

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 עיסקי

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

1 ביולי 2020
עדכון - 19213

נייד: 053-9912436
מייל: oren@mei-carmel.co.il

לכבוד
מר אורן בלוך
מי כרמל בע"מ
רח' היינריך הרץ 18
חיפה

,א.ג.

הנדון: מי כרמל בע"מ - עדכון
הערכת רכוש לביטוח אש,
שבר מכני וציווד אלקטרוני
=====

1. כללי

- 1.1 לבקשתכם מיום 28.5.19, ביצענו הערכת רכוש (מבנה וציוד) לביטוח אש, שבר מכני וציוד אלקטרוני כמפורט ברשימה המצורפת.
- 1.2 במהלך חודש אוגוסט 2019 ביקרנו בתחנות השאיבה והסניקה, בבריכות המים ובמשרדים בלויית אנשי "מי כרמל" אשר הציגו בפנינו את הרכוש הנסקר.
- 1.3 תאגיד מי כרמל בע"מ עוסק בביצוע טיפול ואחזקה של תחנות שאיבת המים, תחנות סניקת מי הביוב ובריכות המים. ברשות החברה מהנדסים ועובדים אשר בודקים ומטפלים באופן קבוע בציוד הנמצא במכונות המים והביוב.
- 1.4 תאגיד מי כרמל הוקם בחודש ינואר 2010 ואחראי על משק המים והביוב בעיר חיפה.
- 1.5 תאגיד מי כרמל משרת כ- 323,000 תושבים, עסקים, משרדי ממשלה, מפעלי תעשייה, מתקני צבא וכד'.
- 1.6 תחום השיפוט של התאגיד משתרע על שטח של כ- 60 קמ"ר, מידי שנה מספק התאגיד למעלה מ- 24 מיליוני קו"ב מים אשר נרכשים מחברת מקורות ומסלק מיליוני מ"ק ביוב שנוצר אצל הצרכנים למכון טיהור השפכים האזורי.
- 1.7 תחת אחריותו של התאגיד למעלה מ- 1,200 ק"מ של צינורות מים וביוב ולמעלה מ- 100 מתקני שאיבה סניקה ואיגום. מדובר בתשתית המים המורכבת בישראל עקב זאת בשל שינויי הגובה הקיצונים של העיר.

2. תיאור המשרדים והאתרים השונים

- 2.1 **משרדי התאגיד** – משרדי התאגיד ממוקמים ברח' היינריך הרץ 18 בחיפה במבנה הנקרא "בית בוסטון", מדובר במבנה בן 3 קומות כולל קומת הקרקע הבנוי שלד בטון, קירות בלוקים, גג בטון, המבנה ממוזג אוויר, מעלית נוסעים, מערכת כיבוי אוטומטית במים, לוח חשמל, אינסטלציות חשמל ומים, יש לציין כי הקומה השלישית במבנה הינה במצב מעטפת בלבד. שטח המבנה כ- 2,275 מ"ר.
- 2.2 **בריכות מים** – בשטח השיפוט של התאגיד 38 בריכות מים מבטון בנפח כולל כ- 67,000 קו"ב מתוכם 12 בריכות מים עם משאבות.

2.3 **תחנות שאיבת מים** – בשטח השיפוט של התאגיד 12 תחנות שאיבת מים ואספקה לתושבים.

2.4 **תחנות סניקת ביוב** – בשטח השיפוט של התאגיד 25 מבנים (תחנות שאיבה לביוב) ו-16 תחנות שאיבה ללא מבנים (שוחות שאיבה).

3. תיאור הציוד

3.1 הציוד בתחנות השאיבה והסניקה כולל: משאבות אנכיות ואופקיות, משאבות טבולות, גנרטורים לחירום, לוחות חשמל, שנאים, מגובים מכניים, מגובים ידניים וחשמליים, אלחוזרים, מוני מים וביוב וכד'.

4. ממצאים ואחזקה שבר מכני

4.1 ברשות התאגיד צוות אחזקה המבצע בדיקות יומיות ואחזקה מונעת בתחנות השאיבה והסניקה באופן שוטף.

4.2 במקרה של תקלה חמורה מוזמנים למקום טכנאים של ספקי הציוד או צוות האחזקה מפרק את הציוד ומעבירו לבית המלאכה של הספק.

4.3 גנרטורים לחירום – אחזקת הגנרטורים והפעלתם אחת לשבועיים מבוצעת ע"י צוות האחזקה ואחת לשנה מבוצע טיפול שכולל החלפת שמנים ומסננים.

4.4 מערך חשמל – בכל לוחות החשמל מטפי כיבוי אוטומטיים בגז, אחזקת הלוחות ע"י חשמלאים מוסמכים המבצעים טיפול מונע.

4.5 אחת לשנה מבוצע צילום תרמוגרפי בלוחות החשמל הראשיים לאיתור מוקדי התחממות.

4.6 נמסר לנו כי בשנה האחרונה פעל הציוד באופן תקין ללא תקלות משמעותיות.

5. ממצאים ואחזקה ציוד אלקטרוני

- 5.1 מערך המחשוב כולל: 9 מחשבים וירטואליים הנמצאים בחוות שרתים חיצונית, בנוסף קיים שרת פיזי לדטה.
- 5.2 מחשב הפיזי מגובה על ידי מכשיר אל פסק ומשמש כגיבוי חם.
- 5.3 **גיבוי נתונים** – גיבוי נתונים מבוצע בענן מידי יום באופן מלא וכן אחת לשבוע וכן על גבי קלטות אצל נותן השרות, הקלטות מועברות לבניין המשרדים ומאוחסנות אצל מנהל הלוגיסטיקה במשרדי החברה.
- 5.4 ההרשאה לכניסה לחדר מחשב/ תקשורת רק לאנשי המחשוב.
- 5.5 נמסר לנו כי לא היו אירועים בשנה האחרונה.

6. הערכה

ערך הרכוש (מבנים, בריכות אגירה וציוד המובאים ברשימה המצורפת מבוססים על ערכם כחדשים, כולל הוצאות הובלה והתקנה, נכון לחודש יולי 2020.

- 6.1 סה"כ ערך המבנים לביטוח אש – ערך כינון
₪ 86,000,000
=====
- 6.2 סה"כ ערך בריכות המים לביטוח אש – ערך כינון
₪ 84,000,000
=====
- 6.3 הוצאות פינני הריסות על בסיס נזק ראשון
₪ 15,000,000
=====
- 6.4 סה"כ ערך הציוד לביטוח אש – ערך כינון
₪ 43,000,000
=====
- 6.5 סה"כ ערך הציוד לביטוח שבר מכני – ערך כינון
₪ 7,500,000
=====
- 6.6 סה"כ ערך התשתיות התת קרקעיות (צנרת מים, צנרת ביוב וכד') על בסיס נזק ראשון
₪ 20,000,000
=====

6.7 סה"כ ערך הציוד לביטוח ציוד אלקטרוני**₪ 165,000**
=====

פרק 1 – ביטוח רכוש – ערך כינון

₪ 100,000
=====

פרק 2 – שחזור מידע על בסיס נזק ראשון

פרק 3 – הוצאות תפעול מוגדלות על בסיס נזק ראשון

₪ 4,000

גמולה יומית

30 יום

תקופת שיפוי

הערות:

- (1) הערכה עוגלה כלפי מעלה עבור רכישות עתידיות שינויים אפשריים שיפורים טכנולוגיים התאמת ציוד וציוד שלא נכלל.
- (2) הערכה אינה כוללת רכוש עובדים.
- (3) ביטוח ציוד אלקטרוני – בהערכה כללנו פריטים מעל 10,000 ₪.
- (4) ביטוח שבר מכני – בהערכה כללנו רק ציוד מעל 500,000 ₪.

בנבוד רב,

יעקב וינר - שמאי

ברנפלד שמאים בינלאומיים בע"מ

רצ"ב: פרוט המבנים וערכם
פרוט הציוד וערכו
צילומים
חשבון שכ"ט