

**BERENFELD**

International Loss Adjusters Ltd.  
Risk Management & IFRS Valuation



**ברנפלד**  
שמאים בינלאומיים בע"מ  
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng  
Kobi Wieener - Loss Adjuster  
Amir Berenfeld - Eng  
David Ducas - Business Development

In association with נציגים בלעדיים של  
**Concordia**  
Consultancy Ltd



נחמן ברנפלד - מהנדס  
קובי וינר - שמאי  
אמיר ברנפלד - מהנדס  
דוד דוכס - מנהל פיתוח עיסקי

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

31 בינואר 2019  
19007

נייד: 054-5624924  
מייל: [mord@expotelaviv.co.il](mailto:mord@expotelaviv.co.il)

לכבוד  
גב' מור דיגמי – עו"ד  
מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בע"מ  
שד' רוקח, ת.ד. 21075  
תל – אביב 61210

ג.נ.,

**מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בע"מ**

**הערכת רכוש לביטוח אש, ציוד אלקטרוני ושבר מכני**

=====

**1. כללי**

- 1.1 לבקשתכם ביצענו הערכת רכוש לביטוח אש, ציוד אלקטרוני ושבר מכני למרכז הירידים הנמצא צפונית לגני יהושע.
- 1.2 בתאריך 16.1.19 ביקרנו במרכז הירידים ונפגשנו עם נציגכם, אשר מסרו לנו פרטים על השינויים והרכישות החדשות שבוצעו בחברה.
- 1.3 מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בע"מ הינה חברה עירונית בבעלות עיריית ת"א-יפו.

**2. תאור המבנים**

להלן פרוט המבנים:

**2.1 מבנה תצוגה ומשרדים ראשי (ביתן מס' 1)**

- 2.1.1 מבנה חלקו בן קומה אחת גבוהה ובאגפים מערבי צפוני ומזרחי דו קומתי ובו משרדים, לובי, אולמות כנסים, קומת מרתף משמשת לחניית כלי רכב, חדרי מכונות וכד'.
- 2.1.2 במבנה מערך מיזוג אויר מרכזי, מעליות נוסעים, מערכת כיבוי אש אוטומטית במים, מערכת גילוי אש/עשן.
- 2.1.3 המבנה בנוי שלד בטון, קירות אבן זכוכית, ריצפת בטון ובמשרדים פרקט, גג בנוי שלד פלדה חלקו בטון וחלקו פח עם בידוד.
- 2.1.4 שטח המבנה כולל החניון כ- 20,650 מ"ר.

**2.2 ביתן מס' 10**

2.2.1 מבנה קומה אחת בנוי קירות בלוקים, גג קונסטרוקציה פלדה מכוסה בפח איסכורית מבודד, ריצפת חלקה בטון, חלקה גרניט פורצלן וחלקה מכוסה בשטיחים מקיר לקיר, מיזוג אויר מרכזי, תקרת גבס מונמכת, מערכת ספרינקלרים, גילוי אש/עשן, מחיצות אקוסטיות, הגברה וכו'.

2.2.2 בשנת 2012 בוצעה שיפוץ כללי למרבית שטחי המבנה אשר כלל בין היתר:

- איטום הגג.
- חיפוי פח חיצוני דקורטיבי למבנה כולל תאורה.
- החלפת ריצוף.
- אביזרי סניטריה.
- הריסה ובניה מחדש של אולמות.
- בניית מחיצות אקוסטיות.
- התקנת מערכות ספרינקלרים, גילוי אש/עשן, טלביזיה במעגל סגור וכד'.
- תעלות מיזוג אויר.
- התקנת יחידות מיזוג נוספות על גג המבנה
- התקנת מערכות מולטימדיה באולמות.

2.2.3 סה"כ שטח המבנה כ- 4,800 מ"ר.

## 2.3 ביתנים 11-14

2.3.1 מבנים בני קומה אחת המשמשים לתערוכות.

2.3.2 המבנים בנויים שלד בטון, קירות בלוקים, גג חלקו בטון וחלקו פח, ריצפת בטון, מיזוג אויר מרכזי וכד'. בשנת 2014 בוצע חיפוי גג נוסף לביתן 14.

2.3.3 שטח המבנים הכולל כ- 6,990 מ"ר.

2.4 **מבנה סככות "עסקים שוכרי שטח" – מבני עזר** – כולל את כל המבנים מכניסת הולכי רגל בשער 1 ועד גן האירועים "הגרין וילה" (לא כולל) בצד ימין לכניסה ובצד שמער לשאר הכניסה – מבנה דו קומתי – בצד ימין, מבני הסככות בני קומה אחת בנויים שלד פלדה קירות וגג פח איסכורית, ריצפת בטון בשטח כולל 3,000 מ"ר.

2.5 **מבני עזר** – מבנים חד קומתיים בשטח כולל כ- 890 מ"ר.

## 2.6 אולם אירועים ומבנה "מיקסר"

2.6.1 מבנה אולם אירועים "אושן" ואולם אירועים "וילה" לשעבר (מבנה "מיקסר) בנויים שלד בטון, קירות בלוקים, גג חלקו בטון וחלקו איסכורית מבודדת.

2.6.2 המבנים בשטח כולל כ- 4,255 מ"ר.

2.7 **חדרי חשמל ושנאים** – מבנים בני קומה אחת בנויים בטון בשטח כולל כ- 530 מ"ר.

2.9 באגף הדרומי של מרכז הירידים מעל שדרות רוקח גשר מבטון המחבר בין מגרשי החניה לקהל הרחב ומרכז הירידים.



**3. תאור ביתן 2**

- 3.1 ביתן מס' 2 ממוקם באגף הדרום מזרחי של מרכז הירידים.
- 3.2 הביתן כולל 2 מבנים, מזרחי ומערבי, וביניהם אולם (חלל) מרכזי. מתחת למבנה 2 קומות תת קרקעיות. הביתן משתרע על שטח בנוי כולל של כ- 50,000 מ"ר.
- 3.3 האולם המרכזי בביתן 2, מציע את החלל הגדול ביותר במזרח התיכון עם 6,480 מ"ר בגובה 20 מטר (ללא עמודים). בנוסף כולל הביתן, אולמות כנסים רבים אשר יאפשרו את קיומם של מספר כנסים רבי משתתפים במקביל, שטחי הסעדה, חדרי ישיבות ועוד.

**3.4 חלל מרכזי**

- 3.4.1 אולם בגובה כ- 20 מ' עם גג בנוי קונסטרוקציה פלדה וגג פח מבודד רב שכבתי. על תקרת האולם מותקנות מערכות תאורה, מיזוג אוויר וספרינקלרים.
- 3.4.2 **אגפים צפוני ודרומי** - קירות מסך זכוכית רתומים לקונסטרוקציה פלדה.
- 3.4.3 **אגפים מזרחי ומערבי** - קירות בלוקים מחופים מצידם הפנימי בלוחות גבס מחוררים.
- 3.4.4 רצפת האולם בטון.
- 3.4.5 באולם 3 מחיצות אקוסטיות מהתקרה לרצפה אשר יובאו מארצות הברית. המחיצות מאפשרות חלוקת האולם ל- 4 אולמות משנה.
- 3.4.6 האולם יוכל לאכלס בין 8,000-10,000 איש.
- 3.4.7 שטח האולם כ- 6,480 מ"ר.

**3.5 מבנה מערבי**

3.5.1 מבנה בן 4 קומות בנוי שלד בטון, קירות בלוקים עם חיפוי חיצוני אבן, גג בטון.

**3.5.2 להלן חלוקת המבנה:**

- **קומת קרקע** – כניסות שרות למשאיות לאולם ו-2 מטבחים (ללא ציוד).
- **קומה ראשונה** – קומה טכנית.
- **קומה 2** – חדרי שרותים.
- **קומות 3-4** – קומות משרדים במצב מעטפת עם רצפת מרצפות וגג בטון ומערכת ספרינקלרים ללא חלוקה פנימית.
- **קומת גג** – גנרטור וחדרי חשמל.

**3.6 מבנה מזרחי**

3.6.1 מבנה בן 4 קומות בנוי שלד בטון, קירות בלוקים עם חיפוי חיצוני אבן, גג בטון.

**3.6.2 להלן חלוקת המבנה:**

- **קומת קרקע** – מבואת כניסה (לובי) וגלריה. רצפת המבואה טרצו וקירות חיצוניים מסך זכוכית, קירות פנימיים בלוקים עם חיפוי אבן, תקרת בטון משולבת בקורות עץ. בין קומת הכניסה לגלריה 2 דרגנועים.
- **קומה ראשונה (+8)** – 2 אולמות הרצאה (ל-800 איש וכ-400 איש), חדר יט"א.
- **קומה 2 (+14)** – מרפסת אירועים פתוחה בשטח כ-2,200 מ"ר.

**3.7 קומות תת קרקעיות**

3.7.1 2 הקומות התת קרקעיות בנויות שלד בטון, קירות וגג בטון.

3.7.2 **קומה (-2)** – חניון רכבים בשטח כ- 10,750 מ"ר לכ- 230 כלי רכב ו- 2 אולמות כנסים, מטבח ראשי ושטחי שרות בשטח כ- 5,250 מ"ר. האולמות מאכלסים יחד עד כ- 1,700 מ"ר. סה"כ שטח קומה (-2) כ- 16,060 מ"ר. הערה: אולמות הכנסים הינם עד לגובה קומת הקרקע.3.7.3 **קומה (-1)** – חניון רכבים לכ- 235 כלי רכב והמשך אולמות הכנסים. שטח הקומה כ- 10,740 מ"ר.

3.7.4 הכניסה לחניון מהאגף הצפוני של מרכז הירידים.

3.7.5 סה"כ שטח 2 הקומות כ- 26,800 מ"ר.

**4. ממצאים ואחזקה – שבר מכני**4.1 **אחזקה** - ברשות החברה צוות אחזקה הכולל: חשמלאים, מסגרים, אנשי ניקיון וכד' המתחזקים באופן שוטף את הציוד במרכז הירידים. הניקיון מבוצע על ידי קבלן חיצוני.

4.2 הצוות מבצע בדיקה יומית לתקינות הציוד ובמקרה הצורך מוזמנים למקום ספקי הציוד ונותני השירותים.

**4.3 מעליות**4.3.1 **ביתן מס' 1** – בביתן 4 מעליות נוסעים. המעליות מתוחזקות בחוזה אחזקה קבוע עם חברת "ישראלפט".4.3.2 **ביתן מס' 2** – בביתן 11 מעליות נוסעים ו- 4 דרגנועים תוצרת OTIS משנות יצור 2014-15. המעליות מתוחזקות בחוזה אחזקה קבוע עם חברת "אלקטרה".

4.3.2 המעליות והדרגנועים עוברים בדיקה של מהנדס בודק אחת ל- 6 חודשים.

**4.4 מערך מיזוג אויר**

4.4.1 במקום מספר מערכות מיזוג אויר מרכזיות בתפוקה כוללת של כ-2,500 טון קירור.

4.4.2 המערכות מתוחזקות על ידי חברת "אלקטרה".

4.4.3 **ביתן מס' 10** – בשנת 2011-12 הותקנו במבנה 12 יחידות מיזוג חדשות תוצרת UNIQUE.

4.4.4 **ביתן מס' 2** – הביתן ממוזג באמצעות 2 יחידות מיזוג אויר מרכזיות צנטריפוגליות בתפוקה כ- 900 טון קרור כ"א תוצרת YORK. המערכת כוללת צילרים, מגדלי קרור, משאבות, אביזרים וכו'. הציוד מתוחזק בחוזה אחזקה קבוע עם חברת "משב".

**4.5 גנרטורים**

4.5.1 **אחזקה** - הגנרטורים מתוחזקים על ידי "פ.ק. גנרטורים", המתחזקים באופן שוטף וכוללים החלפת מסננים ושמיים.

4.5.2 אנשי האחזקה של מרכז הירידים מפעילים את הגנרטורים אחת לשבועיים ימים למספר דקות.

**4.6 מערך חשמל ושנאים**

4.6.1 מערך החשמל במרכז הירידים כולל:

**א. שנאים**

- 2 שנאים עם קירור שמן ומערך מיתוג בהספק 1,250KVA כ"א.
- 3 שנאים מתח גבוה מקוררי אויר בהספק 1,650KVA כ"א ומערך מיתוג.
- 3 שנאים מתח גבוה מקוררי אויר בהספק 1,250KVA ומערך מיתוג.
- 3 שנאי מתח גבוה מקוררי שמן בהספק 630KVA כ"א ומערך מיתוג.
- ביתן מס' 2 – 7 שנאי מתח גבוה בהספק 1,600KVA/2,000KVA כ"א ומערך מיתוג.

ב. **לוחות חשמל ראשיים** – במרכז מספר לוחות חשמל ראשיים בהספקים בין 1,250A – 4,000A.





4.6.2 **כיבוי אוטומטי בגז** - בלוחות החשמל מעל 100A מותקנים מטפי כיבוי אוטומטיים בגז.

4.6.3 **צילום אינפרא אדום/תרמוגרפית** – אחת לשנה מבוצע צילום אינפרא אדום לכל לוחות החשמל.

4.6.4 **אחזקה** – מערך המתח הגבוה מתוחזק אחת לשנה על ידי חברת "אלקו".

#### 4.7 במת הרמה ומנוף הרמה עם זרוע

4.7.1 במרכז במת הרמה תוצרת GENIE משנת יצור 2002 ומנוף הרמה הידראולי עם זרוע לגובה כ- 12 מ' תוצרת GENIE נע חשמלית.

4.7.2 בשנת 2015 נרכשו מנוף עם זרוע באורך כ- 22 מ' תוצרת A.A.LIFT ובמת הרמה "מספריים" תוצרת ROM. ציוד זה משמש בעיקר את ביתן מס' 2.

4.7.3 ציוד זה מתוחזק לפי קריאה על ידי ספק הציוד.

**5 ממצאים ואחזקה - ציוד אלקטרוני****5.1 חדר שרתים**

5.1.1 מחשבי שרת ממוקמים בחדר נפרד בסמוך למוקד הבקרה בביתן 2.

5.1.2 מערכת כיבוי אוטומטית בגז מותקנת בחדר השרתים.

5.2 מחשבי השרת וחלק מהמחשבים מגובים על ידי מכשירי אל פסק.

**5.3 אחזקה**5.3.1 **מיחשוב** - חברת "מטאורית" מתחזקת את ציוד המיחשוב בחוזה קבוע.

5.3.2 כל תוכנה מקבלת שירות מחברה ייעודית – מ CRM לתוכנות בקרה וכיוצ"ב.

**5.4 עמדות חניה ממוחשבות**

5.4.1 בשנת 2007 חברתכם הציבה עמדות תשלום לחניה ממוחשבות.

5.4.2 בשטח האתר, בדרייב אין ובשטח החניון, בסמוך לתחנת הרכבת, 16 עמדות תשלום ממוחשבות המקושרות לעמדת בקרה ומיחשוב במוקד הבקרה של חברתכם.

5.4.3 בכל כניסה למתחם עמדת כרטוס כפולה ממוחשבת (בגובה רכב פרטי ובגובה משאית) עם שער זרוע כנף.

5.4.4 המערכות תוצרת "אפקון".

5.5 נמסר לנו כי במהלך השנים האחרונות פעל הציוד באופן תקין, ללא תקלות משמעותיות.

5.6 **גיבוי נתונים** - הגיבוי מבוצע בשרת Net-app והמידע מועבר לשרת מרוחק. נציג חברתכם מסר לנו כי במהלך השבועות הקרובים יוקם אתר גיבוי בבנין 1.

**6. סכומי ביטוח**

ערכי הרכוש המפורטים להלן מבטאים את ערכם כחדשים, כולל הוצאות הובלה והתקנה ללא מע"מ, נכון לחודש ינואר 2019.

**6.1 רכוש**

6.1.1 סה"כ ערך המבנים וגשר עילי כולל צמודות מבנה לביטוח אש – ערך כינון (עמ' 15-16) ₪ 531,500,000

6.1.2 תכולה למעט ציוד אלקטרוני ורכבים יעודיים – ערך כינון (עמ' 17-19) ₪ 6,700,000

סה"כ ערך הרכוש לביטוח אש – ערך כינון  
=====

6.1.3 סה"כ ערך הציוד אלקטרוני לביטוח אש – ערך כינון (עמ' 21-22) ₪ 7,900,000  
=====

6.2 תשתיות – שבילים, גדרות, צמחיה, גדר דרייב אין, חניונים, עמודי תאורה, מחסומים ברח' שד' רוקח, צנרת תת קרקעית, כבלי חשמל, כבלי תקשורת - בסיס נזק ראשון ₪ 30,000,000  
=====

6.3 הוצאות תכנון, פיקוח ופינוי הריסות על בסיס נזק ראשון ₪ 50,000,000  
=====

6.4 סה"כ ערך המלגזות וכלי רכב יעודיים לביטוח אש – ערך כינון (עמ' 20) ₪ 1,570,000  
=====

**6.5 ביטוח ציוד אלקטרוני: (כלול בסכום הביטוח בסעיף 6.1.3)**

**פרק 1 - ביטוח רכוש - ערך כינון (עמ' 21-22)**  
₪ 7,900,000  
=====

**פרק 1א' - ציוד נייד - ערך כינון (עמ' 23)**  
₪ 75,000  
=====

**פרק 2 - הוצאות שיחזור מידע מנזק פיזי על בסיס נזק ראשון**  
₪ 150,000  
=====

**פרק 3 - הוצאות תפעול מוגדלות - גמולה יומית תקופת שיפוי**  
5,000 ₪/יום  
30 יום

**6.6 סה"כ ערך הציוד לביטוח שבר מכני-ערך כינון (עמ' 24-26)**  
₪ 71,550,000  
=====

**6.7 ביטוח ציוד אלקטרוני: (בכיסוי מלא - אש וציוד אלקטרוני) - לא כלול בשאר סעיפי ההערכה המפורטים למעלה**

**פרק 1 - סה"כ ערך ציוד תקשורת ומרכזיה - ערך כינון (עמ' 27-29)**  
₪ 3,100,000  
=====

**פרק 3 - הוצאות תפעול מוגדלות - גמולה יומית תקופת שיפוי**  
5,000 ₪/יום  
30 יום



**הערות:**

1. ההערכה אינה כוללת רכוש עובדים ורכוש לקוחות, רכוש קבלנים באתר, מלאי ומוניטין מכל סוג ותאור.
2. גני אירועים "היולה" ו- **OCEAN** – בהערכה כללנו רק את ערכי המבנים. נמסר לנו על ידיכם כי תכולת הגנים אינה בבעלותכם ו/או באחריותכם.
3. ההערכה עוגלה כלפי מעלה בגין שינויים אפשריים בערכי הציוד, רכישות במהלך השנה, התקנה, שיפורים טכנולוגיים, התאמת ציוד כולל תוכנה, ציוד שלא נכלל וכו'.
4. **שבר מכני** - הקריטריון שגובש בשיתוף עם יועצי הביטוח לציוד שנכלל בפוליסת שבר מכני הינו שציוד שעלות הנזק העלולה להיגרם הינה מעל 10,000 ₪ נכלל ברשימה וציוד שעלות הנזק הינה מתחת ל- 10,000 ₪ לא נכלל ברשימה.
5. **שבר מכני** – ברשות החברה במת הרמה ומנוף הרמה עם זרוע תוצרת GENIE, מנוע זרוע תוצרת A.A.LIFT ובמת הרמה תוצרת ROM. ציוד זה נכלל ברשימת הציוד לביטוח שבר מכני.
6. ברשות חברתכם מחשבים ניידים ומחשבי טאבלט. מומלץ להרחיב את הפוליסה לכל הסיכונים מחוץ לחצרים.
7. **רכבים/מלגזות** – בהערכה לביטוח אש כללנו מלגזה, טרקטורונים, רכבים חשמליים ונגררים שאינם מוצאים מחוץ למתחם.

**BERENFELD**

International Loss Adjusters Ltd.  
Risk Management & IFRS Valuation



**ברנפלד**  
שמאים בינלאומיים בע"מ  
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng  
Kobi Wieener - Loss Adjuster  
Amir Berenfeld - Eng  
David Ducas - Business Development

In association with נציגים בלעדיים של  
**Concordia**  
Consultancy Ltd



נחמן ברנפלד - מהנדס  
קובי וינר - שמאי  
אמיר ברנפלד - מהנדס  
דוד דוכס - מנהל פיתוח עיסקי

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

8. ציוד תקשורת ומרכזית טלפונים – נציגת חברתכם מסרה לנו כי ציוד זה יבוטח בנפרד מאחר וציוד התקשורת ומרכזית הטלפונים יופעלו על ידי חברה חיצונית ובהתאם מובא ציוד התקשורת ומרכזית הטלפונים ברשימה נפרדת (פרק 5.7 בהערכתנו - עמ' 20-22).

בכבוד רב,  
  
אמיר ברנפלד - מהנדס  
ברנפלד שמאים בינלאומיים בע"מ

רצ"ב: פרוט הרכוש וערכו לביטוח  
חשבון שכ"ט