

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

A member of the חברים ברשת העולמית
Concordia ™
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס
קובי וינר - שמאי
אמיר ברנפלד - מהנדס

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

8 בדצמבר 2024
24365

טל': 05-7474777
מייל: ilanak@bat-yam.muni.il

לכבוד
גב' אילנה קרומר – עו"ד
עיריית בת ים
בת ים

ג.נ.,

עיריית בת ים

הערכת רכוש (מבנים ותכולה)
לביטוח אש





Nachman Berenfeld - Eng
Kobi Wieener - Loss Adjuster
Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia TM
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס
קובי וינר - שמאי
אמיר ברנפלד - מהנדס

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

1. כללי

- 1.1 בהתאם לבקשתכם ביצענו הערכת רכוש העירייה לביטוח אש (מבנים ותכולה).
- 1.2 במהלך חודש נובמבר 2024 ביקרנו במדגם נכסים בשטח העיר בת ים ובנוסף נפגשנו במשרדי העירייה עם נציגי העירייה השונים אשר מסרו לנו פרטים על נכסי העירייה וכן מסרו לנו פרטים על המבנים שהוקמו במהלך השנים האחרונות.

2. תאור האתרים העיקריים של העירייה

- 2.1 משרדי עיריית בת ים (ראשיים).
- 2.2 משרדי העירייה – רח' החשמונאים 27 בת ים.
- 2.3 ספריה עירונית.
- 2.4 היכל התרבות.
- 2.5 אולמות כדורסל.
- 2.6 קונסברטוריון עירוני.
- 2.7 מבנה יד לבנים.
- 2.8 מרכז לאומנויות.
- 2.9 מרכזי פנאי.
- 2.10 מרכזי פיס.
- 2.11 גני ילדים/מעונות יום.
- 2.12 בתי ספר יסודיים, חטיבות ביניים ותיכונים.
- 2.13 בתי כנסת ומקוואות.



2.14 מבני ציבור וחינוך, מועדונים.

2.15 מוזיאונים.

2.16 מבנים אחרים בבעלות/בשכירות העירייה.

3. שיטת ההערכה

3.1 נציגי העירייה (מחלקת הנכסים) מסרו לנו פרוט של נכסי העירייה כולל יעוד המבנה ושטח.

3.2 נציגנו ביקרנו ב- 11 מבנים המייצגים מדגם של המבנים שבבעלות העירייה.

3.3 להלן המבנים בהם ביקרנו:

- בית העירייה הראשי.
- משרדי העירייה – רח' חשמונאים.
- אשכול פיס.
- ספריה עירונית.
- היכל התרבות.
- חט"ב "שזר".
- בי"ס לחינוך מיוחד מסילות.
- בי"ס יסודי "משה שרת".
- תיכון וחט"ב "חשמונאים" כולל אולם ספורט ראשי עם 488 מקומות ישיבה.
- המרכז לאומנויות.

3.4 בהערכת המבנים כללנו את עלות ההקמה, כולל שלד, מערכות חשמל, מעליות ומיזוג אויר (במידה ויש), אינסטלציות מכל סוג ותאור, ספרינקלרים, מערכות מתח נמוך וכו'.

3.5 ערכי מבני בתי הספר, תיכון, גנים, אולמות ספורט, מעונות יום וכד' נקבעו בהתאם לעלויות הקמת המבנים בפועל על ידי העירייה ובהתאם לסטנדרט הנהוג על ידיכם.

3.6 עלויות היכל הספורט ואולמות הספורט כוללים בין היתר כסאות, סלים, חיפוי קירות, מיזוג אויר וכו'.



Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

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

3.7 מבנים שלא ביקרנו בהם – מבנים שלא ביקרנו בהם הוערכו על בסיס מבנים דומים (משרדים, בתי ספר, היכלי ספורט ואחרים) שביקרנו בהם וכן על נתונים של עלויות הקמת מבנים דומים המצויים בתיקנו.

3.8 בתי ספר – הציוד בבתי הספר/חט"ב ותיכונים כולל בין היתר:

- ריהוט בכיתות.
- מקרנים.
- מעבדות.
- ספרייה.
- ציוד ספורט.
- כלי עבודה ואחזקה.
- כיתות מחשבים, מזגנים וכד'.

3.9 ספריות – בעיר ספרייה עירונית ראשית המונה כ- 170,000 ספרים. כמות הספרים נמסרה לנו על ידי מנהל הספרייה.

3.10 בתי ספר, גני ילדים וכיתות לימוד – הערכת הציוד הינה לפי עלויות ממוצעות בפועל שנמסרו לנו על ידי נציגכם המושקעות על ידי העיריה, מביקורים בבתי הספר ומנתונים שנמצאים בתיקנו לגבי גנים בערים אחרות שנסקרו על ידינו. לא מן הנמנע שבחלק מהגנים/בי"ס ערך התכולה יהיה נמוך או גבוה יותר.

3.11 הערכת הרכוש כוללת מע"מ.

3.12 ההערכה אינה כוללת הוצאות תכנון, פיקוח, פיתוח ואגרות רישוי.

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

A member of the *חברים ברשת העולמית*

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

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

4. הערכה

ערכי הרכוש המפורטים בהערכה מבטאים את ערכם כחדשים, כולל הוצאות הובלה והתקנה ומע"מ, נכון לחודש דצמבר 2024.

4.1 סה"כ ערך הרכוש לביטוח אש:

4.1.1 סה"כ ערך המבנים לביטוח אש – ערך כינון 1,410,000,000 ₪

4.1.2 סה"כ ערך הציוד לביטוח אש – ערך כינון 205,000,000 ₪

סה"כ ערך הרכוש לביטוח
1,615,000,000 ₪
=====

4.2 תשתיות עיליות ותת קרקעיות, כבישים, מדרכות, גדרות, עמודי תאורה, משטחים, מגרשי ספורט פתוחים וכד' על בסיס נזק ראשון לא כפוף לביטוח חסר (מעבר לסכום בסעיף 4.1)

10,000,000 ₪

4.3 הוצאות פינוי הריסות וחילוץ על בסיס נזק ראשון מעבר לסכום בסעיף 4.1 לא כפוף לביטוח חסר

15,000,000 ₪

4.4 הוצאות תכנון ופיקוח על בסיס נזק ראשון מעבר לסכום בסעיף 4.1 לא כפוף לביטוח חסר

10,000,000 ₪



Nachman Berenfeld - Eng
Kobi Wieener - Loss Adjuster
Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

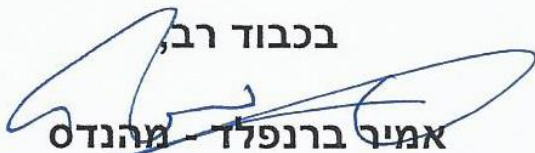
Concordia TM
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס
קובי וינר - שמאי
אמיר ברנפלד - מהנדס

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

הערות:

1. ההערכה אינה כוללת ספרי תורה, חפצי אומנות, קאנטרי, מקלטים ובתי כנסת שנמסר לנו על ידיכם שאין צורך לבטח, רכוש עובדים ומוניטין.
2. ההערכה אינה כוללת מתקני משחקים בגני השעשועים ברחבי העיר, מגרשי ספורט.
3. ההערכה אינה כוללת פנלים סולארים על גגות המבנים.
4. בהערכה לא כללנו רכוש (מבנים וציוד) בבתי כנסת וישיבות.
5. **בתי ספר** – פרוט בתי הספר לביטוח נקבעה בהתאם לנתונים שנמסרו לנו על ידי נציגכם בהתאם לחוזים השונים מול הרשתות השונות.
6. הערכה עוגלה כלפי מעלה בגין שינויים אפשריים בערכי הרכוש, רכישות במהלך השנה, התקנה, שיפורים טכנולוגיים, התאמת ציוד כולל תוכנה, רכוש שלא נכלל וכו'.
7. ההערכה אינה כוללת ספרי תורה וחפצי אומנות.

בכבוד רב,

אמיר ברנפלד - מהנדס
ברנפלד שמאים בינלאומיים בע"מ

רצ"ב: פרוט הרכוש וערכו לביטוח אש – ערך כינון
חשבון שכ"ט