

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 דוקס - מנהל פיתוח עסקי

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

27 בינואר 2019
19033

טל: 03-6404272
מייל: mord@expotelaviv.co.il

לכבוד
גב' מור דיגמי – עו"ד
מרכז הירידים והקונגרסים בע"מ
תל – אביב

ג.נ.,

מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בע"מ

סקר מידע חיתומי

=====



**תוכן עניינים**

<u>מס' עמוד</u>	<u>תאור</u>	<u>מס'</u>
3	כללי	.1
3-4	רקע	.2
5-18	תאור המתחם	.3
19-20	מערכות מרכזיות	.4
21-25	אמצעי מיגון אש	.5
26	אמצעי מיגון פריצה	.6
26	סיכוני טבע	.7
26	היסטוריה	.8
27	צד ג'	.9
28	E.M.L/M.P.L	.10
29	אובדן רווחים	.11
30	סיכום	.12

**1. כללי**

1.1 לבקשתכם מיום 15.1.19 ביצענו סקר מידע חיתומי במרכז הירידים.

1.2 בתאריך 16.1.19 ביקרנו במרכז הירידים ונפגשנו עם נציגי חברתכם אשר הציגו בפנינו את מרכז הירידים ואמצעי המיגון.

2. רקע

2.1 ראשיתו של מרכז הירידים והקונגרסים בישראל, בשנות העשרים של המאה העשרים, עוד בטרם הוקמה מדינת ישראל. בשנת 1933 נערך טקס הנחת אבן הפינה למבני הקבע של "יריד המזרח", ולאחר הקמת המדינה נבנה מרכז הירידים והקונגרסים בישראל במיקומו הנוכחי בשדרות רוקח.

2.2 מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בע"מ הינה חברה עירונית בבעלות עיריית ת"א-יפו.

2.3 מרכז הירידים הינו המתחם הגדול והמתקדם בישראל לעריכת כנסים, תערוכות, ירידים, בחינות, מופעים ואירועים בקנה מידה בינלאומי. במתחם נערכים מאות אירועים ותערוכות המושכים אליהם למעלה מ- 2.5 מיליון מבקרים בשנה:

- **תערוכות מקומיות ובינלאומיות** - ייזום והפקה עצמית של תערוכות לקהל הרחב והמקצועי במגוון עולמות תוכן: חידושים והישגי טכנולוגיה בתעשייה, טכנולוגיות מים, אנרגיה מתחדשת ואיכות סביבה, יין, עולם הרכב המקצועי, פלסטיקה, גומי ואריזה, ועוד.
- בנוסף מרכז הירידים והקונגרסים בישראל פועל כאכסניה להפקת תערוכות מקומיות ובינלאומיות המופקות ע"י חברות הפקה ומארגנים חיצוניים.
- **אירועים עסקיים** - אירוח אירועים של חברות מסחריות מהמובילות במשק וגופים ציבוריים, כנסים והרצאות, השקות, אירועי קידום ומכירות, צילומי טלוויזיה ופרסומות, תצוגות אופנה, מופעים ועוד כדי הדמיון.
- **אירועים פרטיים** - אירוח עשרות אירועים פרטיים אשר הופכים כל ביתן לחוויה חד פעמית שונה ומיוחדת.
- במרכז הירידים מתקיימים מידי שנה מופעים מוזיקליים רבים, חלקם בינלאומיים, אשר הופכים את המקום, למרכז פנאי ובילוי.



2.4 במתחם שטחי תצוגה מקורים בגודל של כ- 20,000 מ"ר המחולקים בין 8 בתים בסדרי גודל שונים. לצידם, קיימים כ-20,000 מ"ר נוספים, של שטחי תצוגה פתוחה המתקיימת בצמוד לביתנים על גבי על גבי מדשאות מטופחות.

2.5 שטחי מרכז הירידים נגישים למבקרים, במתחם כ- 3,200 מקומות חנייה, כולל בשטח הדרייב אין ההיסטורי. כ- 1,600 מקומות חנייה נוספים מוצעים בחניון גני יהושע הסמוך למתחם.

2.6 במרכז הירידים נערכים מדי שנה בין 45-60 תערוכות ואירועים, בסדרי גודל שונים, החל משימוש בביתן אחד ועד לניצול שטח כל מרכז הירידים. מדי שנה פוקדים את המרכז יותר משני מיליון מבקרים ועוד אלפי מציגים במאות אירועים ותערוכות.

2.7 כל אחד מהביתנים כולל תשתיות חשמל מגוונות, לחץ אוויר, מים וביוב, תקשורת קוויית מגוונת ואינטרנט אלחוטי.

2.8 בשטח מרכז הירידים כבישים סלולים, מגרשי חניה למציגים, מדשאות, עמודי תאורה, שלטים וכד'.

2.9 בהיקף מרכז הירידים חומה בגובה כ- 3 מ' ובאגפים הדרומי, מערבי וצפוני שערי כניסה למתחם.

2.10 באגף הדרומי של מרכז הירידים, מעל שדרות רוקח, גשר מבטון המחבר בין מגרשי החניה של גני יהושע ומרכז הירידים.

2.11 במחצית השנייה של 2010 החל פרויקט בנייתו של ביתן 2, פרויקט מורכב ורחב היקף בהשקעה של כ- 360 מיליון ש"ח. הביתן, אשר משתרע על-פני כ- 50,000 מ"ר, מחזק את מרכז הירידים כמתחם המציע את הסטנדרטים מהמתקדמים בעולם.

**3. תאור המתחם**

3.1 מרכז הירידים ממוקם בצפון תל אביב בין כביש 20 (נתיבי איילון) במערב, שד' רוקח בדרום ובאגפים הצפוני והמזרחי כביש היקפי – רחוב אייזיק רמבה.

3.2 המתחם כולל את המבנים הבאים:

- ביתן 1.
- ביתן 2.
- ביתן 10.
- ביתנים 11-14.
- מבנה סככות – מבני עזר.
- אולם אירועים "אושן".
- מבנה "גרין וילה לשעבר".
- מבני עזר שונים.
- חדרי חשמל ושנאים.



להלן פרוט המבנים במרכז:

3.3 מבנה תצוגה ומשרדים ראשי (ביתן מס' 1)

3.3.1 מבנה חלקו בן קומה אחת גבוהה ובאגפים המערבי, צפוני ומזרחי דו קומתי ובו משרדים, לובי, אולמות כנסים, קומת מרתף (1-) משמשת לחניית כלי רכב, חדרי מכונות וכד'.

3.3.2 במבנה מערך מיזוג אויר מרכזי, מעליות נוסעים, מערכת כיבוי אש אוטומטית במים, מערכת גילוי אש/עשן.

3.3.3 המבנה בנוי שלד בטון, קירות אבן וזכוכית, ריצפת בטון ובמשרדים פרקט, גג בנוי שלד פלדה חלקו בטון וחלקו פח עם בידוד.

3.3.4 שטח המבנה כולל החניון כ- 20,650 מ"ר.

3.3.5 חניון הרכבים של ביתן 1 מחובר לחניון ביתן 2 באמצעות פתח מעבר לרכבים ברוחב 8 מ'.



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 דוקס - מנהל פיתוח עסקי

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

ביתן 1 (משמאל) וביתן 2 מימין)



THE ISRAEL ASSOCIATION
OF ACADEMIC
PROPERTY ASSESSORS



רח' לח"י 31, בני-ברק 5120052, טל: 03-6123515, פקס: 03-6123516, דוא"ל: beren@beren.co.il
31 Lechi St. Bnei Brak 5120052, Israel, Tel: 972-3-6123515, Fax: 972-3-6123516, E-mail: beren@beren.co.il
www.beren.co.il • www.concordiaconsultancy.com

**3.4 ביתן 2**

3.4.1 ביתן מס' 2 ממוקם באגף הדרום מזרחי של מרכז הירידים.

3.4.2 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.

3.4.3 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 מאפשרים את קיומם של מספר כנסים רבי משתתפים במקביל, שטחי הסעדה, חדרי ישיבות ועוד.

3.4.4 חלל מרכזי

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

**3.4.5 מבנה מערבי**

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

ב. 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. שטחי המשרדים מיועדים להשכרה לשוכרי משנה.
- **קומת גג** – גנרטור וחדרי חשמל.

3.4.6 מבנה מזרחי

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

ב. 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 ו- 400 איש), חדר יט"א.
- **קומה 2 (+14)** – מרפסת אירועים פתוחה בשטח כ- 2,200 מ"ר.

3.4.7 קומות תת קרקעיות

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

ב. **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 – האולמות במצב מעטפת ורצפת בטון. סה"כ שטח קומה (2-) כ- 16,060 מ"ר.
הערה: אולמות הכנסים הינם עד לגובה קומת הקרקע.

ג. **קומה (1-)** – חניון רכבים לכ- 235 כלי רכב והמשך אולמות הכנסים. שטח הקומה כ- 10,740 מ"ר.

ד. הכניסה לחניון מהאגף הצפוני של מרכז הירידים.

ה. סה"כ שטח 2 הקומות כ- 26,800 מ"ר.

3.4.8 המרחק בין ביתן 2 לביתן 1 הינו כ- 25 מ'.

3.4.9 חניון הרכבים של ביתן 1 מחובר לחניון ביתן 2 באמצעות פתח מעבר לרכבים ברוחב 8 מ'.

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

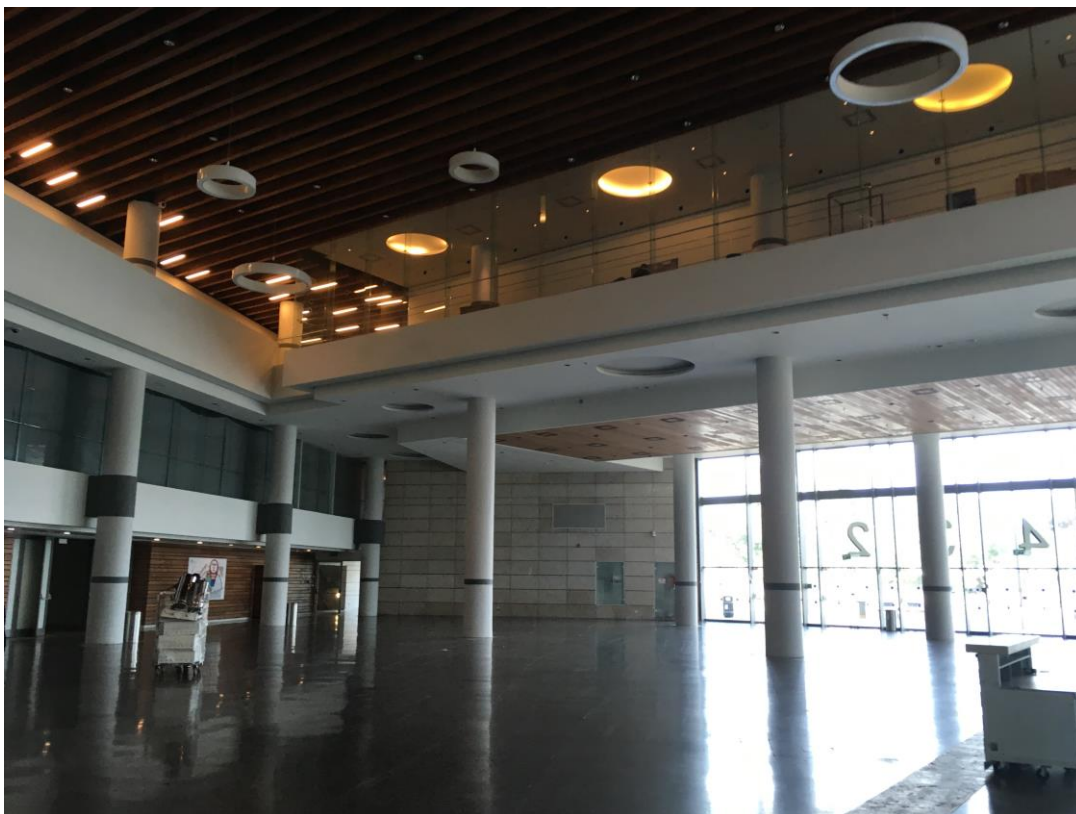
In association with נציגים בלעדיים של

Concordia
Consultancy Ltd



נחמן ברנפלד - מהנדס
קובי וינר - שמאי
אמיר ברנפלד - מהנדס
דוד דוקס - מנהל פיתוח עסקי

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



THE ISRAEL ASSOCIATION
OF ACADEMIC
PROPERTY ASSESSORS



רח' לח"י 31, בני-ברק 5120052, טל: 03-6123515, פקס: 03-6123516, דוא"ל: beren@beren.co.il
31 Lechi St. Bnei Brak 5120052, Israel, Tel: 972-3-6123515, Fax: 972-3-6123516, E-mail: beren@beren.co.il
www.beren.co.il • www.concordiaconsultancy.com

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 דוקס - מנהל פיתוח עסקי

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



THE ISRAEL ASSOCIATION
OF ACADEMIC
PROPERTY ASSESSORS



רח' לח"י 31, בני-ברק 5120052, טל: 03-6123515, פקס: 03-6123516, דוא"ל: beren@beren.co.il
31 Lechi St. Bnei Brak 5120052, Israel, Tel: 972-3-6123515, Fax: 972-3-6123516, E-mail: beren@beren.co.il
www.beren.co.il • www.concordiaconsultancy.com

3.5 ביתן מס' 10

3.5.1 מבנה קומה אחת בנוי קירות בלוקים, גג קונסטרוקציה פלדה מכוסה בפח איסורית 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'.

3.5.2 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.

3.5.3 סה"כ שטח המבנה כ- 4,800 מ"ר.

3.5.4 המרחק בין ביתן 10 לביתן 2 כ- 50 מ' ובין ביתן 10 לביתן 1 כ- 20-30 מ'.

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 דוקס - מנהל פיתוח עסקי

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



THE ISRAEL ASSOCIATION
OF ACADEMIC
PROPERTY ASSESSORS



רח' לח"י 31, בני-ברק 5120052, טל: 03-6123515, פקס: 03-6123516, דוא"ל: beren@beren.co.il
31 Lechi St. Bnei Brak 5120052, Israel, Tel: 972-3-6123515, Fax: 972-3-6123516, E-mail: beren@beren.co.il
www.beren.co.il • www.concordiaconsultancy.com

3.6 ביתנים 11-14

3.6.1 4 מבנים נפרדים בני קומה אחת המשמשים לתערוכות.

3.6.2 המבנים בנויים שלד בטון, קירות בלוקים/בטון, גג חלקו בטון וחלקו פח בגובה כ- 5.3-7 מ'. ריצפת בטון, מיזוג אויר מרכזי וכד'. בשנת 2014 בוצע חיפוי גג נוסף לביתן 14.

3.6.3 שטח המבנים הכולל כ- 6,990 מ"ר.

3.6.4 הביתנים במרחק כ- 10-15 מ' אחד מהשני.



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 דוקס - מנהל פיתוח עסקי

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



THE ISRAEL ASSOCIATION
OF ACADEMIC
PROPERTY ASSESSORS



רח' לח"י 31, בני-ברק 5120052, טל: 03-6123515, פקס: 03-6123516, דוא"ל: beren@beren.co.il
31 Lechi St. Bnei Brak 5120052, Israel, Tel: 972-3-6123515, Fax: 972-3-6123516, E-mail: beren@beren.co.il
www.beren.co.il • www.concordiaconsultancy.com

3.7 מבנה סככות "עסקים שוכרי שטח" – מבני עזר – כולל את כל המבנים מכניסת הולכי רגל בשער 1 ועד מבנה "מיקסר" (לא כולל) בצד ימין לכניסה ובצד שמאל לשער 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.

3.8 מבנה "וילה לשעבר" – מבנה חד קומתי בנוי שלד בטון, מחיצות גבס וזכוכית, רצפת בטון מוחלקת, מערכת ספרינקלרים, גילוי אש/עשן, מיזוג אוויר וכו'.



אולם אירועים 3.9

- 3.9.1 אולם האירועים ("אושן") חלקו בן קומה אחת וחלקו דו קומתי.
- 3.9.2 המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים, גג חלקו בטון וחלקו איסכורית מבודדת, רצפת בטון, מטבח ובו חדרי קרור והקפאה, מנדפים וכו'. המבנה ממוזג.
- 3.9.3 באגף המערבי של האולם מגרש חניה אספלט לאורחי אולם האירועים.
- 3.9.4 המבנה בשטח כ- 2,000 מ"ר.
- 3.9.5 האולם מרוחק כ- 20 מ' מביתן 2.
- 3.10 **חדרי חשמל ושנאים** – מבנים בני קומה אחת בנויים בטון בשטח כולל כ- 530 מ"ר.
- 3.11 במדשאה, בין מבנה מס' 1 לביתן 10, משטח בטון. המתחם מגודר בגדר רשת מתכת. בעת ביקורנו עסקה חברתכם בעבודות פיתוח סביבתי.
- 3.11 באגף הדרומי של מרכז הירידים מעל שדרות רוקח גשר מבטון המחבר בין מגרשי החניה לקהל הרחב ומרכז הירידים.
- 3.12 בהיקף המתחם גדר סורג מתכת ושערי כניסה כנף סורג ומבני שומרים.

**4. מערכות מרכזיות****4.1 מערך חשמל ושנאים**

4.1.1 מערך החשמל במרכז הירידים מוזן במתח של 22KV מרשת חברת חשמל וכולל:

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

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

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

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

4.2 מעליות ודרגנועים

4.2.1 **ביתן מס' 1** – בביתן 4 מעליות נוסעים. המעליות מתוחזקות בחוזה אחזקה קבוע עם חברת "ישראלפט".

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

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

4.3 מערך מיזוג אויר

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

4.3.2 המערכות מתוחזקות על ידי חברת "אלקטרה".

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

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

4.4 גנרטורים

4.4.1 במתחם 5 גנרטורים כדלקמן:

- א. **ביתן 2** - 2 גנרטורי חרום בהספק 1,500KVA כ"א תוצרת "מיצובישי".
- ב. **ביתן 1** - 2 גנרטורי חרום בהספק 660KVA כ"א תוצרת F.G.Wilson.
- ג. גנרטור חרום בהספק 400KVA תוצרת L.S.

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

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

5. אמצעי מיגון אש**5.1 מערכת כיבוי אוטומטית במים (ספרינקלרים)**

5.1.1 בכל המבנים, חניונים תת קרקעיים (ביתנים 1 ו-2), אולמות, משרדים, אולם ראשי, מטבחים וכו' מותקנת מערכת כיבוי אוטומטית במים (ספרינקלרים).

5.1.2 מערכת הספרינקלרים מוזנת מחדר משאבות הממוקם בביתן 1.

5.1.3 **חדר משאבות – קומה (1-) – ביתן 1** - במקום משאבת דיזל צנטריפוגלית דגם 1822CF בהסק 150 כ"ס בספיקה 1,000GPM-2,950 סל"ד מונעת ע"י מנוע דיזל תוצרת CLARKE ומשאבה חשמלית תוצרת U.S-Motors.

5.1.4 לחץ המים במערכת הספרינקלרים הינו 150PSI.

5.1.5 נמסר לנו ע"י נציגכם כי המערכת הותקנה לפי תקן ישראלי 1596.

5.1.6 בתאריך 28.10.18 בוצעה ביקורת שנתית ע"י חברת "גפיר" למערכת הספרינקלרים והמשאבות ונמצאה תקינה.

5.2 מערכות גילוי אש/עשן

5.2.1 בשטחי כל המבנים מערכות גילוי אש/עשן, חלקן עם גלאים תיקרתיים וחלקם עם גלאי קרן.

5.2.2 בכל מבנה (למעט בנין 1 ו-2) תת רכזת המחוברות כולן לרכזת הראשית בחדר השרתים של המתחם הממוקם בצמוד לחדר הבקרה בביתן 2.

5.2.3 בבניינים 1 ו-2 מותקנות רכזות גילוי אש/עשן נפרדות המחוברות לרכזת הראשית בחדר השרתים של המתחם הממוקם בצמוד לחדר הבקרה בביתן 2.

5.2.4 המערכות מחוברות הן לרכזת בחדר הבקרה הראשי של המתחם הממוקם בקומה (2-) בביתן 2 והן למכבי אש ולקב"ט המתחם.

5.2.5 נמסר לנו ע"י נציגכם כי כל המערכות הותקנו לפי תקן ישראלי 1220.

5.2.6 בחודש 4/18 בוצעו בדיקות תקינות למערכות הגילוי במבנים השונים ע"י חברת "אורד" ונמצאו תקינות.

5.3 אמצעי כיבוי ידניים

5.3.1 כניסת המים העירונית למתחם הינה בקוטר 6" המספקת מים הן לצריכת מים רגילה והן למערכות כיבוי האש (צנרת הידרנטים ומערכת הספרינקלרים).

5.3.2 בהיקף המבנים ושטחי המתחם ברזי כיבוי 3" ועמדות כיבוי הכוללות גלגלונים, צנרת בד, גלגלונים עם זרנוקים וכו'.

5.3.3 בשטחי המבנים עמדות כיבוי הכוללות: גלגלונים עם זרנוקים, הידרנטים, צנרת בד, מטפי כיבוי וברזי כיבוי 2" ו-3".

5.3.4 ציוד הכיבוי נבדק אחת לשנה על ידי חברה מיומנת. בדיקה אחרונה בוצעה ב- 11/18 ע"י חברת "א. ינוס".

5.4 ביתן 2

5.4.1 **אולם ראשי** – באולם 7 מפוחי עשן להוצאת עשן.

5.4.2 בכל מבנה (מזרחי ומערבי) 3 גרמי מדרגות פנימיים - מהגג עד קומה (2-) עם דלתות כנף מתכת/בהלה מתכת חסינות אש.

5.4.3 מטבחים

א. **מנדפים** – מערכת כיבוי אוטומטית בגז מותקנת במנדפים. אחת לשנה מבוצע ניקוי וטיפול למנדפים. בדיקה אחרונה בוצעה ב- 23.12.18 ע"י חברת "אוטמי זקין".

ב. במקום מטבח ראשי בקומה (1-) ומטבחי קצה. המטבחים במבנה מושכרים לחברת "אמיליה קייטרינג".

5.5 ביתן 1

5.5.1 מערכת שחרור עשן – בביתן מותקנת מערכת שחרור עשן הכוללת פתיחת חלונות באולם המליאה.

5.5.2 מטבח – המטבח ממוקם בקומה 1.

5.5.3 מנדפים - מערכת כיבוי אוטומטית בגז מותקנת במנדפים. אחת לשנה מבוצע ניקוי וטיפול למנדפים. בדיקה אחרונה בוצעה ב- 7.12.18 ע"י חברת "אוטמי זקין".

5.5.4 גז – במבנה אין ביטול או חימום בגז אלא רק חימום המבוצע חשמלית.

5.6 ביתן 10

5.6.1 במקום מפוחי יניקת עשן למקרה שריפה.

5.6.2 מטבח – במקום מטבח מחמם בלבד. מערכת כיבוי אוטומטית בגז מותקנת במנדפים. המטבח מופעל ע"י חברת "לזר מעדנים".

5.6.3 אחת לשנה מבוצע ניקוי וטיפול למנדפים. בדיקה אחרונה בוצעה ב- 2.12.18 ע"י חברת "אוטמי זקין".

5.7 חלונות שחרור עשן – חלונות שחרור עשן מותקנים בשאר המבנים בהם ישנם חלונות עיליים (ביתן 12).

5.8 בכל המבנים דלתות בהלה, חלקן זכוכית וחלקן דלתות כנף מתכת חסינות אש.

5.9 מיזוג אוויר – נמסר לנו ע"י נציגכם כי דמפרים מותקנים בתעלות המיזוג במבנים השונים למקרה שריפה.

5.10 שילוט ותאורת חרום – בשטחי המבנים ומעל הדלתות שילוט הכוונה ותאורת חרום.

5.11 מבנה "אושן" – במקום מטבח ובו מנדפים עם מערכת כיבוי אוטומטית בגז.

**5.12 חדר שרתים**

5.12.1 חדר השרתים הראשי של המרכז ממוקם בקומה (2-) בביתן 2, בצמוד לחדר הבקרה המאויש 365 7/24 ימים בשנה.

5.12.2 החדר בנוי רצפה צפה, תקרה אקוסטית וממוזג אויר.

5.12.3 מערכת כיבוי אוטומטית בגז מותקנת בחדר השרתים.

5.12.4 מערכת המיחשוב והתקשורת מגובה במכשיר אל פסק בהספק 20KVA.

5.13 במרכז הירידים ממונה בטיחות האחראי על אמצעי מיגון אש פריצה ובטיחות תפעול התקנים ועמידת המציגים/קבלנים בתנאי הבטיחות הנדרשים.

5.14 רשויות

5.14.1 ממונה הבטיחות של חברתכם מסר לנו כי ברשות חברתכם אישור מכבי אש ורישיון עסק בתוקף.

5.14.2 נמסר לנו ע"י ממונה הבטיחות כי באחריות כל עסק הפעיל במקום (גן אירועים, משרדים וכד') להציג בפני ממונה הבטיחות רישיון עסק ואישור מכבי אש.

5.14.3 ממונה הבטיחות מסר לנו כי בכל אירוע חייב שוכר המקום בתוכנית בטיחות ואישור קונסטרוקטור חתומים ע"י הרשויות. יועצי הבטיחות נקבעים בהתאם לרשימת יועצים שנקבעה ע"י מרכז הירידים.

5.14.4 נציג המבוטחים מסר לנו כי מערכות התאורה/הגברה המותקנות באולמות מבוצעת על ידי שוכרי האירועים ובאחריותם לפי הצורך.

5.14.5 ברשות החברה רישיונות עסק לביתנים:

- ביתן 1.
- ביתן 2.
- ביתן 10.
- ביתן 13.
- ביתן 14.
- ביתן 12 זמני.
- שטחי חוץ.

5.15 **עבודות בחום** – העבודות בחום במתחם מבוצעות בהתאם לנוהל עבודה של יועץ הבטיחות וחוקי הבטיחות. עבודה בגובה מבוצעת בליווי ממונה בטיחות.

5.16 **הדרכה** – אחת לשנה מבוצעת הדרכה לעובדי המרכז בנושא כיבוי אש, מילוט וכד' ע"י יועץ הבטיחות, מר מוזי בוטון.

5.17 **מכבי אש** – תחנת מכבי האש נמצאת במרחק כ- 5 דקות נסיעה.

5.18 מערכת חשמל ומתח גבוה

5.18.1 מטפי כיבוי אוטומטיים בגז מותקנים בלוחות החשמל מעל 100A.

5.18.2 **אינפרא אדום** – אחת לשנה מבוצע צילום אינפרא אדום בלוחות החשמל ראשיים.

5.18.3 כבלי החשמל מחדרי החשמל אטומים בחומר מעכב בעירה.

5.18.4 **אחזקה** – מערך החשמל מתוחזק על ידי חשמלאים מוסמך. מתח גבוה מתוחזק אחת לשנה על ידי מהנדס חשמל למתח גבוה.

5.19 הכניסה לחניון הינה מהאגף הצפוני של המבנה. החניון ננעל בשערי סורג.

5.20 **מערכת כריזה** – בשטח המבנים מותקנות מערכות כריזה.

6. אמצעי מיגון פריצה

6.1 **מערכת מצלמות במעגל סגור** – בשטח המבנים ובהיקף המבנים והמתחם מותקנת מערכת מצלמות במעגל סגור. המערכת מחוברת לחדר הבקרה של המתחם.

6.2 שמירה

6.2.1 בשטח מרכז הירידים שמירה קבועה 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע על ידי חברת שמירה.

6.2.2 בכל שעות היממה מוצב בשטח המתחם שומר (סייר) המבצע סיורים בהיקף המבנים.

6.3 חדר הבקרה של המתחם ממוקם בקומה (2-) בביתן 2 ומאויש 7/24 365 ימים בשנה.

6.4 נמסר לנו כי השומרים אינם מצויידים בנשקים ובמקום אין חדר נשק.

6.5 בהיקף המתחם גדר סורג מתכת ושערי כניסה כנף סורג ומבני שומרים.

6.6 **פעילות אולם אירועים "אושן"** – אזור אולם האירועים ומגרש החניה לידו מופרדים משטח שאר המתחם בגדר סורג ושערים.

7. סיכוני טבע

7.1 נציגי חברתכם מסרו לנו כי המבנים במקום נבנו בהתאם לתקן הישראלי לרעידות אדמה.

7.2 המתחם ממוקם באזור 1 עפ"י המדרג של "מיוניק-רי" (אזור פחות רגיש במדינת ישראל).

7.3 **גשמים** – כמות גשמים עונתית 500-600 מ"מ.

7.4 המתחם ממוקם בקרבת נחל הירקון אולם לא היו הצפות של המקום.

8. היסטוריה

8.1 נמסר לנו כי במהלך השנים האחרונות לא ארעו נזקים.

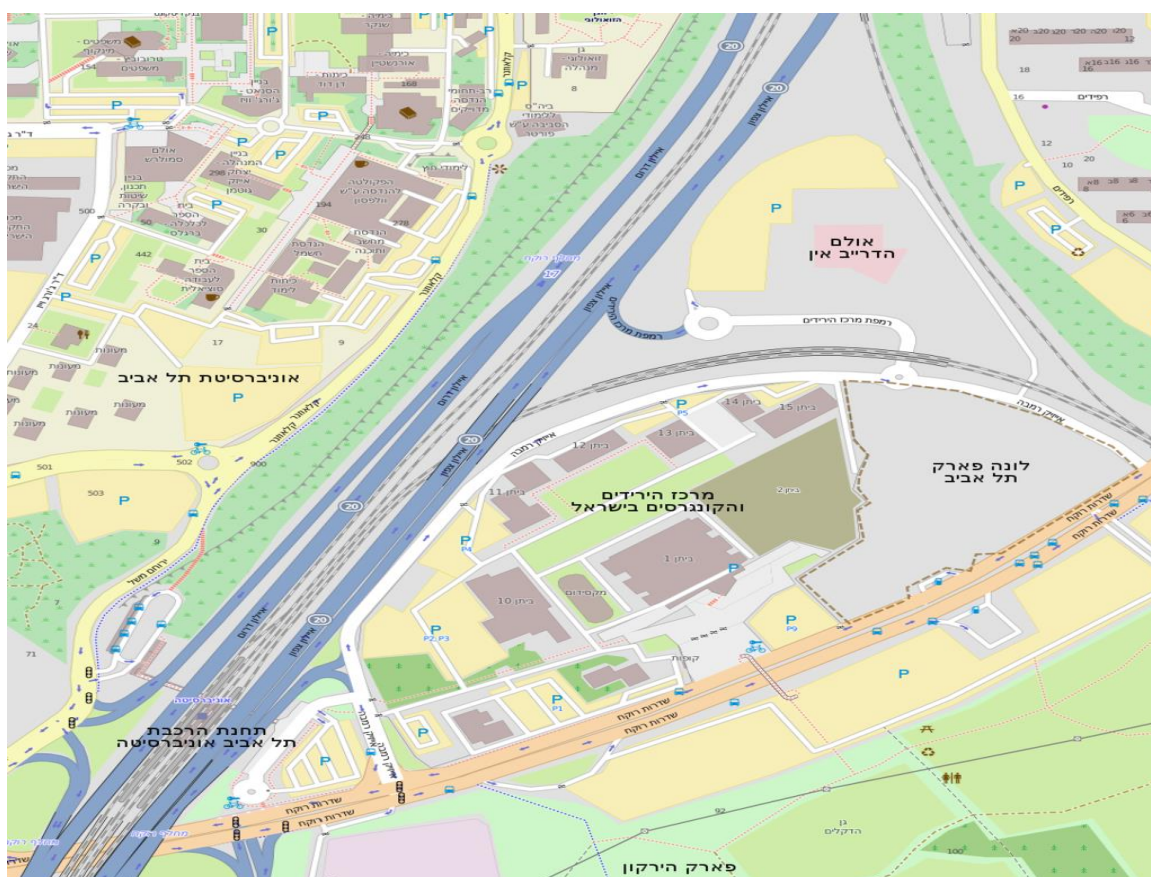
9. צד ג'

9.1 **אגף מזרחי** – במרחק כ- 20-30 מ' גדר סורג מתכת גובלת בלונה פארק.

9.2 **אגף מערבי** – כביש (נתיבי איילון) וחניון רכבים במרחק כ- 40-50 מ' מהמבנים במתחם.

9.3 **אגף דרומי** - שד' רוקח.

9.4 **אגף צפוני** - כביש היקפי.





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 דוקס - מנהל פיתוח עסקי

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

10. E.M.L/M.P.L – נזק מירבי משוער

10.1 המבנה העיקרי במתחם הינו ביתן 2 כאשר חניון קומה (2-) של הביתן מחובר לחניון קומה (1-) של ביתן 1.

10.2 המבנים במתחם מרוחקים כ- 20 מ' לפחות אחד מהשני.

10.3 במקרה של נזק חמור (שריפה, התפוצצות) בביתן מס' 2 (לא כולל רעידת אדמה ונזקי טבע) קיים סיכון של התפשטות האש לחניון בית 1. אנו אומדים את הנזק המשוער לרכוש הביתנים 1 ו- 2, בגבולות 40% מסכום הביטוח ל- 2 הביתנים (מבנה, תכולה ואובדן רווחים) – דהיינו כ- 255 מיליון ₪.

10.4 **תקופת שיקום** – 18 חודש לביתן 1, 36 חודש לביתן 2.

11. אובדן רווחים (בהתאם לסכומי הביטוח בפוליסה לשנת 2018)

11.1 מחזור ההכנסות השנתי של החברה לשנת 2018 עומד על כ- 96 מיליון ₪ לפי החלוקה:

- ביתן 1 – 14 מיליון ₪.
- ביתן 2 – 21 מיליון ₪.
- שאר המבנים – כ- 61 מיליון ₪.

11.2 רווח גולמי שנתי (לכל המתחם) – 42,458,000 ₪ לפי החלוקה:

- ביתן 1 – 7,300,000 ₪.
- ביתן 2 – 7,659,000 ₪.
- שאר המבנים – 27,499,000 ₪.

11.3 תקופת שיקום לביתן 1 - 18 חודש.

11.4 תקופת שיקום לביתן 2 - 36 חודש.

11.5 תקופת שיפוי לשאר המבנים – 12-18 חודש.

12. סיכום

- 12.1 מרכז הירידים ממוקם בצפון תל אביב בשטח בנוי כולל כ- 91,400 מ"ר.
- 12.2 מבני המרכז כוללים עמדות כיבוי, מערכות כיבוי אוטומטיות במים (ספרינקלרים), גילוי אש/עשן וכו' ומרוחקים כ- 20 מ' לפחות אחד מהשני.
- 12.3 לדעתנו אמצעי המיגון במבנים השונים מספקים והסיכון לרכוש המבוטח סביר מאוד כמקובל במרכזי ירידים בעולם.

בכבוד רב,

 אמיר ברנפלד - מהנדס
 ברנפלד שמאים בינלאומיים בע"מ

רצ"ב: אישורי מיגון
 צילומים
 חשבון שכ"ט