



## פרוטוקול ועדת רכישות 236/15

חלק ראשון - תמצית הבקשה

תאריך: 9/9/2015

מספר בקשה במערכת: 9307

מספר פרוטוקול במערכת: 236/15

נושא הבקשה: בקשה להתקשרות עם חברת לגור נתוני נדל"ן, החל מתאריך 01/10/2015 ועד לתאריך 30/9/2016, עם אופציה להארכת התקשרות לשנה נוספת.

שם הפונה: אפרת מצליח

תפקיד הפונה: רכז אמרכלות

יחידה: השמאי הממשלתי

סוג הבקשה: המשך התקשרות

תאור תהליך הבחירה: פורסם באתר מינהל הרכש פרסום מקדים למשך שבועיים על היותו ספק יחיד. התקבלה השגה לעניין. מצ"ב תגובתנו להשגה. מצ"ב בקשה לאישור המשך התקשרות עם חברת לגור נתוני נדל"ן החל מ- 1.8.2015 עד 31.7.2016, עם אופציה להארכת התקשרות לשנה נוספת.

חלק שני - פריטי הבקשה

הערות	תאריך סיום	תאריך התחלה	ספק/גורם מומלץ	מס. ספק	התקשרות מקור	צורת התקשרות	עלות פריט ללא מע"מ	כמות/היקף	פריט	מס"ד
לא צויין	30/9/2016	1/10/2015	לגור נתוני נדל"ן	514003680	הצעות מחיר	הזמנה	18,000 ש"ח	1	מנוי שנתי	1

סה"כ עלות פריטי הבקשה 18000 ש"ח ללא מע"מ

חלק שלישי - החלטות

פירוט החלטת ועדת המכרזים המשרדית - פריטים 1:

נושא:

בקשה להתקשרות עם חברת לגור נתוני נדל"ן, החל מתאריך 01/10/2015 ועד לתאריך 30/9/2016, עם אופציה להארכת התקשרות לשנה נוספת.

משתתפי הוועדה:

מופיד גאנץ, סמנכ"ל תפעול ולוגיסטיקה - יו"ר הוועדה

סמי גריידי, מנהל אגף רכש ולוגיסטיקה - חבר וועדה  
 רו"ח שרי שלזינגר, סגנית חשב המשרד - חבר וועדה  
 עו"ד יוני בסאני, עוזר בכיר ליועמ"ש למשרד - חבר וועדה  
 רו"ח יוני רובין - נציג אגף תקציבים  
 אורטל מאיר, רכזת רכישות - מרכזת הוועדה

רקע:

במסגרת עריכת "שומות מקרקעין" למשרדי הממשלה ולצורך ביצוע עבודתו השוטפת של שמאי המקרקעין, נדרשת יחידת השמאי הממשלתי לשירותי מידע אודות נתוני נדל"ן, ובכללם:

א. ערכי השווי למכירה ודמי שכירות מבוקשים, לנכסים מסוגים שונים כגון תעשייה, מסחר, מגורים וכד'.

המידע המבוקש רלוונטי הן לנכסים בנויים והן למגרשים.

ב. נתונים עבור נכסים שנמכרו.

ג. מעקב אחר מחירי נכסים.

ד. כתבות מתוחקרות לגבי עסקאות שבוצעו בנכסים נבחרים (דמ"ש ועסקאות מכר).

ה. הצגת אינפורמציה לגבי היסטורית ערכים והזמן הנוכחי.

חברת לגור נתוני נדל"ן בע"מ מספקת מידע שנאסף מלוחות מודעות כתובים ואלקטרוניים ומידע זה כולל איסוף של נכסים המוצעים למכירה ולהשכרה, בשלב ראשון כל אחד מהמודעות מתוחקרת טלפונית ע"מ להשלים מידע ולתקן אי דיוקים. כמו כן, המידע נאסף מכונסי נכסים - ממ"י ומציעים אחרים. לפיכך, מידע זה הינו חיוני לעובדי האגף.

בפרוטוקול 162/15 וועדת הרכישות אישרה את פרסום ההתקשרות עם חברת לגור כספק יחיד באתר מנהל הרכש.

ביום 7.6.2015 פרסמה יחידת השמאי הממשלתי שבמשרד המשפטים הודעה על כוונתה להתקשר עם לגור נתוני נדל"ן כספק יחיד לצורך מתן שירותי מידע לנתוני נדל"ן.

ביום 7.7.2015 התקבלה השגה לעניין מטעם חברת "יפעת מכרזים".

לאחר הליך בחינת קיומם של ספקים לפי תקנה 3א(א) לתקנות חובת המכרזים שערך האגף בלשכת השמאים הארצית וכן מברור נוסף ע"י מנהל לשכת ירושלים, בהתאם למצב הדברים בפועל, וכפי שיפורט בהרחבה להלן, עולה, כי "לגור נתוני נדל"ן בע"מ" היא היחידה המסוגלת לבצע את ההתקשרות המבוקשת. בחו"ד של השמאי הממשלתי לעניין ההשגה מיום 16.7.2015 נכתב כדלהלן:

1. מערכת "מידע נדל"ן" המסופקת ע"י חברת לגור נדל"ן מציעה אינפורמציה רלוונטית לצורך ביצוע עבודתו השוטפת של שמאי המקרקעין הכוללת:

א. ערכי שווי למכירה ודמי שכירות מבוקשים, לנכסים מסוגים שונים כגון תעשייה, מסחר, מגורים וכו' הן לנכסים בנויים והן למגרשים.

ב. האתר עוקב אחרי מחירים מבוקשים מעדכן את הנתונים וכן מציג אינפורמציה במידה והנכסים נמכרו זה מכבר.

ג. כתבות מתוחקרות לגבי עסקאות שבוצעו בנכסים נבחרים (דמ"ש ועסקאות מכר).

המערכת מציעה אינפורמציה לגבי הזמן הנוכחי וכן היסטורית ערכים, שהוא חשוב מאד בתחום עיסוקנו.

2. המידע הניתן מבוסס על ביצוע עבודות מחקר ומעקב טלפוני אל בעלי הנכסים, בירור המחיר המבוקש, ניתוח וקטלוגו על פי מפתחות שונים. (איזורים, סוגי נכסים, וכו')
3. יודגש – כי האינפורמציה הקיימת במערכת נחוצה לצורך איתור נתוני השוואה במסגרת ביצוע שומת מקרקעין, ולמיטב ידיעתנו אינו בר השגה ממקור אחר המאפשר עבודה בהתאם לדרשתנו.
4. כמעט כל משרדי השמאים עושים שימוש במאגר מידע וניתוח זה, ולכן חשוב לנו להיות מחוברים לאותו מאגר מידע וניתוח שכל השוק עובד איתו, על מנת שנוכל לבחון, לבקר את נתוני הבסיס המובאים לעיוננו ולהכרעתנו.
5. למיטב הבנתנו המידע המוצע ע"י חב' יפעת אינו מקביל למידע המוצע באתר לגור נדלן ולמעשה עוסק בתחום אחר לגמרי שהינו סקירת מכרזים מוצעים, ותוצאותיהם. אולם אין שם מידע וניתוח של מחירי ביקוש בשוק הפרטי, דמי שכירות, ועוד. יצוין כי המידע המפורסם באתר יפעת מכרזים כולל מכרזים בענפים שונים ורק בחלקו הקטן נוגע לתחום הנדל"ן ובקשר זה נציין כי רוב רובם של המכרזים הרלוונטיים לעבודתנו נערכים אצל רשות מקרקעי ישראל כאשר יש לנו אליהם יד חופשית.
6. יודגש כי ככלל ותציע יפעת את אותם שירותים המבוקשים, אין לנו התנגדות, אלא שנבקש כי תחילה יחשפו לעבודה, נסיון במקומות אחרים, גיבוש מאגר מידע נרחב, לרבות מידע לשנים עברו. אם תנאים אלה ימולאו הרי שניתן לשקול הצעה גם מהם.

מבוקש:

אישור המשך התקשרות עם חברת לגור נתוני נדל"ן, החל מתאריך 01/10/2015 ועד לתאריך 30/9/2016, עם אופציה להארכת התקשרות לשנה נוספת.

החלטה:

לאור האמור לעיל, ולאחר ששמעה את חוות דעת הגורם המקצועי למשרד, מר טל אלדורטי, השמאי הממשלתי, אשר ממנה עולה מדברי הגורם המקצועי עולה, כי לאחר שנבחנו טענות המשיגה, אין התאמה בין השירות הנדרש לשמאי הממשלתי- מידע איכותי ומקיף לגבי מחירי שוק הנדל"ן, היקף העסקאות בו, גודלן וכיו"ב, לבין השירותים המסופקים ע"י חברת יפעת מכרזים בע"מ.

משכך, הוועדה מחליטה לאשר את ההתקשרות עם נתוני נדל"ן חב' ההסניא סוללר, י.כ. היקף ההתקשרות הינו עד 18,000 ₪ + מע"מ ולתקופה החל מתאריך 1/10/2015 ועד לתאריך 30/9/2016. כאשר למשרד תשמר האופציה להאריך את ההתקשרות בשנה נוספת.

אופן הרכישה: 23 פטור ממכרז.

סיבת פטור: 01 ספק יחיד תקנה 3(29).

לביצוע על ידי: רישום והסדר מקרקעין - איתמר פז

לביצוע עד תאריך: 31/10/2015

תוקף ההתקשרות מ: 1/10/2015 עד: 30/9/2016

סכום ההתקשרות: עד 18,000 ₪ + מע"מ

סיווג התקשרות: תקנה 3(29) ספק יחיד

מספר פניה במנוף: לא צויין

תקנה מומלצת לחיוב: 08511304

קרנות מיועדות: לא צויין

100033 125

חלק רביעי - חתימת משתתפי הועדה

שוקי שלזינגר

סמירא

מופיד גאנס

יונתן בסאני

הבהרה : פרוטוקול ועדות המכרזים אינו מהווה התקשרות או התחייבות להתקשרות כלפי הספק. התקשרות עם ספק תיעשה אך ורק על ידי הוצאת הזמנה /או הסכם חתומים על ידי מורשי החתימה המוסמכים לחייב את המשרד.



תאריך: ז' אב תשע"ה  
23 יולי, 2015  
מספרנו: 2015-414

אל:  
ועדת רכישות

הנדון: המשך התקשרות לגור נתוני נדל"ן

1. שמאי אגף שומת מקרקעין נעזרים באתר "לגור נתוני נדל"ן בע"מ" בעת עריכת חו"ד שמאיות. באתר קיים מאגר נכסים גדול ומעודכן המספק מידע הנאסף ממודעות כתובות ואלקטרוניים.
2. ע"פ בדיקתנו זהו האתר היחיד המספק מידע מסוג זה.
3. אך בפרסום הפניה התקבלה השגה מחברת "יפעת מכרזים" למיטב הבנתנו המידע המוצע ע"י חב' יפעת אינו מקביל למידע המוצע באתר "לגור נדל"ן" ולמעשה עוסק בתחום אחר לגמרי שהינו סקירת מכרזים מוצעים, ותוצאותיהם. אולם אין שם מידע וניתוח של מחירי ביקוש בשוק הפרטי, דמי שכירות, ועוד. יצוין כי המידע המפורסם באתר יפעת מכרזים כולל מכרזים בענפים שונים ורק בחלקו הקטן נוגע לתחום הנדל"ן ובקשר זה נציין כי רוב רובם של המכרזים הרלוונטיים לעבודתנו נערכים אצל רשות מקרקעי ישראל כאשר יש לנו אליהם יד חופשית.
4. בעבר אישרה הועדה, פרוטוקול מס' 172/14, התקשרות עם האתר. תוקף האישור יפוג ביום 31/7/2015.
5. אנו מבקשים לחדש את המינוי לשנה נוספת, מצ"ב הצעת מחיר מעודכנת.

בברכה,

ריקי פרנסה

מרכזת בכירה אמרכלות



נושא:

התקשרות עם ספק יחיד טרום החלטת וועדה - לגור נתוני נדל"ן: FW

**From:** Riki Parnasa  
**Sent:** Thursday, July 16, 2015 8:41 AM  
**To:** Yonathan Bassani  
**Cc:** Amihay Chismario; Kinan Ganem; Merav Asraf; Einat Heller Levy  
**Subject:** FW: התקשרות עם ספק יחיד טרום החלטת וועדה - לגור נתוני נדל"ן

בוקר טוב,

הופתענו לקבל את פניית חברת יפעת, שכן על פי מיטב ידיעתנו לאורך השנים, אין עוד חברות המספקות את המוצר של חב' לגור נדלן. כמי שבקיאיים ומעוררים בשוק השמאות, לא ידוע על שום משרד שמאים המקבל מידע מהסוג המבוקש מחברה אחרת זולת חב' לגור נדלן.

1. מערכת "מידע נדלן" המסופקת ע"י "לגור נדל"ן" מציעה אינפורמציה רלוונטית לצורך ביצוע עבודתו השוטפת של שמאי המקרקעין הכוללת:

- א. ערכי שווי למכירה ודמי שכירות מבוקשים, לנכסים מסוגים שונים כגון תעשייה, מסחר מגורים וכו' הן לנכסים בנויים והן למגרשים.
  - ב. האתר עוקב אחרי מחירים מבוקשים מעדכן את הנתונים וכן מציג אינפורמציה במידה והנכסים נמכרו זה מכבר.
  - ג. כתבות מתחקרות לגבי עסקאות שבוצעו בנכסים נבחרים (דמ"ש ועסקאות מכר).
  - ד. המערכת מציעה אינפורמציה לגבי הזמן הנוכחי וכן היסטורית ערכים, שהוא חשוב מאוד בתחום עיסוקנו.
2. המידע הניתן מבוסס על ביצוע עבודות מחקר ומעקב טלפוני אל בעלי הנכסים, בירור המחיר המבוקש, ניתוח וקטלוגו על פי מפתחות שונים. (איזורים, סוגי נכסים, וכו')
3. יודגש – כי האינפורמציה הקיימת במערכת נחוצה לצורך איתור נתוני השוואה במסגרת ביצוע שומת מקרקעין, ולמיטב ידיעתנו אינו בר השגה ממקור אחר המאפשר עבודה בהתאם לדרשתנו.
4. כמעט כל משרדי השמאים עושים שימוש במאגר מידע וניתוח זה, ולכן חשוב לנו להיות מחוברים לאותו מאגר מידע וניתוח שכל השוק עובד איתו, על מנת שנוכל לבחון, לבקר את נתוני הבסיס המובאים לעיוננו ולהכרעתנו.
5. למיטב הבנתנו המידע המוצע ע"י חב' יפעת אינו מקביל למידע המוצע באתר לגור נדלן ולמעשה עוסק בתחום אחר לגמרי שהינו סקירת מכרזים מוצעים, ותוצאותיהם. אולם אין שם מידע וניתוח של מחירי ביקוש בשוק הפרטי, דמי שכירות, ועוד. יצוין כי המידע המפורסם באתר יפעת מכרזים כולל מכרזים בענפים שונים ורק בחלקו הקטן נוגע לתחום הנדל"ן ובקשר זה נציין כי רוב רובם של המכרזים הרלוונטיים לעבודתנו נערכים אצל רשות מקרקעי ישראל כאשר יש לנו אליהם יד חופשית.
6. יודגש כי ככלל ותציע יפעת את אותם שירותים המבוקשים, אין לנו התנגדות, אלא שנבקש כי תחילה יחשפו לעבודה, נסיון במקומות אחרים, גיבוש מאגר מידע נרחב, לרבות מידע לשנים עברו. אם תנאים אלה ימולאו הרי שניתן לשקול הצעה גם מהם.

בברכה,

**From:** Amihay Chismario  
**Sent:** Thursday, July 09, 2015 12:47 PM  
**To:** Tal Alderoty  
**Cc:** Kinan Ganem; Riki Parnasa; Yonathan Bassani; Merav Asraf; Einat Heller Levy  
**Subject:** RE: יחיד טרום החלטת וועדה - לגור נתוני גדל"ן

שלום טל  
להלן בקשת חבר יפעת מכרזים:  
" אבקש לקבל הבהרה לגבי פרסום כוונה להתקשרות עם הספק לגור נתוני גדל"ן:  
האם מדובר באספקת מידע על גדל"ן במסגרת מכרז ודומיו או ניטור של אינפורמציה אודות נכסים פרטיים למכירתה?  
כמו כן אשמח לפירוט מלא בדבר הדרש במסגרת ההתקשרות ותנאיה".  
לפי הבנתי הם לא הבינו מה שירות המבוקש? צריך לענות על השאלות הנ"ל ובחון האם יש להם השגות על הכוונה לבצע את ההתקשרות.

בברכה,  
עמיחי

**From:** Tal Alderoty  
**Sent:** Thursday, July 09, 2015 12:38 PM  
**To:** Yonathan Bassani; Riki Parnasa; Kinan Ganem; Amihay Chismario  
**Cc:** Merav Asraf; Einat Heller Levy  
**Subject:** RE: יחיד טרום החלטת וועדה - לגור נתוני גדל"ן

שלום יונתן,  
ההסתייגות עצמה לא צורפה לפנייתך, כך שאין לי ממש מסמך שאוכל להגיב אליו.  
אנא העבר אלי.  
תודה

**From:** Yonathan Bassani  
**Sent:** Wednesday, July 08, 2015 7:26 PM  
**To:** Riki Parnasa; Kinan Ganem; Tal Alderoty; Amihay Chismario  
**Cc:** Merav Asraf; Einat Heller Levy  
**Subject:** FW: יחיד טרום החלטת וועדה - לגור נתוני גדל"ן

מר אלדרוטי שלום רב,  
התקבלה הסתייגות על פרסום הבקשה להתקשר עם חברת "לגור נתוני גדל"ן בע"מ".  
משכך נדרשת תגובת השמאי הממשלתי, המהווה הגורם החתום על טופס הספק היחיד, להסתייגות שהוגשה.  
היה ויסתבר כי הספק עמו התבקשה ההתקשרות כספק יחיד, אינו מהווה "ספק יחיד" להלכה,  
וימצא כי קיימים ספקים נוספים לאותו השירות (בדיוק לשם כך קיימת ההוראה העוסקת בנדון - תקנה 3א(א) לתקנות חובת  
המכרזים, התשנ"ג 1993) כדי לאפשר למפרסם להבין את המצב בשוק, ולאפשר לספקים פוטנציאליים אחרים להתמודד על  
האפשרות לספק שירות למזמין השירות), הרי שידרש בנסיבות היקף ההתקשרות המוערך (18,000 ₪) כי

ההתקשרות תעשה על דרך של הגשת מספר הצעות לאספקת השירות, קרי, הליך תחרותי לפי סעיף 3(1) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.

לתגובתך אודה

בכבוד רב,

יונתן בסאני, עו"ד  
יועמ"ש ועדת המכרזים  
הלשכה המשפטית  
משרד המשפטים  
משרד: 02-6466170  
סלולרי: 0544-774-837

---

**From:** Kinan Ganem  
**Sent:** Wednesday, July 08, 2015 5:22 PM  
**To:** Yonathan Bassani  
**Cc:** Merav Asraf  
**Subject:** FW: לגור נתוני נדל"ן - התקשרות עם ספק יחיד טרום החלטת וועדה - לגור נתוני נדל"ן

הי יוני,  
התקבלה השגה להתקשרות עם לגור נתוני נדל"ן.

אנא התייחסותך,

---

**From:** Merav Asraf  
**Sent:** Tuesday, July 07, 2015 3:56 PM  
**To:** Kinan Ganem  
**Subject:** Fwd: לגור נתוני נדל"ן - התקשרות עם ספק יחיד טרום החלטת וועדה - לגור נתוני נדל"ן

היי כנאן,

נראה לי שהתקבלה השגה על הכוונה להתקשר עם לגור נדל"ן.

אודה אם תוכל לתת מענה או להתייעץ עם יוני.

יום טוב,  
מירב

נשלח מה-iPhone שלי

תחילת ההודעה שהועברה:

מאת: Eilat Alony Cohen <Eilat\_ac@ifat.com>

תאריך: 7 08:55:35 2015 GMT+3

אל: "meravas@justice.gov.il" <meravas@justice.gov.il>

נ"התקשרות עם ספק יחיד טרום המלטה וועדה - לגור נתוני נדל:נושא

מירב שלום,

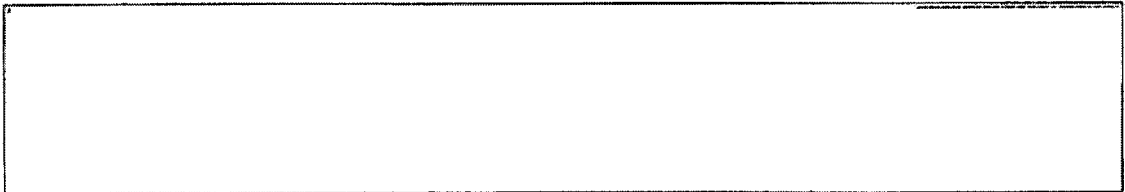
חברת "יפעת מכרזים" הינה חברה המספקת מידע מעל ל- 25 שנה על כלל המכרזים הפומביים המתפרסמים בארץ.

בזלל זה הצעות נדל"ן הנמכרות באמצעות מכרז והן על ידי כונס נכסים או גופים ממשלתיים. בין היתר מספקת החברה מידע ללקוחותיה אודות תהליכי "פטור ממכרז", תוצאות מכרזים והזדמנויות עסקיות של חברות פרטיות מהארץ והעולם.

בהתאם לכך אבקש לקבל הבהרה לגבי פרסום כוונה להתקשרות עם הספק לגור נתוני נדל"ן: האם מדובר באספקת מידע על נדל"ן במסגרת מכרז ודומיו או ניטור של אינפורמציה אודות נכסים פרטיים למכירה?

כמו כן אשמח לפירוט מלא בדבר הנדרש במסגרת ההתקשרות ותנאיה.

בברכה,



7/6/15

לכבוד

אגף שומת מקרקעין

משד המשפטים

לידי ריקי

**הצעת מחיר: מערכת לגור נתוני נדל"ן (אתר [www.4000.co.il](http://www.4000.co.il))**

ג.נ. שלום רב,

מצורפת הצעת מחיר עבור חידוש המנוי השנתי למערכת לגור נתוני נדל"ן.  
לגור נתוני נדל"ן הינה פעילה ותיקה בתחום המידע, ומתמחה באיסוף ועיבוד מידע על נכסים המוצעים למכירה ולהשכרה.  
המידע נאסף, מעודכן, מנותח ומעובד על בסיס יומי, ומאפשר גישה מידית, נוחה ומהירה למגוון עצום של נתונים בתחום  
הנדל"ן. המידע הוא בלעדי, ומוצג באופן תמציתי וענייני המאפשר איתור, ותפעול מהיר ונוח.

	מנוי לשימוש במערכת לשלושת הסניפים בירושלים, תל אביב וחיפה.
₪ 18.000	

**הערות**

- תקופת ההסכם היא ל - 12 חודשים החל מתאריך ה - 1.8.2015 ועד ל - 31.7.2016
- המחירים אינם כוללים מע"מ.

בכבוד רב,

ויינר זאנה

*Handwritten signature and date: 236/15*

27  
A  
i

