעה (יתכנו מקרים של מספר עסקים בתביעה אחת) תתוסף התוספת לשכ"ט לפי מספר העסקים	3,486 ₪	מספר עסקים	2

נספח ג' - תוספת שכ"ט עבור טיפול בתביעות

התעריף הינו טיפול בתביעות פיצויים ותביעות לירידת ערך.

מחיר בסיס לתביעות:

<u>תיאור</u>	<u>נוסחא</u>	<u>הערות והבהרות</u>
מספר תביעות קטן מ- 5	$p = S * 16,042$	כאשר: P = תעריף לתשלום S = מספר תביעות
מספר תביעות שווה או גדול מ- 5	$p = S * [16,041.13 - 2,028.03 * \ln(S)]$	כאשר: P = תעריף לתשלום S = מספר תביעות מינימום שכ"ט לתביעה לא ירד מ- 9,143 ₪

תוספת והפחתות:

תוספות לפרויקט בהתאם לגובה התביעה:

<u>שיטה</u>	<u>תוספת לשכ"ט</u>	<u>גובה התביעה</u>
התוספת תינתן על פי מספר התביעות בכל מדרגה כפול התוספת הרשומה בעמודה תוספת לשכ"ט (כל תביעה נמדדת בפני עצמה. לא סכימה של התביעות)	2,000 ש"ח	500,000 ₪ - 1,000,000 ש"ח
	4,000 ש"ח	1,000,000 ₪ - 2,000,000 ₪
	8,000 ש"ח	2,000,000 ₪ - 5,000,000 ₪
	13,000 ש"ח	5,000,000 ₪ - 10,000,000 ש"ח
	17,500 ש"ח	מעל ל- 10,000,000 ₪

אבני דרך לתשלום ואבני דרך לביצוע:

1. כאשר השמאי המטפל בתביעות הינו השמאי אשר ליווה את הפרויקט, תינתן הנחה בשיעור 30% משכר הטרחה הכולל (שכר טרחה בסיסי + תוספת בגין גובה תביעה).
2. החשבונות יוגשו באופן מצטבר ובכל חשבון יצוינו אלו שומות הגיעו לאבן הדרך.
3. מנהל הפרויקט יכול לאשר חשבון ביניים בתנאים הבאים:
 - 3.1. חשבון הביניים יוגש בתדירות של לפחות חודשיים.
 - 3.2. החשבון ישקף את היקף העבודה שבוצעה מיום השלמת אבן הדרך הקודמת.
 - 3.3. בכל מקרה היקף חשבון הביניים לא יעלה על היקף אבן הדרך שלא שולמה.

<u>שלב</u>	<u>אחוז מכלל העבודה</u>
מסמך חוות דעת	60%
פס"ד	40%

חטיבת משאבים ומנהל
להיות אדם, לעבוד עם אנשים, להניע חברה להצלחה
עודכן דצמבר 2013