

28/08/2023

לכבוד משתתפים פוטנציאליים במכרז פומבי מס' 36/2023 לאיתור מבטח לקבוצת אתרים

הנדון: הודעה מס' 2 במכרז פומבי מס' 36/2023 - תשובות לשאלות הבהרה

מס'ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת הבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה	תשובה
1.	מכרז פומבי 36/2023	עמוד 1 סעיף 2	נבקש כי בסוף הסעיף ירשם: "וכל זאת בכפוף לאישור מראש ובכתב של המבטחת"	מדובר על נוסח פרסום כללי. יובהר כי סעיף זה כפוף לתנאי המכרז סעיף 1.11 אשר לפיו חידוש הביטוח כפוף להסכמת המבטחים בכתב.
2.	מכרז פומבי 36/2023	עמוד 3 סעיף 4	נבקש כי בסוף הסעיף ירשם: " וכל זאת בכפוף לאישור מראש ובכתב של המבטחת "	מדובר על נוסח פרסום כללי. יובהר כי סעיף זה כפוף לתנאי המכרז סעיף 1.11 אשר לפיו חידוש הביטוח כפוף להסכמת המבטחים בכתב.
3.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים למכרז ביטוחים עמוד 6 סעיף 1.10.1	נבקש למחוק את כל הסעיף	ללא שינוי.
4.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים למכרז ביטוחים עמוד 6 סעיף 1.10.2	נבקש למחוק את המשפט: " ו/או להתעלם מן ההסתייגויות..."	מקובל, ובמקומו ייכתב "ו/או לא לפסול את ההצעה לפי שיקול דעתה המוחלט"
5.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים למכרז ביטוחים עמוד 6 סעיף 1.11 ב	נבקש להחליף את המילה "להאריך" ב- "לחדש".	<ul style="list-style-type: none"> הבקשה מתקבלת. בנוסף, לפני המילה "לחדש" תתוסף המילה " בכתב". ללא שינוי.
6.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים למכרז ביטוחים עמוד 6 סעיף 1.11 ג	נבקש למחוק את כל הסעיף	הבקשה מתקבלת.
7.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים למכרז ביטוחים- עמוד 6 סעיף 1.12	נבקש למחוק את כל הסעיף	הבקשה מתקבלת.
8.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים לביטוחים כלליים החלים על	יש להוסיף לסעיף ויתור על כל זכות תחלוף, את המלל: " למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון"	הבקשה מתקבלת.



ميناء يافا
נמל יפו
Jaffa Port

OLD JAFFA
יפו העתיקה

התחנה
תרבות בילוי ופנאי



ידי המזח
YARD HAMIZRACH



מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה	תשובה
		כל הביטוחים – עמוד 7 סעיף 2.2		
9.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים ביטוחים כלליים החלים על כל הביטוחים עמוד 8 סעיף 2.6	נבקש להוסיף בסוף הסעיף: " למעט במקרה של ביטוח חסר, קיזוז, ביטול, חידוש, הארכה.	ללא שינוי. יובהר שהכוונה להוראות בחוק שלא ניתן להתנות עליהן.
10.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים ביטוחים כלליים החלים על כל הביטוחים עמוד 8 סעיף 2.7	נבקש למחוק את כל הסעיף	ללא שינוי
11.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים ביטוחים כלליים החלים על כל הביטוחים עמוד 8 סעיף 2.9	נבקש להחליף את המילים "לפחות 90 יום", ב- "לפחות 60 יום".	ללא שינוי
12.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים ביטוחים כלליים החלים על כל הביטוחים עמוד 8 סעיף 2.11	<ul style="list-style-type: none"> נבקש למחוק את המילים: " ופרטי כל תביעה". נבקש למחוק את המלל הבא: "סגורה או פתוחה" ואילך עד סוף הסעיף. 	<ul style="list-style-type: none"> הבקשה מתקבלת ללא שינוי.
13.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים ביטוחים כלליים החלים על כל הביטוחים עמוד 9 סעיף 2.12	נבקש להסיר את המשפט: " לרבות בנוסח כדוגמת זה המצורף כנספח ג' למכרז זה" ולהוסיף במקום: " לפי נוסח ביט"	ללא שינוי, מדובר בסעיף שיעבוד על פי דרישת המלווים, שקיים כיום בפוליסה. ככל שיתבקשו התאמות בסעיף יהיה צורך לקבל לכך את הסכמת המלווים.
14.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים ביטוחים כלליים החלים על כל הביטוחים עמוד 9 סעיף 2.17	נבקש כי במקום המילים: "יחולו לפי בחירת המבוטח התנאים המטיבים עם המבוטח" ירשם: "יחול הנוסח של המפרט".	ללא שינוי.
15.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים ביטוחים כלליים החלים על כל הביטוחים עמוד 9 סעיף 2.18	נבקש להוסיף בתחילת המשפט את המלל הבא: " בביטוחי רכוש בלבד".	הבקשה מתקבלת, במקרה בו נדרשת חתימת המבוטח על שטרי קבלה וסילוק בביטוחים אחרים תהיה רשאית אתרים לבדה לחתום כמבוטח ראשי בשם המבוטחים.
16.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים ביטוחים כלליים החלים על כל הביטוחים עמוד 9 סעיף 2.19	נבקש למחוק את כל הסעיף.	ללא שינוי
17.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים ביטוחים כלליים החלים על	נבקש למחוק את כל הסעיף, ולקבל במקומו את המלל הרלבנטי בנוסח ביט 2019.	ללא שינוי. יובהר כי כאמור בסעיף כי ההרחבה בסעיף זה הינה

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה	תשובה
		כל הביטוחים עמוד 9 סעיף 2.20		במסגרת הרחב הגנה בהליכים פליליים גם בנוסח ביט 2019 ככל שיחול לבחירת המבטחים.
18.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים ביטוחים כלליים החלים על כל הביטוחים עמוד 9 סעיף 2.21	נבקש למחוק את כל הסעיף.	ללא שינוי, אך במקום 5 תביעות ירשם 2 תביעות.
19.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים כלליים למכרז ביטוחים – המבוטח עמוד 11 סעיף 3 תת סעיף 3.5	<ul style="list-style-type: none"> נבקש למחוק את המשפט: "ו/או כל הפועלים ומטעמים של הנ"ל". לאחר המשפט: "שלמבוטח חובה חוזית לבטחם" נבקש להוסיף: " אשר נעשתה בכתב טרם קרות מקרה הביטוח". 	<ul style="list-style-type: none"> הבקשה מתקבלת. הבקשה מתקבלת.
20.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים כלליים למכרז ביטוחים – המבוטח עמוד 11 סעיף 3.6	<ul style="list-style-type: none"> נבקש לקבל הסבר בגין פעילויות הבאות: היכן מבוצעות הצלילות ובאיזה תדירות? בית ספר לשיט, ניווט וגלישה- מה שמו של בית הספר, כמה תלמידים לומדים בשנה? אילו תחרויות ספורט ימי מתקיימות? 	<ul style="list-style-type: none"> הצלילות מבוצעות ע"י צוללנים עובדי החברה, לביצוע עבודות אחזקה הנדרשות מפעם לפעם בהתאם לצורך, בנמל יפו ובמרינה ת"א. מספר נכסים במרינה ובנמל יפו מושכרים למועדוני ספורט ובתי ספר לשיט, הפעילות הנערכת בהם מנוהלת על ידם. מרינה ת"א מארחת מפעם לפעם תחרויות שיט ואירועי ספורט ימי דומים.
21.	מכרז פומבי 36/2023	תנאים כלליים למכרז ביטוחים – עמוד 12 סעיף 5 (אישור)	נבקש למחוק את כל הסעיף.	ללא שינוי.
22.	מכרז פומבי 36/2023	סכומי ביטוח וגבולות אחריות (רכוש). עמוד 13 סעיף 1.1 סכומי ביטוח אתרים, תת סעיף 1.1.1.	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לדרישתם של מבטחי המשנה נבקש לקבל רשימת פירוט כתובות הכוללים סכומי ביטוח בגין כל אתר (אש+ אבדן שכר דירה) וכפי שהועברו בעבר. 	מצורפים סקרים מפורטים שנערכו לאחרונה על ידי השמאי יעקב לפיד למתחמי, חפ"י, מרינה ת"א, מתחם התחנה, נמל יפו ונמל ת"א, בנוסף מצורף סקר שנערך למתחם "פארק התחנה"-



ميناء يافا
נמל יפו
JaffaPort

OLD JAFFA
יפו העתיקה

התחנה
תרבות בילוי ופנאי



ידי המדח
YARD HAMIZRACH



מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה	תשובה
			<ul style="list-style-type: none"> • נבקש הבהרה האם קיימים מבנה לשימור כחלק מסכום ביטוח זה, ואם כן, נבקש רשימת פירוט של מבנים אלו כולל סכומי ביטוח 	<p>מוזיאון צה"ל לשעבר של השמאי חזי ברקוביץ וכן דו"ח לתכולה וציוד אלקטרוני של השמאי ש.א אבטליון בע"מ. בסקרים מפורטים לפי העניין גם מבנים לשימור, בפרט במתחם חפ"י, נמל יפו, מתחם התחנה ופארק התחנה אשר ערך הכינון בגינם הוערך בהתאם.</p>
23.	מכרז פומבי 36/2023	סכומי ביטוח וגבולות אחריות (רכוש). עמוד 13 סעיף 1.1 סכומי ביטוח אתרים, תת סעיף 1.1.2.	נבקש לקבל את סכום ביטוח של המגדלור.	המגדלור הינו מבנה בטון "פשוט" עם תאורה הממוקם בקצה המזרח הצפוני של מרינה ת"א. אין בידנו הערכת שווי לגביו.
24.	מכרז פומבי 36/2023	סכומי ביטוח וגבולות אחריות (רכוש). עמוד 13, סעיף 1.1 סכומי ביטוח אתרים, תת סעיף 1.1.6.	בהתאם לדרישתם של מבטחי המשנה נבקש לקבל רשימת פירוט של חלוקת סכום הביטוח של אובדן שכר דירה בהתאם לכל אתר ואתר וכפי שהועברו בעבר.	קיים פרוט אובדן שכר דירה במפרט הביטוח כדלקמן : חפ"י , 2,000,000 ₪, מתחם התחנה. 4,000,000 ₪, נמל יפו 6,000,000 ₪ מתחם נמל תל אביב כולל נכסי אמ"י , צפון הנמל , ונכסי אתרים אחרים 126,000,000 ₪, החברה המבטחת תוכל לקבל פרוט. היה ויידרש אתרים תציג למבטח שיבחר את הסכמי השכירות שיש לה עם שוכרים בכל מתחם, לפיהם משוערכות הכנסות שכי"ד של המתחם/נכס.
25.	מכרז פומבי 36/2023	סכומי ביטוח וגבולות אחריות (רכוש). עמוד 13 סעיף 1.3 סכומי ביטוח חפ"י , תת סעיף 1.3.1.	<ul style="list-style-type: none"> • בהתאם לדרישתם של מבטחי המשנה נבקש לקבל רשימת פירוט של חלוקת סכום הביטוח לכל אתר ואתר, כפי שהועברו בעבר. • נבקש הבהרה האם קיימים מבנה לשימור כחלק מסכום 	<p>מצורפים סקרים מפורטים שנערכו לאחרונה על ידי השמאי יעקב לפיד למתחמי, חפ"י, מרינה ת"א , מתחם התחנה, נמל יפו ונמל ת"א , בנוסף מצורף סקר שנערך למתחם "פארק התחנה"- מוזיאון צה"ל לשעבר של השמאי חזי ברקוביץ וכן דו"ח לתכולה וציוד אלקטרוני של השמאי ש.א אבטליון בע"מ.</p>



ميناء يافا
נמל יפו
JaffaPort

OLD JAFFA
יפו העתיקה

התחנה
תרבות בילוי ופנאי



ידי המדח
YARD HAMIZRACH



מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה	תשובה
			ביטוח זה, ואם כן רשימת פירוט של מבנים אלו	בסקרים מפורטים לפי העניין גם מבנים לשימור, בפרט במתחם חפ"י, נמל יפו, מתחם התחנה ופארק התחנה אשר ערך הכינון בגינם הוערך בהתאם.
26.	מכרז פומבי 36/2023	סכומי ביטוח וגבולות אחריות (רכוש), עמוד 13 סעיף 1.4 סכומי ביטוח מתחם התחנה, תת סעיף 1.4.1	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לדרישתם של מבטחי המשנה נבקש לקבל רשימת פירוט של חלוקת סכום הביטוח לכל אתר, וכפי שהועברו בעבר. נבקש הבהרה האם קיימים מבנה לשימור כחלק מסכום ביטוח זה, ואם כן רשימת פירוט של מבנים אלו. 	מצורפים סקרים מפורטים שנערכו לאחרונה על ידי השמאי יעקב לפיד למתחמי, חפ"י, מרינה ת"א, מתחם התחנה, נמל יפו ונמל ת"א, בנוסף מצורף סקר שנערך למתחם "פארק התחנה"- מוזיאון צה"ל לשעבר של השמאי חזי ברקוביץ וכן דו"ח לתכולה וציוד אלקטרוני של השמאי ש.א אבטליון בע"מ. בסקרים מפורטים לפי העניין גם מבנים לשימור, בפרט במתחם חפ"י, נמל יפו, מתחם התחנה ופארק התחנה אשר ערך הכינון בגינם הוערך בהתאם.
27.	מכרז פומבי 36/2023	סכומי ביטוח וגבולות אחריות (רכוש), עמוד 13 סעיף 1.5 סכומי ביטוח נמל יפו, תת סעיף 1.5.1	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לדרישתם של מבטחי המשנה נבקש לקבל רשימת פירוט של חלוקת סכום הביטוח לכל אתר, וכפי שהועברו בעבר. נבקש הבהרה האם קיימים מבנה לשימור כחלק מסכום ביטוח זה, ואם כן רשימת פירוט של מבנים אלו. 	מצורפים סקרים מפורטים שנערכו לאחרונה על ידי השמאי יעקב לפיד למתחמי, חפ"י, מרינה ת"א, מתחם התחנה, נמל יפו ונמל ת"א, בנוסף מצורף סקר שנערך למתחם "פארק התחנה"- מוזיאון צה"ל לשעבר של השמאי חזי ברקוביץ וכן דו"ח לתכולה וציוד אלקטרוני של השמאי ש.א אבטליון בע"מ. בסקרים מפורטים לפי העניין גם מבנים לשימור, בפרט במתחם חפ"י, נמל יפו, מתחם התחנה ופארק התחנה אשר ערך הכינון בגינם הוערך בהתאם.
28.	מכרז פומבי 36/2023	סכומי ביטוח וגבולות אחריות	נבקש פירוט של המיגונים (אש + פריצה) אשר קיימים למחסן זה.	מדובר במבנה חדש שבנייתו הסתיימה לאחרונה בהתאם



ميناء يافا
נמל יפו
JaffaPort

OLD JAFFA
יפו העתיקה

התחנה
תרבות בילוי ופנאי



ידי המזרח
YARD HAMIZRACH



מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה	תשובה
		(רכוש), עמוד 13 TOP LOCATION סעיף 1.7		לטופס 4 שהתקבל, הותקנו בו מעי לגילוי אש, מעי ספינקלרים, מפוחים לשחרור עשן ודלתות עם נעילה בחדרים/אולמות מיועדים. הן המבנה והן המתחם מאובטחים ע"י חברת אבטחה 24/7.
29.	מכרז פומבי 36/2023	סכומי ביטוח וגבולות אחריות עמוד 14 סעיף 1.8 השתתפות עצמית	<p>נבקש להוסיף את הסעיף הבא :</p> <ul style="list-style-type: none"> השתתפות עצמית בגין אמ"י לנזק אחר יעמוד על סך ₪ 500,000 <p>נבקש להוסיף את הסעיף הבא :</p> <ul style="list-style-type: none"> השתתפות עצמית לאובדן תוצאתי בגין אמ"י 7 ימי עבודה מינימום ₪ 500,000 	<ul style="list-style-type: none"> ללא שינוי, לתשומת ליבכם ההשתתפות העצמית הבסיסית בביטוח הרכוש של כלל הנכסים הוגדלה מ 50,000 ₪ ל 200,000 ₪. ללא שינוי
30.	מכרז פומבי 36/2023	סכומי ביטוח וגבולות אחריות עמוד 14 סעיף 3 , חבות מוצר, תת סעיף 3.1	נבקש למחוק את המילה "תובע"	הבקשה מתקבלת.
31.	מכרז פומבי 36/2023	סכומי ביטוח וגבולות אחריות עמוד 14 סעיף 4 חבות מקצועית, תת סעיף 4.1	נבקש למחוק את המילה "תובע"	הבקשה מתקבלת.
32.	מכרז פומבי 36/2023	סכומי ביטוח וגבולות אחריות, עמוד 15 סעיף 5 , חבות מקצועית מנהל מעגנה, תת סעיף 5.1	נבקש למחוק את המילה "תובע"	הבקשה מתקבלת.
33.	מכרז פומבי 36/2023	סכומי ביטוח וגבולות אחריות עמוד 15 סעיף 8 , נאמנות עובדים.	נבקש לקבל טופס הצעה מלא וחתום באנגלית. <u>מצורף כנספח א' לשאלות ההברה.</u>	מצ"ב
34.	מכרז פומבי 36/2023	פרק סכומי ביטוח וגבולות אחריות	נבקש לקבל רשימת פירוט מעודכנת של ציוד אלקטרוני.	ראו דו"ח השמאי אבטליון המצורף.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה	תשובה
		עמוד 16 סעיף 9, ציוד אלקטרוני.		
35.	מכרז פומבי 36/2023	פרק כתב כיסוי- עמוד 19	נבקש למחוק את המלל כתב הכיסוי, במידה וזוכה במכרז, נעביר לאתרים כתב כיסוי בנוסח חברתנו.	הבקשה מתקבלת.
36.	מכרז פומבי 36/2023	דף רשימה לפוליסה לביטוח רכוש ואובדן תוצאתי- עמוד 21 סעיף 1.5	נבקש למחוק את המלל: " ובכל מקום אחר בתחום מדינת ישראל והשטחים המוחזקים".	ללא שינוי.
37.	מכרז פומבי 36/2023	דף רשימה לפוליסה לביטוח רכוש ואובדן תוצאתי- עמוד 22 סעיף 2.6 השתתפות עצמית	נבקש להוסיף/ למחוק כדלקמן : <ul style="list-style-type: none"> נבקש להוסיף: השתתפות עצמית בגין אמיני לזוק אחר יעמוד על סך 500,000 ₪. נבקש להוסיף השתתפות עצמית לאובדן תוצאתי בגין אמיני 7 ימי עבודה מינימום 500,000 ₪ 	<ul style="list-style-type: none"> ללא שינוי, לתשומת לבכם ההשתתפות העצמית הבסיסית בביטוח הרכוש של כלל הנכסים הוגדלה מ 50,000 ₪ ל 200,000 ₪. ללא שינוי
38.	מכרז פומבי 36/2023	דף רשימה לפוליסה לביטוח רכוש ואובדן תוצאתי- עמוד 22 סעיף 4, הרחבות לפוליסה.	נבקש למחוק את המללים הבאים : <ul style="list-style-type: none"> "על בסיס נזק ראשון". "ככל והם מיטיבים עם המבוטח". 	ללא שינוי.
39.	מכרז פומבי 36/2023	דף רשימה לפוליסה לביטוח רכוש ואובדן תוצאתי עמוד 23 מתחת לסעיף 4.15	נבקש למחוק את המלל: " בכל מקרה גבול האחריות המבוטח לגבי ההרחבות הנ"ל לא תפחת מגבול האחריות הסטנדרטי ככל שהוא מצוין בתנאי ביטוח".	ללא שינוי.
40.	מכרז פומבי 36/2023	דף רשימה לפוליסה לביטוח רכוש ואובדן תוצאתי- עמוד 24 סעיף 5.11	נבקש לקבל את הבהרתכם לעניין הסעיף והרלוונטיות שלו לפרק הרכוש, להבנתנו הוא אמור להתייחס לפרק החבויות.	בסעיף 5.11 ימחקו המילים " בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי המבוטח" יובהר כי בכל מקרה המבוטח הראשי לעניין נכסים אילו תהיה אתרים.
40.	מכרז פומבי 36/2023	דף רשימה לפוליסה לביטוח אחריות כלפי צד שלישי – עמוד 25 המלל המתייחס להשתתפות עצמית מתחת לסעיף 3.	נבקש להסיר את המלל בגין השתתפות העצמית (המבוטח יישא בהשתתפות עצמית לגבי כל מקרה ביטוח בנפרד ...) ולהחליפו למלל הקיים בביטוח לעניין זה.	הבקשה מתקבלת.



ميناء يافا
נמל יפו
JaffaPort

OLD JAFFA
יפו העתיקה

התחנה
תרבות בילוי ופנאי



ידי המדח
YARD HAMIZRACH



מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה	תשובה
41.	מכרז פומבי 36/2023	דף רשימה לפוליסה לביטוח חבות מוצר – עמוד 28 המלל המתייחס להשתתפות עצמית מתחת לסעיף 5.	נבקש להסיר את המלל בגין השתתפות העצמית (המבוטח יישא בהשתתפות עצמית לגבי כל מקרה ביטוח בנפרד ...) ולהחליפו למלל הקיים בביט לעניין זה.	הבקשה מתקבלת
42.	מכרז פומבי 36/2023	דף רשימה לפוליסה לביטוח אחריות מקצועית – מנהל מעגנה עמוד 30 סעיף 1- גבולות טריטוריאליים	נבקש כי נוסח הסעיף יהיה בהתאם לנוסח הפוליסה ביט (לעניין הגדרת גבולות טריטוריאליים).	הבקשה מתקבלת.
43.	מכרז פומבי 36/2023	דף רשימה לפוליסה לביטוח אחריות מקצועית – מנהל מעגנה עמוד 30 סעיף 5 – השתתפות עצמית – מלל	נבקש להסיר את המלל בגין השתתפות העצמית (המבוטח יישא בהשתתפות עצמית לגבי כל מקרה ביטוח בנפרד ...) ולהחליפו למלל הקיים בביט לעניין זה.	הבקשה מתקבלת.
44.	מכרז פומבי 36/2023	דף רשימה לפוליסה לביטוח כספים בכספת ובהעברה, עמוד 33 סעיף 2.	נבקש כי נוסח הסעיף יהיה בהתאם לנוסח הפוליסה ביט (לעניין הגדרת גבולות טריטוריאליים).	הבקשה מתקבלת.
45.	מכרז פומבי 36/2023	נספח ב מצורף לשאלות ההבהרה	בהתאם להנחיות מבטחי המשנה + הנחיות החיתום של חברתנו, נבקש להוסיף את המללים והחריגים לפוליסות השונות בהתאמה כמפורט בנספח 2 לשאלות ההבהרה.	הבקשה מתקבלת כאפשרות נוספת (בכפוף לבדיקת אמצעי המיגון הפיזיים אמצעים להקלת הסיכון)

הודעה זו מהווה חלק אחד ובלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפה להצעה במכרז, כשהיא חתומה על ידי המציע. אי צירוף המסמך להצעה כאמור, עלול לפסול אותה.

חותמת + חתימת המציע



ميناء يافا
נמל יפו
Jaffa Port

OLD JAFFA
יפו העתיקה

התחנה
תרבות בילוי ופנאי



ידי המדח
YARD HAMIZRACH



**מכרז פומבי מספר 36/2023 לאיתור מבטח לחברת
אתרים בחוף תל אביב – חברה לפיתוח אתרי תיירות
בת"א יפו בע"מ וחברות הבנות שלה
(להלן – "קבוצת אתרים")**

מפרט ביטוחים

***** מעודכן לאחר שאלות הבהרה**

אב תשפ"ג - אוגוסט 2023

תוכן עניינים

3	נוסח פניה – מכרז פומבי	.1
4 - 12	תנאים כלליים למכרז ביטוחים	.2
13 -16	סכומי ביטוח וגבולות אחריות	.3
17 -19	טופס הצעת פרמיות + כתב כיסוי	.4
20-24	ביטוח רכוש ואובדן שכ"ד	.5
25 -26	ביטוח אחריות כלפי צד שלישי	.6
27	ביטוח חבות מוצר	.7
28-29	ביטוח חבות מקצועית	.8
30-31	ביטוח חבות מקצועית- מנהל מעגנה	.9
32	ביטוח חבות מעבידים	.10
33-34	ביטוח כספים בהעברה	.11
35	ביטוח נאמנות עובדים	.12
36	ביטוח ציוד אלקטרוני	.13
37	נספח א' - ניסיון תביעות	.14
38-41	נספח ב' - סקרי שיערוך נכסים – שמאי יעקב לפיד	.15
42	נספח ג' - דוגמא של סעיף שיעבוד	.16
43	נספח ד' -תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976	.17
44	נספח ה' - נוסח ערבות בנקאית	.18

מכרז פומבי מספר 36/2023 לעריכת ביטוחי קבוצת אתרים

1. קבוצת אתרים (להלן - גם "אתרים") מבקשת מהציבור להציע לה הצעות לקבלת פוליסות ביטוחי הקבוצה לשנת 2023/24 החל מיום 01.10.2023 (עם אפשרות הארכה לארבע שנים נוספות, שנה אחת בכל פעם).
2. רשאים להשתתף במכרז חברות ביטוח המקימות את התנאים המצטברים להלן:
 - 2.1 חברות ביטוח ישראליות המורשות כחוק, ברישיון בר תוקף, לעסוק בביטוח בכל הענפים הנכללים במפרט הביטוחים, על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א – 1981 והתקנות שהותקנו על פיו. יש לצרף למסמכי המכרז המוגשים עותק רישיון תקף למועד הגשת ההצעות.
 - 2.2 חברות ביטוח כאמור בסעיף 2.1 לעיל, אשר סך ההון העצמי הקיים המחושב שלהן המוצג בדוח יחס כושר פירעון כלכלי ליום 31.12.2022, המחושב על פי הכללים והעקרונות שקבע הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון, הינו מעל לסך של 750,000,000 ₪ (שבע מאות חמש מאות וחמישים מיליון ₪).
 - 2.3 רכשו את מסמכי המכרז. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי אתרים ברחוב הארבעה 21 (מגדל פלטינוס קומה 6) בין השעות 09:00 ועד ל-15:00 תמורת תשלום של 500 ₪ (אשר לא יוחזרו).
 - 2.4 צירפו ערבות בנקאית בנוסח שצורף למסמכי המכרז, בסך 150,000 ש"ח (מאה וחמישים אלף ₪), אשר תהיה בתוקף עד 31.01.2024.
3. ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של אתרים בכתובת www.atarim.gov.il החל מיום 3.8.23 ובמשרדי החברה ברח' הארבעה 21 בת"א (טל: 03-5640100).
4. לאתרים הזכות הבלעדית ושיקול הדעת המוחלט להאריך את תקופת הביטוח לתקופה של עד 4 שנים נוספות בשנה בכל פעם ובסך הכול למשך 5 שנים נוספות.
5. אין אתרים מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא.
6. להלן ריכוז התאריכים למכרז:

פעילות	תאריך
המועד האחרון להעברת שאלות הבהרה לאתרים	20 באוגוסט 2023 עד השעה 16:00
המועד האחרון להגשת הצעות ברחוב הארבעה 21 (קומה 6 – מגדל פלטינוס)	5 בספטמבר 2023 עד שעה 12:00

תנאים למכרז ביטוחים

1. תנאים כלליים למכרז ביטוחים

- 1.1 רשאים להגיש הצעותיהם למכרז זה מציעים שעומדים בתנאים המצטברים הבאים:
- 1.1.1 חברות ביטוח ישראליות המורשות כחוק, ברישיון בר תוקף, לעסוק בביטוח בכל ענפים הנכללים במפרט הביטוחים, על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א – 1981 והתקנות שהותקנו על פיו. יש לצרף למסמכי המכרז המוגשים עותק רישיון תקף למועד הגשת ההצעות.
- 1.1.2 חברות ביטוח כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל, אשר סך ההון העצמי הקיים המחושב שלהן המוצג בדוח יחס כושר פירעון כלכלי ליום 31.12.2022, המחושב על פי הכללים והעקרונות שקבע הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון, הינו מעל לסך של 750,000,000 ש"ח (שבע מאות חמש מאות וחמישים מיליון ₪)
- 1.1.3 רכשו את מסמכי המכרז.
- 1.1.4 צירפו ערבות בנקאית בנוסח שצורף למסמכי המכרז.
- 1.2 אין אתרים מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה אחרת שהיא.
- 1.3 אתרים תהיה רשאית אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה לפסול כל הצעה שאינה עונה על הנדרש על פי מכרז זה.
- 1.4 אתרים תהיה רשאית לערוך את כל הביטוחים, או את חלקם כראות עיניה. החברה לא תפצל את הביטוחים בין מספר זוכים.
- 1.5 שאלות הבהרה –
- 1.5.1 שאלות הבהרה בקשר לתנאי מכרז זה, לרבות שאלות בדבר אי בהירויות ו/או סתירות ו/או אי התאמות כלשהן בין מסמכי המכרז השונים ו/או בין הוראות שונות מהוראותיהם ו/או כל אי התאמה ו/או פגם אחר בהם, ניתן להעביר לכתובת דואר אלקטרוני sigal.y@atarim.gov.il (ולוודא קבלת המייל באמצעות קבלת מייל חוזר). עד לא יאוחר מיום 20.8.2023 בשעה 16:00. שאלות הבהרה שיועברו למשרדי אתרים בעל-פה ו/או לאחר המועד הנ"ל לא יחייבו את אתרים בתשובה, ולא יגרעו מהתחייבויותיו של מוסר השאלות לפי תנאי מכרז זה. מובהר בזה כי ההחלטה אם להשיב לשאלות הבהרה שנמסרו לה בעל-פה או באיחור נתונה לשיקול דעתה המוחלט והבלעדי של אתרים, והמשתתפים במכרז זה מוותרים על כל טענה ו/או זכות ו/או תביעה בקשר לכך.
- אתרים תשיב בכתב לשאלות ההבהרה שיתקבלו אצלה בכתב ובמועד, ותעביר את תשובותיה (לרבות השאלות הרלבנטיות) לכל מי שרכש את מסמכי המכרז
- 1.5.2 על הפונה לציין בפנייתו את מספר ושם המכרז, ואת פרטיו של הפונה לצורך קבלת תשובה.
- ככל שיהיו שינויים במכרז תופץ הודעה לכל רכשי חוברת המכרז והיא תהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

1.5.3 להלן תיאור המבנה להגשת שאלות ובקשות הבהרה :

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה

- 1.5.4 המתכונת היחידה להעברה של השאלות היא כמסמך MS-Word בלבד.
- 1.5.5 יודגש כי אתרים לא תענה לשאלות הבהרה, אלא אם נשלחו לנציג אתרים, בפורמט ובמבנה המוכתבים לעיל.
- 1.5.6 כן יודגש, כי אתרים אינה מתחייבת לענות על כל השאלות שיוגשו.
- 1.5.7 כמו כן יש לציין את פרטי איש קשר מטעם המציע, כולל כתובת דואר אלקטרוני, מספר פקס ומספר טלפון.
- 1.5.8 כל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בעל-פה, אין ולא יהיה להם כל תוקף שהוא. רק תשובות בכתב – תחייבנה את אתרים.
- 1.6 אתרים רשאית, בכל עת, עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים כאמור יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז, יובאו, בכתב, לידיעת כל רוכשי מסמכי המכרז באמצעות דוא"ל לפי הפרטים שנמסרו על-ידי רוכשי מסמכי המכרז, יחתמו ע"י המציע ויצורפו על-ידו להצעתו.
- 1.7 על המציע לפרט הצעותיו בדבר שיעור הפרמיות, גובה הפרמיות לתשלום של כל אחד מן הביטוחים הנזכרים במכרז. (שעור וסכום) הפרמיות תחושבנה בשנית על ידי אתרים, על בסיס פרמיה שנתית במזומן, בהתאם לנתונים שיפורטו על ידי המציע וחישוב זה יהיה הקובע לצורך השוואת ההצעות. בכפוף להוראות כל דין, ההצעה בעלת הפרמיה לתשלום הנמוכה ביותר תיבחר להיות ההצעה הזוכה במכרז.
- 1.8 **הגשת ההצעות**
- א. ההצעה החתומה תוכנס למעטפה סגורה עליה ירשם "מכרז לביטוחי אתרים מס 36/2023".
- ב. הצעות החתומות תוגשנה בתוך מעטפה סגורה שעליה יצוין מספר המכרז, בתיבת המכרזים במשרדי אתרים ברחוב הארבעה 21 ת"א לא יאוחר מתאריך 5 בספטמבר בשעה 12:00.
- 1.9 ההצעה תוגש על בסיס תשלום הפרמיות במזומן. מזומן יחשב 5 תשלומים חודשיים שווים ורצופים החל מתום החודש בו יכנס הבטוח לתוקף או 30 יום מהיום בו

התקבלו הפוליסות באתרים על פי המאוחר מבניהם. על התשלומים כאמור לא יחולו דמי אשראי או כל תוספת אחרת בגין תשלום דמי הביטוח בתשלומים.

1.10 שינויים, תיקונים ובחירת ההצעה הזוכה :

1.10.1 אסור למציע למחוק, לתקן, לגרוע, להוסיף או לשנות את מסמכי המכרז, ההסכם ונספחיהם, או כל תנאי מתנאיהם ו/או להתנות הצעתו בכל תנאי שהוא, בין בגוף המסמכים הנ"ל ובין מחוצה להם, במסמכים נוספים כלשהם ובכל דרך שהיא.

1.10.2 אתרים רשאית לראות כל שינוי, מחיקה, גריעה או הוספה, או הוספת תנאי, שיעשו כאמור, משום הסתייגות המציע מתנאי המכרז, ותהיה רשאית לפסול הצעה כזו, ו/או לא לפסול את ההצעה לפי שיקול דעתה המוחלט. אין האמור לעיל חל לגבי הצעת המציע אשר תיכתב בגוף מסמכי המכרז אך ורק במקומות שנועדו לשם כך, אך גם באשר להן - לא יותר תיקון ושינוי לאחר הגשת ההצעה.

1.10.3 כל שינוי אחר או תוספת שיעשו במסמכי המכרז או הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין בכתב לוואי או בכל דרך אחרת עלול לגרום לפסילת ההצעה.

1.10.4 אתרים תהיה רשאית לפי שיקול דעתה ולפי הצורך, לפנות למציעים במכרז לצורך בירור פרטי הצעתם, התאמת ההצעה לדרישות מפרט הביטוחים ובירור פרטים על המציע כישוריו וניסיונו.

1.10.5 אתרים לא תנהל מו"מ כספי עם המציעים, למעט הזוכה במכרז לאחר זכייתו.

בהגשת הצעה למכרז יש משום הסכמה של המשתתף לאמור בסעיף זה הן ביחס לעצמו והן ביחס למשתתפים אחרים.

1.11 תקופת הביטוח :-

א. הביטוחים יכנסו לתוקף במועד שיקבע בהודעה בכתב של המבוטח, אך לא לפני 01.10.2023 לגבי כל הביטוחים המפורטים בהודעה ויישארו בתוקף מלא, בכפוף לזכויות ביטול הביטוחים של כל צד במשך 12 חודשים מלאים. או כל תקופה אחרת שתוסכם בין הצדדים. להלן "תקופת הביטוח הראשונה".

ב. בתום "תקופת הביטוח הראשונה" ובכפוף להסכמת המבטחים בכתב לחדש את הביטוחים, לתקופה נוספת מראש, תהיה אתרים רשאית להאריך את תוקף הביטוחים לתקופות נוספות של שנה אחת בכל פעם, עד לתקופה כוללת בת חמש שנים בסה"כ, בהודעה בכתב שתימסר למבטחים. בתקופות ההארכה יחולו כל התנאים המוסכמים עם המבטחים לגבי "תקופת הביטוח הראשונה" עד כמה שלא שונו בהסכמת הצדדים.

ג. מבוטל.

1.12 מבוטל.

1.13 שרות ומינורי סוכן ביטוח

א. על הזוכה במכרז לבקר באתרים בהתאם לצורך ולדרישת אתרים לצורך טיפול בנושאי הביטוח.

ב. חברת ביטוח הזוכה במכרז, תמנה על פי דרישת אתרים וככל שאתרים תרצה בכך, סוכן ביטוח מטעמה ועל חשבונה של חברת הביטוח, הממלא אחר התנאים הנדרשים מסוכן ביטוח כמפורט בס"ק (ג) להלן, ובתנאי שסוכן הביטוח שימונה יאושר על ידי אתרים. סוכן הביטוח שימונה יהיה בקשר ישיר עם אתרים, יטפל באופן שוטף בביטוחי אתרים, ויבקר באתרים כאמור בס"ק (א) לעיל.

ג. תנאים הנדרשים מסוכן ביטוח :

- אשר להם רישיון סוכן בר תוקף בכל ענפי הביטוח הכלולים במכרז.
- אשר להם ניסיון קודם בביטוח בן חמש שנים לפחות.
- אשר להם תיק ביטוח בהיקף פרמיות בביטוח כללי של 20.0 מיליון ש"ח לפחות בשנה הקלנדרית שקדמה להגשת ההצעה (2022).

1.14 על המציע לחתום על כל טופס והצהרה שצורפו למכרז ועליהם נדרשת חתימתו.

2. תנאים ביטוחיים כלליים החלים על כל הבטוחים

2.1 נזק ראשון:

בכל מקום בו נאמר כי הכיסוי הביטוחי הינו על בסיס "נזק ראשון", יפורש הדבר כי אחריות המבטח אינה עולה על סכום הנזק הראשון לכל מקרה ביטוח, ללא כפיפות לתנאי בטוח חסר בפוליסה ו/או על פי דין.

2.2 המבטחים מוותרים על כל זכות תחלוף ו/או חזרה בתביעה ו/או תביעה להשתתפות בנטל החיוב לפי סעיף 59 לחוק חוזה הביטוח, תשמ"א – 1981, המוענקת להם במפורש או מכללא בעקבות תשלום פיצוי ו/או שיפוי למבוטח כנגד המפורטים להלן ו/או מבטחיהם, לפי הענין: הויתור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

א. עיריית תל-אביב, עובדי המבוטח וגופים הנכללים בהגדרת "מבוטח".

ב. חברות בנות, שלובות וקשורות למבוטח ו/או עמותות הקשורות למבוטח.

ג. בעלים של רכוש המוחזק על ידי המבוטח בחכירה ו/או בשכירות ו/או כבר רשות לרבות רמ"י ו/או שוכרים ו/או מחכירים ו/או ברי רשות אשר מחזיקים רכוש של המבוטח.

ד. מדינת ישראל, בגין נזקים הנובעים ממעורבות המדינה בתקצוב פעולות אתרים.

ה. גופים אשר המבוטח ויתר על זכותו לתבוע מהם פיצוי בכתב, לפני קרות מקרה הביטוח.

כל הנ"ל בתנאי שביטול התחלוף ו/או החזרה בתביעה לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בכוונת זדון. אין באמור בסעיף כשלעצמו כדי להוות, התחייבות של המבוטח או של המבוטח כלפי צדדיים שלישיים והמבוטח הראשי יהיה רשאי בהודעה בכתב למבטח לאפשר למבטח לעמוד על זכות השיבוב כלפי מי מגופים הנ"ל.

- 2.3 המבטחים והמציעים מאשרים כי קבלו מידע בדבר עסוק המבוטחים, תיאור החצרים, אופי הסיכון ופרטים אחרים הנוגעים לעניין והם מוותרים על כל טענה שיש להם או שהיתה להם או שיכולה היתה להיות להם בקשר לכך ובתנאי כי לא הוסתר מידע במתכוון .
- 2.4 למען הסר ספק, מוסכם כי זכותו של המבוטח לקבלת שיפוי על פי הפוליסות לא תפגע עקב העדר רישוי מתאים מאת הרשויות המוסמכות, בתנאי כי העדר הרישוי אינו הסיבה הקרובה לנוק. בכל מקרה זכותה של אתרים והמבוטחים הנוספים לקבלת תגמולי ביטוח ו/או לשיפוי, לא תיפגע אם הרישוי הנדרש והאחריות להשגתו הם לא של אתרים ו/או של המבוטח אשר לו מגיעים תגמולי הביטוח ו/או שיפוי בגינם .
- 2.5 הטיפול בתביעות בביטוחי חבות ומינוי שמאים לטיפול בנזקים עצמיים של המבוטח, יעשו בהסכמה בין המבטחים והמבוטח.
- 2.6 למרות האמור בנוסחי הפוליסות ודפי הרשימה המצורפים הרי בכל נושא בו נקבעו בחוק הסדרים עדיפים למבוטח על פני אלה הקבועים בפוליסות, יחולו לפי בחירת המבוטח בכל עת הוראות החוק ביחס לאותו נושא.
- 2.7 המציע מתחייב בזה כי על פי בקשה בכתב מאת אתרים יאריך את תקופת הביטוח ב- 60 יום נוספים לאחר מועד סיום הביטוח ללא שינוי בתנאי הביטוח ובתמורה לתשלום פרמיה יחסית (פרורטה) לתקופת ההארכה האמורה. ובלבד שסך תקופת הביטוח לא תעלה על 18 חודשים ולמעט בפוליסת תאונות אישיות.
- 2.8 מוסכם כי ידוע למציע כי המבוטח קשור במערכת הסכמים ונהלים לקבלת שירותים ורכישת מוצרים, ומוסכם כי סילוק תביעות יעשה על בסיס המערכת הנ"ל עד כמה שניתן.
- 2.9 ביטול הביטוח ע"י המבטח: מוסכם ומוצהר כי למרות הנאמר בכל פוליסה בדבר זכות ביטול הביטוח על ידי המבטח מכל סיבה שהיא, לא יהיה לביטול על ידי המבטח תוקף אלא ביום ובשעה הנקובים בהודעה בכתב שתימסר למבוטח לפחות 90 יום לפני אותו מועד.
- 2.10 ביטול הביטוח על ידי המבוטח: מוסכם ומוצהר כי בנגוד לאמור בכל פוליסה במקרה שהמבוטח יודיע למבטח על ביטול חלק מן הביטוחים או כולם תוך תקופת הביטוח, יהיה חייב בתשלום פרמיה לפי חשוב יחסי עבור התקופה בה היו הביטוחים המבוטלים בתוקף.
- 2.11 על פי בקשת המבוטח יעביר המבטח למבוטח פירוט מלא של התביעות המשולמות בכל הפוליסות לכל התקופות בהם בטח את המבוטח. הנתונים יוגשו ברשימה שתכלול את כל התביעות בכל הענפים, לרבות הסכום ששולם בכל תביעה, סגורה או פתוחה לרבות סיכומים לתקופת ביטוח לפי שנות חיתום, (מעל ההשתתפות העצמית ובניכוי שיבובים) וכן פירוט של הערכה הכספית הכוללת של התביעות התלויות בתביעות הפתוחות (בניכוי השתתפויות עצמיות ושיבובים) לכל תקופת ביטוח לפי שנות חיתום, בכל אחת מהפוליסות בנפרד, תוך ציון מספר התביעות לגבי כל שנה וסוג הפוליסות, תוך 15 יום ממועד פנייתו של המבוטח. ככל שנתוני ניסיון התביעות התלויות יכללו הערכת סכומי נזק בגין מקרים שקרו אך טרם דווחו (IBNR). הערכות אילו יצוינו בנפרד מהערכות התביעות התלויות והמשולמות. הדוחות יכללו תיארוך של מועד הנפקת הדו"ח וציון המטבע בו נערך הדו"ח. ובכפוף למגבלות המערכת וכן במסגרת צנעת הפרט והגנה על הפרטיות.
- 2.12 תגמולי ביטוח בגין נזקי רכוש למיניהם ישולמו לאתרים ו/או למי שאתרים תורה בכתב, ולעניין זה המבטח מוותר על טענה של העדר זיקת ביטוח של אתרים אם קימת זיקת ביטוח למי מהגופים הנכללים בהגדרת ה"מבוטח". המבטח יכלול

בפוליסות הביטוח על פי דרישת אתרים סעיפי שיעבוד למלווים, לרבות בנוסח כדוגמת זה המצורף כנספח ג' למכרז זה.

2.13 מוסכם ומוצהר בזה כי בכל מקרה בו צוינו באישורי ביטוח שנערכו עבור המבוטח לטובת גורמי חוץ, גבולות אחריות הנמוכים מגבולות האחריות בפוליסות, לא יהיה בכך הגבלה על גובה גבולות האחריות של המבוטח אלא רק כלפי המבוטחים האחרים שנוספו לביטוח מכוח אותו אישור ביטוחים.

2.14 מוסכם בזאת כי בפוליסות לא יחול כל חריג המתייחס לרשלנות רבתי / רשלנות חמורה וכיו"ב. אולם אין בביטול כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטחת וחובות המבוטח על פי דין.

2.15 הגדרת המונח "אתר" לצורך ביטוח "תשתית" – שטח מעגלי שרדיוסו 500 מטר ומרכזו בנקודה שתבחר על ידי המבוטח.

2.16 בכל מקום בפוליסות שבו נזכרת "ידיעת המבוטח" היא תחשב כדיעת אחד מאלה בלבד: מנכ"ל אתרים, מנהל הכספים של אתרים, היועץ המישפטי (הפנימי) של אתרים

2.17 במקרה של סתירה לכאורה, ו/או למעשה בין הוראות שונות בפוליסות, דפי הרשימה ו/או מפרט הביטוחים ו/או התנאים הכלליים הנ"ל יחולו לפי בחירת המבוטח התנאים המטיבים עם המבוטח.

2.18 בביטוחי הרכוש, די בחתימת אתרים לבדה על שטרי קבלה וסילוקין לצורך תשלום תביעות בגין מקרה ביטוח המבוטחים על פי הפוליסות הנכללות במפרט.

2.19 בכל מקרה ביטוח אשר לפיו חלה על המבוטח (במפורש ו/או לכאורה) יותר מהשתתפות עצמית אחת, אם בפוליסות רכוש שונות ואצל אותו מבטח או באותה פוליסה בסוגי כיסוי שונים, תחול על המבוטח השתתפות עצמית אחת הגבוהה מביניהן. לצורך חישוב ההשתתפות העצמית המבוטח יהיה רשאי לוותר על תביעה בגין סוג נזק מסוים שהנזק בגינו נמוך מההשתתפות העצמית ו/או על פי שיקול דעתו.

2.20 מוסכם כי המציע יעמיד לעובדי המבוטח ומנהליו הגנה משפטית מלאה בגין תביעות פליליות המוגשות נגדם בקשר עם אירועים המהווים או עלולים להוות בסיס לתביעה אזרחית כנגד אתרים ו/או כנגד עובדיה המכוסה בפוליסה אחריות חוקית כלפי הציבור ו/או פוליסת חבות המוצר ו/או בפוליסת אחריות מקצועית, ו/או בפוליסת חבות מעבידים, ובלבד שאחריות החברה על פי תנאי זה לא תעלה על סך 200,000 ₪ למקרה מעל הסכומים הנקובים לשם כך בכל פוליסה ספציפית, ובלבד שהתביעה תהיה בגין ובמהלך עבודתם אצל המבוטח. והכל במסגרת הרחב "הגנה בהליכים פליליים" כמפורט בפוליסות הרלוונטיות.

2.21 פוליסת אחריות כלפי צד שלישי - תביעות צד שלישי המוגשות נגד המבוטח תטופלנה על ידי המבוטח ו/או על ידי מי מטעמו, אם סכומן ו/או הערכת הסיכון בגינן נמוכה מסכום ההשתתפות העצמית. ככל שסכומי התביעה + הוצאות הטיפול בה, אשר טופלו על ידי המבוטח או מי מטעמו עלו בסופו של יום על סכום ההשתתפות העצמית ישלם המבוטח למבוטח או לצד ג' את הסכומים מעל ההשתתפות העצמית, בכפוף לתנאי הפוליסה.

2.22 למרות האמור לעיל, רשאי המבוטח להעביר לטיפול המבוטח מספר תביעות בשנה (לא יעלה על 2) בהתאם לשיקול דעתו של המבוטח והנ"ל יטופלו על ידי המבוטח. חריג פלקל יהיה בנוסח שלהלן:

החריג פל-קל

פוליסה זו אינה מכסה חבות הנובעת מהתמוטטות של מבנה בבעלות המבוטח ו/או בחזקתו אשר נבנה בשיטת הפל-קל.

ביטוח אש מורחב

פוליסה זו אינה מכסה אובדן או נזק הנגרם כתוצאה מהתמוטטות של מבנה, הכולל ברכוש המבוטח, אשר נבנה בשיטת הפל-קל, אולם החריג כאמור לא יחול בקיום התנאים הבאים:

א. יציקת הפל-קל אינה מועמסת בעומס דינמי, כדוגמת ציוד המפעיל מאמצי עומס מחזוריים (כגון מכבשים, אולמות ריקודים וכיו"ב).

ב. לאחר תוספת חיזוקים לבנייה המקורית, העומס הסטטי המירבי לא יעלה על 500 ק"ג/מ"ר. בהעדר תוספת חיזוקים כאמור, העומס הסטטי המירבי לא יעלה על 250 ק"ג/מ"ר;

הנ"ל מותנה בקבלת אישור לכך ממתנדס אזרחי המתמחה בקונסטרוקציה, על יסוד דו"ח בדיקת אל-הרס של מעבדה שהוסמכה ע"י מכון התקנים הישראלי או ע"י הטכניון מכון טכנולוגי בישראל.

ג. האמור בסעיף ב' לעיל לא יחול לעניין עומס סטטי של יציקת הפל-קל בקומות צמודות קרקע (למעט לרצפות תלויות), ללא מרתפים מתחתן.

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי וביטוח אחריות מעבידים

פוליסה זו אינה מכסה חבות הנובעת מהתמוטטות של מבנה, בבעלות המבוטח ו/או בחזקתו, אשר נבנה בשיטת הפל-קל, אולם החריג כאמור לא יחול בקיום התנאים הבאים:

א. יציקת הפל-קל אינה מועמסת בעומס דינמי, כדוגמת ציוד המפעיל מאמצי עומס מחזוריים (כגון מכבשים, אולמות ריקודים וכיו"ב).

ב. לאחר תוספת חיזוקים לבנייה המקורית, העומס הסטטי המירבי לא יעלה על 500 ק"ג/מ"ר.

בהעדר תוספת חיזוקים כאמור, העומס הסטטי המירבי לא יעלה על 250 ק"ג/מ"ר;

הנ"ל מותנה בקבלת אישור לכך ממתנדס אזרחי המתמחה בקונסטרוקציה, על יסוד דו"ח בדיקת אל-הרס של מעבדה שהוסמכה ע"י מכון התקנים הישראלי או ע"י הטכניון מכון טכנולוגי בישראל.

ג. האמור בסעיף ב' לעיל לא יחול לעניין עומס סטטי של יציקת פל-קל בקומות צמודות קרקע (למעט לרצפות תלויות), ללא מרתפים מתחתן.

3. המבוטח

שם המבוטח לעניין מכרז זה יכלול את הגופים הבאים:

- 3.1 אתרים בחוף תל אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א – יפו בע"מ (במכרז זה: "אתרים") – המבוטח הראשי, ו/או
- 3.2 אוצר מפעלים בע"מ (אמ"י), ו/או
- 3.3 החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (חפ"י), ו/או
- 3.4 ו/או עיר ימים בע"מ ו/או מרינה תל-אביב ו/או
- 3.5 חברות בנות בין אם הוקמו או נרכשו לפני תחילת תקופת הביטוח ובין אם לאחר תחילתה ו/או בעלי מניות שליטה (לרבות עיריית תל-אביב), ו/או שותפים ו/או עובדים ו/או מנהלים ו/או גופים משפטיים אחרים שלמבוטח חובה חוקית או חוזית לבטחם, אשר נעשתה בכתב טרם קרות מקרה הביטוח, בהתאם לזיקת הביטוח שלהם בגין או בקשר לפעילות המבוטחים הנ"ל. (למעט בפוליסות אחריות מקצועית, חבות מוצר ונאמנות)
- 3.6 עיסוק המבוטח:

עיסוק בכל מטרה מותרת על פי תקנון ההתאגדות של המבוטחים ובלי לגרוע מכלליות האמור לרבות: בהיות המבוטחים בעלים ו/או בעלי זכויות ו/או חוכרים ו/או אחראיים ו/או מחזיקים ו/או מנהלים ו/או מארגנים ו/או מפעילים של מרינה תל-אביב ומעגנת נמל יפו (לעניין פוליסת צד ג' בלבד), ובכלל האמור לעיל – בין היתר: שרותי עגינה, ריתוק, אחסון, תחזוקה, אספקת דלק, ביצוע עבודות תחזוקה, ניקוי וצלילה הפעלת מחפר ימי, עבודות הנפה, השכרת כלי שיט, ארגון וניהול והפעלת בית ספר לשיט ניווט וגלישה, ארגון תחרויות ספורט ימי וארועים, ובהיות המבוטחים יזמים ו/או מפקחים ו/או מנהלים של פרויקטים לרבות תשתיות. עיסוקים של המבוטחים בעלים ו/או בעלי זכויות ו/או מנהלים ו/או מחזיקים ו/או מפעילים ו/או אחראיים למקרקעין ו/או רכוש קבוע ו/או נכסים מניבים ו/או ניידים מתאור כלשהו ובכלל האמור לעיל – בין היתר: תחנות דלק, חניונים, חנויות, מסעדות אולמות, שטחים ציבוריים מבני ומתקני חוף ומעגנת נמל תל-אביב הישן לרבות במתחמים המפורטים להלן:

משרדים ברח' הארבעה 21 ת"א,

מבני חוף לרבות מרינה תל-אביב, אזור צפון הנמל וחצי האי הירקוני לרבות משרדים, חניון ותחנת הדלק – גן לונדון, חניון ותחנת הדלק אתרים, מתחם התחנה הישנה ת"א, פארק התחנה (לשעבר מוזיאון צה"ל), מתחם נמל יפו, נמל תל-אביב, אזור באחריות החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ לרבות סמטת מזל דגים 17 יפו העתיקה, ככר קדומים 10 – מרכז מבקרים, מפרץ שלמה 10, מפרץ שלמה 10 – מוזיאון, ככר קדומים 6 – גלריה מרחב ומשרד מנהל תיירות, ככר קדומים.

4. המציע לא יעשה שימוש במסמכי מכרז זה, כולם או מקצתם שלא לצורך מכרז זה, ללא אישור מראש ובכתב מאתרים.

5. אישור

- א. חתימת המציע על האישור המצורף מהווה אישור והצהרה להסכמתו לכל התנאים הכלליים האמורים לעיל ולכל תנאי הפוליסות המפורטות במפרט, ולכל הערה שתצוין על ידי המציע בגוף המפרט בין בכתב יד ובין בדפוס, תהיה בטלה ומבוטלת והנוסח המקורי יהיה הקובע אלא אם ההערה אושרה על ידי אתרים/המבוטח .
- ב. בהגשת הצעה זו לעריכת ביטוחי אתרים הננו מאשרים כי אם תודיע לנו אתרים בכתב, באמצעות פקס. או בהודעה בע"פ על עריכת הביטוחים באמצעותנו, ייכנס הביטוח לתוקף בתאריך שיקבע בהודעה בהתאם לכל תנאי המכרז הזה.

חתימת המציע

תאריך

סכומי ביטוח וגבולות אחריות

1. רכוש

		1.1 סכומי ביטוח אתרים
		1.1.1 מבנים, לרבות במרינה, מבני חוף, נכסים באזור יריד המזרח, מתחם הנמל, משרדי הנהלה, שיפורי דיור, תחנות דלק חניונים 318,029,576 ₪
		1.1.2 תשתיות, רציפים, תשתיות חשמל ומים, מגדלור נ.ר לכלל הקבוצה (לא כולל נמל יפו) 40,000,000 ₪
		1.1.3 תכולת משרדים, ציוד אלקטרוני ומלאי (כלל הקבוצה) 5,350,000 ₪
		1.1.4 הרחבה לכה"ס נ.ר. (כלל הקבוצה) 1,000,000 ₪
		1.1.5 פריצה נ.ר. (כלל הקבוצה) 1,000,000 ₪
		1.1.6 אובדן שכר דירה. 126,000,000 ₪
		1.1.7 גניבה פשוטה ממשרדים (כלל הקבוצה) 50,000 ₪
		1.1.8 הוצאות נוספות הכרחיות (כלל הקבוצה) 3,000,000 ₪
		1.1.9 הוצאות הכנת תביעה (כלל הקבוצה) 400,000 ₪
		1.1.10 פיצוי בגין הפרת חוזה (כלל הקבוצה) 2,000,000 ₪
		1.2 סכומי ביטוח אמ"י
	כלול במתחם הנמל	1.2.1 מבנים
	כלול במתחם הנמל	1.2.2 אובדן דמי שכירות
		1.3 סכומי ביטוח חפ"י
	₪ 48,363,455	1.3.1 מבנים
	₪ 655,000	1.3.2 תכולה
	₪ 2,000,000	1.3.3 אובדן שכר דירה
		1.4 סכומי ביטוח מתחם התחנה
	₪ 82,324,962	1.4.1 מבנים
	כלול	1.4.2 קרוונת
	₪ 1,310,000	1.4.3 תכולה וציוד
	₪ 4,000,000	1.4.4 אובדן שכר דירה
		1.5 סכומי ביטוח נמל יפו
	₪ 171,320,347	1.5.1 מבנים
	₪ 6,000,000	1.5.2 אובדן דמי שכירות
		1.6 סכומי ביטוח פארק התחנה
	₪ 42,000,000	1.6.1 מבנים (ללא פעילות)
		1.7 TOP LOCATION
	₪ 66,000,000	1.7.1 מבנים (מחסן 3) נמל יפו

1.8 השתתפות עצמית (לאירוע)

רעידת אדמה -	10% מסכום ביטוח לאתר, מינימום 30,000 ₪ מקסימום 5,000,000 ₪
נזקי טבע – מבנים לאורך החוף, רציפים ומגדלור	10% מנזק לאירוע מינימום 200,000 ₪ מקסימום 400,000 ₪ (לאירוע)
נזקי טבע – מבנים אחרים	5% מנזק לאתר מינימום 200,000 ₪ מקסימום 400,000 ₪ (לאירוע)
כל נזק אחר	200,000 ₪
אובדן דמי שכירות	7 ימים מינימום 200,000 ₪

2. אחריות חוקית כלפי הציבור

2.1 גבולות אחריות	
מקרה -	40,000,000 ₪
תקופה -	40,000,000 ₪
2.2 השתתפות עצמית	
כל נזק (לאירוע) -	50,000 ₪

3. חבות מוצר

3.1 גבול אחריות	
מקרה -	8,000,000 ₪
תקופה -	8,000,000 ₪
3.2 השתתפות עצמית (לאירוע)	
כל נזק -	16,000 ₪

4. חבות מקצועית

4.1 גבול אחריות	
מקרה -	4,000,000 ₪
תקופה -	4,000,000 ₪
מחזור הכנסות שנתי -	60,000,000 ₪
4.2 השתתפות עצמית (לאירוע)	
כל נזק -	100,000 ₪

5. חבות מקצועית מנהל מעגנה

5.1 גבול אחריות

₪	4,000,000	- מקרה
₪	4,000,000	- תקופה
		-

5.2 השתתפות עצמית (לאירוע)

₪	30,000	- כל נזק
---	--------	----------

6. חבות מעבידים

6.1 שכר עבודה צפוי

₪ 19,000,000

מתוך סכום זה עובדי תחזוקה וים 4,700,000 ₪

6.2 גבול אחריות:

₪	40,000,000	- מקרה
₪	40,000,000	- תקופה

6.3 השתתפות עצמית

₪	6,000	- תאונת עבודה (לאירוע)
₪	20,000	- מחלת מקצוע (לנפגע)

7. כספים

₪ 300,000 7.1 מזומן, שיקים ומסמכים בעלי ערך כספי ידוע

₪ 100,000 7.2 מזומנים בהעברה

₪ 10,000 7.3 השתתפות עצמית (למקרה)

8. נאמנות עובדים

₪ 2,000,000 8.1 גבול אחריות –

8.2 השתתפות עצמית
- לכל נזק
10% מנזק מיני 40,000 ₪

9. ביטוח ציוד אלקטרוני

9.1 גבול אחריות

₪	600,000	- פרק 1 - ציוד נייד
₪	21,5000	מתגי תקשורת
₪	80,000	- פרק 2 – שחזור תוכנה
₪	80,000	- פרק 2 – שחזור נתונים מורחב
₪	40,000	- פרק 3 – הוצאות נוספות

9.2 השתתפות עצמית (לאירוע)

₪	4,000	- פרק 1 - ציוד נייד
₪	4,000	- פרק 2 - שחזור נתונים
	72 שעות	- פרק 3 - הוצאות נוספות

טופס פירוט הצעת פרמיות ביטוח לשנת 2023/24

סוג הביטוח	סכומי ביטוח ב ₪	שעור פרמיה 0 %	הנחה %	פרמיה ב- ₪	נטו פרמיה ב- ₪	תשלום ב- ₪
ביטוח רכוש						
מבנים - אתרים	318,029,576					
מבנים - אמ"י	כלול במתחם הנמל					
מבנים חפ"י	48,363,455					
מבנים - מתחם התחנה	82,324,492					
קרונות - מתחם התחנה	כלול					
מבנים - נמל יפו	171,320,347					
מבנים (ללא פעילות) - פארק התחנה	42,000,000					
תשתיות - כל הקבוצה למעט נמל יפו	40,000,000					
תכולה - כלל הקבוצה	5,350,000					
תכולה חפ"י	655,000					
תכולה וציוד מתחם התחנה	1,310,000					
הרחבה לכה"ס - כלל הקבוצה	1,000,000					
הוצאות נוספות הכרחיות - כלל הקבוצה	3,000,000					
התחייבות חוזיות כלל הקבוצה	2,000,000					
פריצה נר - כלל הקבוצה	1,000,000					
גניבה פשוטה ממשרדים-כלל הקבוצה	50,000					
הוצאות הכנת תביעה - כלל החברה	400,000					
אובדן דמי שכירות - אתרים	126,000,000					
אובדן דמי שכירות - אמ"י	כלול במתחם הנמל					
אובדן דמי שכירות - חפ"י	2,000,000					
אובדן שכר דירה - מתחם התחנה	4,000,000					
אובדן דמי שכירות - נמל יפו	6,000,000					
רעידת אדמה	כלול					
נזקי טבע	כלול					
אחריות חוקית כלפי הציבור						
מקרה	40,000,000					
תקופה	40,000,000					
אחריות מוצר						
מקרה	8,000,000					
תקופה	8,000,000					
אחריות מקצועית						
מקרה	4,000,000					
תקופה	4,000,000					
מחזור שנתי	60,000,000					
אחריות מקצועית מנהל מעגנה						
מקרה	4,000,000					
תקופה	4,000,000					
חבות מעבידים						
שכר עבודה צפוי	14,300,000					
שכר עבודה עובדי תחזוקה וים	4,700,000					
גבול אחריות	40,000,000					
כספים						
מזומן ושיקים	300,000					
מזומנים בהעברה	100,000					
נאמנות						
ציוד אלקטרוני	2,000,000					
ציוד נייד	600,000					
מתגי תקשורת	21,500					
שחזור תוכנה	80,000					
שחזור נתונים מורחב	80,000					
הוצאות נוספות						

				40,000	
					סה"כ ב- ש

1. יש לחשב פרמיות שנתיות.
2. הפרמיות על בסיס מזומן תחושבנה שנית על ידי אתרים על פי הנתונים הרשומים בטופס הנ"ל וחישוב זה יהיה הקובע לצורך קבלת החלטה על הזוכה.

חתימת וחותמת המציע	תאריך
טלפון	שם המציע
דוא"ל	כתובת

אישור חתימות המציע

אני הח"מ, עו"ד מ"ר מאשר את חתימתה של
 ח"פ/אחר על הצעה זו שנעשתה באמצעות מורשי החתימה שלה ה"ה
 ת"ז ו-..... ת"ז אשר חתמו על הצעה זו בפני.

ולראיה באתי על החתום היום

עו"ד,

מבוטל

דף רשימה לפוליסה לביטוח רכוש ואובדן תוצאתי

שם המבוטח: אתרים וכל מי שנכלל בהגדרת "מבוטח" בסעיף 3 לתנאים הביטוחיים הכלליים החלים על כל הביטוחים.

1. תיאור הרכוש המבוטח

1.1

1.1.1. שוברי גלים, רציפים הנמצאים בחצרי המרינה בת"א ונמל תל-אביב, אינסטלציות מתקנים ימיים ומגדל-אור,

בכפוף לחריג "NORMAL ACTION OF THE SEA" כמפורט להלן:
Normal action of the sea means the significant wave height (Hs) at the peak of the storm, up to 5.5 m (five and a half) during the period 1st November until 31st March and 3 m (three) during the period 1st April to 31st October, as determined by CAMERI based on the recording of the Wave Rider directional buoy, positioned by CAMERI off the coast of Ashdod. The peak spectral period and wave direction will be also determined by CAMERI.

1.1.2. מבנים מתיאור כלשהו וקבועותיהם ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות מבני שירותים, מבני עזר, סככות, מבני בטון, סטנדים, קונטיינרים, מתקני אחסון, קונסטרוקציות, אינסטלציות מים, חשמל, גדרות ושערים, בנמל תל-אביב, ובמגרשי התערוכה, לרבות תשתיות, בחוף הילטון, מרינה ת"א, חוף גורדון, חוף פרישמון, חוף תל-ברוך, חוף הגולשים, חוף אביב, החוף המערבי, חוף ירושלים, חוף גבעת עליה, חוף הצוק דרום וחוף הצוק צפון, חוף מציצים, מבנה חוף בוגרשוב ה"בוגר חוף", אתר לב הטיילת, תחנת דלק בחניון גן לונדון ותחנת דלק מול הדולפינריום, גורדון אקספרס על מערכותיו, תוספות ושיפורים שהושקעו בו לרבות ע"י שוכרי המבנה חניון אתרים מבנה תחנת הדלק בכיכר אתרים, מבנה מועדון הגולשים ליד הדולפינריום, מבנים בשפך הירקון, חניון גן לונדון ומבנים נוספים בחופי ת"א יפו.

1.1.3. מבנים מתיאור כלשהו וקבועותיהם בחצרי המרינה בחזקתם של בעלי זיכיונות.

1.1.4. זיקתו של המבוטח במבנים מתיאור כלשהו וקבועותיהם הנמצאים במקומות שונים במדינת ישראל והשטחים המוחזקים (למעט רכוש המבוטח ומכוסה - עד כמה שמכוסה - בנפרד בפוליסה ספציפית יותר לטובת המבוטח).

פוליסה זו לא תחשב כפוליסה משותפת לכל פוליסה אחרת המכסה את הרכוש כאמור.

1.2. סירות מכל הדגמים והסוגים, גלשנים כולל אביזריהם, בעת המצאם בחצרי המרינה בת"א הנמצאים על החוף בלבד.

1.3. ציוד, מכוונות, קבועות, חלקי-חילוף, כלי עבודה, ציוד צלילה, ציוד ותכולת משרדים, ציוד עבוד נתונים, ציוד עזר, ציוד קשר, ציוד על גבי סירות תאים וסטנדים, מלאי לרבות חומרי גלם, תוצרת בהליכי יצור ומוצרים מוגמרים, דלק, חומרי אריזה, חומרי עזר, סירות, מפות ימיות וכן מערכות הגברה בחוף הילטון.

1.4. נכס דלא ניידא ודניידא המהווים את תחנת התדלוק במרינה בת"א.

1.5 אובדן דמי שכירות – תחת פרק ב' בלבד.

כל הרכוש המבוטח הינו רכושו של המבוטח ו/או רכוש בחזקתו או בפיקוחו: בפיקדון, בקומיסיון, בשמירה, בנאמנות, או בשותפות עם אחרים, ו/או שהמבוטח אחראי עבורו במקרה של אבדן או נזק שייגרם ע"י הסיכונים הנכללים בביטוח זה, בעת המצאו בחצרי המבוטח ובכל מקום אחר בתחום מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

2. סכומי ביטוח

2.1 סכומי ביטוח אתרים

2.1.1	מבנים, לרבות ב מרינה, מבני חוף, נכסים באזור יריד המזרח, מתחם הנמל, משרדי הנהלה, שיפורי דיור, תחנות דלק חניונים	₪ 318,029,576
2.1.2	תשתיות, רציפים, תשתיות חשמל ומים, מגדלור נ.ר. לכלל הקבוצה (לא כולל נמל יפו)	₪ 40,000,000
2.1.3	תכולת משרדים, ציוד אלקטרוני ומלאי (כלל הקבוצה)	₪ 5,350,000
2.1.4	הרחבה לכה"ס נ. ר. (כלל הקבוצה)	₪ 1,000,000
2.1.5	פריצה נ. ר. (כלל הקבוצה)	₪ 1,000,000
2.1.6	אובדן דמי שכירות	₪ 126,000,000
2.1.7	הוצאות הכנת תביעה (כלל הקבוצה)	₪ 400,000
2.1.8	הוצאות נוספות הכרחיות (כלל הקבוצה)	₪ 3,000,000
2.1.9	גניבה פשוטה (כלל הקבוצה)	₪ 50,000
2.1.10	פיצוי בגין הפרת חוזה (כלל הקבוצה)	₪ 2,000,000

2.2 סכומי ביטוח אמ"י

2.2.1	מבנים	כלול
2.2.2	אובדן דמי שכירות	כלול

2.3 סכומי ביטוח חפ"י

2.3.1	מבנים	₪ 48,363,455
2.3.2	תכולה	₪ 655,000
2.3.3	אובדן שכר דירה	₪ 2,000,000

2.4 סכומי ביטוח מתחם התחנה

2.4.1	מבנים	₪ 82,324,962
2.4.2	קרוונות	כלול
2.4.3	תכולה וציוד	₪ 1,310,000
2.4.4	אובדן שכר דירה	₪ 4,000,000

2.5 סכומי ביטוח נמל יפו

2.5.1	מבנים	₪ 171,320,347
-------	-------	---------------

2.6 TOP LOCATION מחסן 3

₪	66,000,000
---	------------

2.6 השתתפות עצמית (לאירוע)

- רעידת אדמה	10% מסכום ביטוח לאתר, מינימום ₪ 30,000 מקסימום ₪ 5,000,000
- נזקי טבע – מבנים לאורך החוף, רציפים ומגדלור	10% מנזק לאירוע מינימום ₪ 200,000 מקסימום ₪ 400,000
- נזקי טבע – מבנים אחרים	5% מנזק לאתר מינימום ₪ 200,000 מקסימום ₪ 400,000 (לאירוע)
- כל נזק אחר	₪ 200,000
- אובדן דמי שכירות	7 ימי עבודה מינימום ₪ 200,000

3. היקף כיסוי:

על פי תנאי פוליסה לביטוח רכוש ביט 2016/19 שקלי בשינויים ובהרחבות המפורטים להלן.

4. הרחבות לפוליסה:

להלן רשימת סכומים וגבולות אחריות לחבות המבטח על בסיס נזק ראשון, למקרה ולתקופת הביטוח, על פי ההרחבות הכלולות בפוליסת ביט וההרחבות הנוספות בסעיף 4 להלן. (הסכומים הנ"ל מחליפים את הסכומים הרשומים בגוף הפוליסה ככל והם מיטיבים עם המבוטח):

4.1	רכוש מחוץ לחצרים	₪ 1,000,000
4.2	הוצאות שחזור מסמכים /מידע	₪ 500,000
4.3	הוצאות הכנת תביעה	₪ 200,000
4.4	נזק כתוצאה מנזק חשמלי ללוחות חשמל גנרטורים, שנאים ומתקני ups	₪ 400,000
4.5	חפצים אישיים	₪ 2,500
4.6	הרחבה ל"כל הסיכונים" (D. I. C.) * למעט שובר גלים.	₪ 1,000,000
4.7	שיפורים על פי דרישת רשויות	15% מהנזק מקסי' 20,000,000 ₪
4.8	רכוש בהעברה	₪ 200,000
4.9	התמוטטות מדפים	₪ 1,000,000
4.10	התמוטטות מבנים סעיף 3.19 עד הרחבה זאת איננה חלה על מבנים לשימור	₪ 5,000,000

4.11	רכוש בהקמה ובהריסה (עבודות עד לסך)	2,000,000 ₪
4.12	הוצאות נוספות והכרחיות	2,000,000 ₪
4.13	הוצאות שכר אדריכלים ואחרים	15% מהנזק
4.14	פינוי הריסות	15% מהנזק אך לא פחות מ 500,000 ₪
4.15	גניבה פשוטה ממשרדים	50,000 ₪

א. גניבה של רכוש מתוך משרדי המבוטח על ידי אדם שנכנס לחצרים המבוטחים בין באופן חוקי ובין באופן לא חוקי, למעט:
א. מזומנים, שטרי כסף, שטרי בנק, ניירות ערך ותכשיטים.
ב. גניבה ע"י עובד מעובדי המבוטח ו/או בשיתוף עם עובד כזה.
גבול אחריות המבטח בגין הרחבה זו לא יעלה על סך 50,000 ₪ למקרה ו-50,000 ₪ לתקופת הביטוח.

למען הסר ספק, כל הרחבות הכיסוי על בסיס נזק ראשון יחולו במלואם מעל ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסה, וההשתתפות העצמית לא תקטין את גבול האחריות ולא "תנגוס" בה. בכל מקרה גבול אחריות המבטח לגבי ההרחבות הנ"ל לא תפחת מגבול האחריות הסטנדרטי ככל שהוא מצוין בתנאי ביט.

5. שינויים ותוספות לנוסח פוליסת ביט:

- 5.1 הוצאות פינוי הריסות : הפוליסה מורחבת לכלול הוצאות להריסה, ניקוי, ישור, ופינוי לאחר אבדן או נזק עקב סיכון מבוטח, לרבות אבדן או נזק עקב פעולות אלה, גבול אחריות להרחבה זו כמפורט בדף הרשימה.
- 5.2 לרבות דמי שכירות וגם דמי שימוש אשר המבוטח יידרש לשלם עבור רכוש חליף במקום רכוש מבוטח שהתקלקל, אבד או ניזוק וגם או אובדן דמי שכירות עבור רכוש המושכר על ידי המבוטח לאחרים וגם או דמי שכירות אשר המבוטחים ישלמו עבור רכוש המוחזק על ידם בשכירות אשר יצא מכלל שימוש – כל עוד אינו ניתן לשימוש בעקבות קלקול, אבדן או נזק לרכוש המבוטח למשך תקופה שאינה עולה על 12 חודשים.
- 5.3 לרבות הוצאות הובלה אווירית ו/או משלוחים דחופים ומיוחדים, עבודה נוספת, עבודת לילה, עבודה בשבתות ובחגים, הוצאות הבאת מומחים זרים מחו"ל, אשר יהיה בהם צורך לכינון הרכוש שניזוק או לתיקונו בעקבות אבדן או נזק המבוטחים לפי פוליסה זו. אחריותו של המבטח על פי הרחבה זו מוגבלת לסך המופיע בדף הרשימה.
- 5.4 הוצאות עבור תיקונים זמניים שיידרשו כדי לאפשר תפעול שוטף של הרכוש המבוטח בעקבות אבדן או נזק המבוטחים לפי פוליסה זאת עד לסך המופיע בדף הרשימה למקרה על בסיס נזק ראשון.
- 5.5 לסעיף 3.16 – התמוטטות מדפים בפרק "הרחבות לפרק א" בפוליסת ביט 2016, יתווסף "מיכלי אחסון".
- 5.6 **ציוד מכני כבד הפוליסה מורחבת לכלול:**

- 5.6.1 כל ציוד מכני יבשתי שלא חלה עליו חובת ביטוח עפ"י פקודת ביטוח רכב מנועי נוסח חדש תש"ל 1970.
- 5.6.2 מלגזות – אך למעט התנגשות והתהפכות למלגזה, ולמעט אלה המבוטחות בביטוח צ.מ.ה.
א'. מובהר בזאת כי הרחבה "כל הסיכונים" לא תחול לגבי כלי צמ"ה.
ב'. במקרה נזק השיפוי הינו על בסיס ערך שוק.
- 5.7 מוסכם במפורש כי החיסוי לגבי מגדלי אור ורציפים לרבות צפים יכללו גם נזק כתוצאה מאימפקט ע"י כלי שיט.
- 5.8 למען הסק ספק, מוסכם בזה כי זכותו של המבוטח לקבלת שיפוי על פי פוליסה זו לא תפגע עקב העדר רישוי מתאים מאת הרשויות המוסמכות, בתנאי כי העדר הרישוי אינו הסיבה הקרובה לקרות הנזק, בכפוף למפורט ובתנאים הביטוחיים הכלליים החלים על כל הבטוחים.
- 5.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 13.13 לתנאים הכלליים לפוליסה ובתנאים הביטוחיים הכלליים החלים על כל הבטוחים, מוסכם בזה כי המבטח מוותר על זכותו לתחלוף כלפי עיריית תל – אביב כלפי שוכרי רכוש מהמבוטח, מקבלי רשות שימוש ברכוש המבוטח ודיירי הרכוש, למעט כלפי מי שגרם לנזק בכוונת זדון.
- 5.10 מוסכם בזה כי לעניין הרכוש המבוטח על פי סעיף מבנים בחזקת בעלי זיכיונות בחצרי המרינה – בדפי הרשימה שם המבוטח מורחב לכלול: כל זכיון אשר בחזקתו מבנים בחצרי המרינה". בגין זיקתם לרכוש המבוטח.
- 5.11 מוסכם בזה כי רכוש מבוטח אשר לגביו המבוטח פועל כשלוח ו/או נציג של עיריית תל-אביב-יפו ו/או של מנהל מקרקעי ישראל, יורחב שם המבוטח לכלול גם את עיריית תל-אביב יפו ו/או מנהל מקרקעי ישראל.
- 5.12 מוסכם בזה כי לעניין תחנת התדלוק הנמצאת במרינה מותרים המבטחים על זכות התחלוף כלפי חברת דור אלון או כל חברה אחרת אשר תפעיל את תחנת התדלוק, למעט כלפי מי שגרם לנזק בכוונת זדון.
- 5.13 סעיף 3.18 ("נזק ללוחות חשמלי") מורחב לכסות גם שנאים וגנרטורים ומתקני UPS.

דף רשימה לפוליסה לביטוח אחריות כלפי צד שלישי

שם המבוטח: אתרים וכל מי שנכלל בהגדרת "מבוטח" בסעיף 3 לתנאים הביטוחיים הכלליים החלים על כל הביטוחים.

וכן הרשות לפיתוח כלכלי תל-אביב יפו בע"מ, לעניין אזור נמל יפו המנוהל על ידי אתרים ו/או חפ"י, לרבות מעגנת נמל יפו.

עיסוק המבוטח: כמפורט בסעיף 3.6 – בתנאים הביטוחיים הכלליים.

1. היקף כיסוי
על בסיס פוליסת ביט 2016/19 בכפוף לשינויים ולהרחבות המפורטות להלן.

2. גבולות אחריות
על בסיס פוליסת ביט 2016 בכפוף לשינויים ולהרחבות המפורטות להלן.

2.1	לתובע ולמקרה	₪ 40,000,000
2.2	לתקופת ביטוח בת 12 חודשים	₪ 40,000,000

3. השתתפות עצמית
- כל נזק (לאירוע) ₪ 50,000

4. שינויים והרחבות לפוליסת ביט:

4.1 לסיפא של סעיף 3.1 תתווסף הפסקה הבאה:
סייג זה לא יחול לגבי נזק לכל אדם, שאינו נכלל ברשימת השכר של המבוטח ו/או שהמבוטח אינו משלם עבורו דמי ביטוח לאומי, אשר ייחשב לצד שלישי לצורך פוליסה זו.

4.2 בסעיף 4.7 להרחבות הפוליסה, גבול האחריות בסך 1,000,000 ₪ יחול על מקרה ביטוח אחד, בכפוף להגבלת גבולות האחריות הכללים בפוליסה לגבי תקופת הביטוח.

4.3 מוסכם בזה כי המילים "כלי שייט מנועי" בסעיף 3.2.4 לסייגים לחבות המבטח מבוטלות, בקשר עם הפעילות כדלקמן:

מתן שרותי מעגן שונים ורתיקה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות אחזקה, מנופאות, צלילה ואספקת דלק.

ובקשר עם כלי שיט של אחרים (דהיינו שאינם נמנים על יחידי המבוטח) הנמצאים בתחומי מרינת תל-אביב, נמל תל-אביב מעגנת נמל יפו וסביבתם.

4.4 למען הסר ספק, מוסכם במפורש כי הזכיינים הפועלים במרינה תל-אביב אינם מבוטחים על פי פוליסה זו.

- 4.5 למען הסר ספק, מוסכם בזה כי פוליסה זו מבטחת את אחריותו של המבוטח גם בגין ו/או בקשר עם פעילותם של שוכרים ו/או זכיינים הפועלים במרינה תל-אביב ו/או ובחופי תל-אביב ו/או בנמל תל-אביב ו/או במעגנת נמל יפו .
- 4.6 מוסכם במפורש כי הכיסוי על פי פוליסה זו יחול מעבר לסכומים שהמבוטחים יהיו זכאים לשיפוי בגינם על פי ביטוח אחר המבטח את אחריותם כלפי צד שלישי והנערך ע"י זכיינים ו/או חוכרים ו/או מקבלי רשות שימוש. מאת המבוטחים, ופוליסה זו לא תחשב כביטוח משותף עם כל ביטוח שנערך ע"י מי מהנ"ל.
- למען הסר ספק, מוסכם בזה כי היה ומי מהנ"ל לא ערך ביטוח או שמבטחיו לא הכירו באחריותם לשפות את המבוטחים בגין חבותם, אזי ישפה המבטח את המבוטחים על פי פוליסה זו בתנאי שהמבוטחים יסבו המבטח את זכויותיהם כלפי מי מהנ"ל ו/או מבטחיהם לענין החבות כאמור.
- 4.7 למען הסר ספק מוסכם ומוצהר כי הפוליסה מכסה את אחריות המבוטח בקשר עם נזקי גוף ו/או רכוש שנגרמו עקב ו/או בקשר לעיסוקו של המבוטח כמנהל ומפעיל מרינה ת"א, מעגנת נמל יפו ונמל תל-אביב, לרבות אחריות לנזקי גוף או רכוש בקשר לעגינת וריתוק הכוונה, מתן הוראות ומעבר של כלי שיט בשטח הימי והיבשתי של המרינה מעגנת נמל יפו והנמל ובסביבתם.
- למען הסר ספק, מוסכם בזה כי הפוליסה מכסה את אחריותו של המבוטח גם בקשר עם נזקי גוף ו/או רכוש שנגרמו עקב הנפה, הרמה והורדה של כלי שיט ע"י מנוף.
- 4.8 מוסכם בזה כי כלי רכב, אביזריהם ותכולתם, שאינם בבעלות המבוטח, הנמצאים בחצרי המבוטח או סביבתם הקרובה וכן בחניונים ובמגרשי חנייה שלמבוטח זכויות בהם ו/או המנוהלים על ידי המבוטח ו/או על ידי מי מטעמו, ייחשבו כרכוש צד שלישי לענין פוליסה זו.
- 4.9 למען הסר ספק, מוסכם כי זכותו של המבוטח לקבלת שיפוי על פי פוליסה זו לא תפגע עקב העדר רישוי מתאים מאת הרשויות המוסמכות, בתנאי כי העדר רישוי אינו הסיבה הקרובה לקרות הנזק ובכפוף למפורט בתנאים הביטוחיים הכללליים.
- 4.10 מוסכם בזה במפורש כי רכוש השייך לעובדי המבוטח יחשב כרכוש צד שלישי לענין פוליסה זו.
- 4.11 מוסכם במפורש כי תכולות מושכרים שהושכרו ע"י המבוטח לאחרים וכן תוספות ושיפורים במושכרים, שיעשו ע"י השוכרים הנוכחיים יחשבו כרכוש צד שלישי לענין פוליסה זו. כל עוד אינם נמצאים בחזקתו ו/או שליטתו הישירה של המבוטח.
- 4.12 מובהר במפורש כי המבטח לא יהיה אחראי בגין חבות כלשהי העשויה לחול על המבוטח בגין כלים ימיים שאורכם 24 מטר ומעלה.
- 4.13 למען הסר כל ספק מובהר במפורש כי פוליסה זו אינה מכסה חבות כלשהי שעשויה לחול על המבוטח עקב עבודות כלשהן הקשורות לשוברי גלים ו/או המזח במרינה.

דף רשימה לפוליסה לביטוח חבות מוצר

שם המבוטח: אתרים וכל מי שנכלל בהגדרת "מבוטח" בסעיף 3 לתנאים הביטוחיים הכלליים החלים על כל הביטוחים.

עיסוק המבוטח: כמפורט בסעיף 3.6 לתנאים הביטוחיים הכלליים.

1.	היקף כיסוי	
	על בסיס פוליסת ביט 2016/19 - שקלי בכפוף לאמור להלן.	
2.	תחום טריטוריאלי	
	מדינת ישראל והשטחים המוחזקים על ידה.	
3.	תאריך רטרואקטיבי (חבות מוצר):	1.4.1985
	למעט לגבי מחסן במגרשי התערוכה הישנה	
	בגינת תאריך רטרואקטיבי הינו 1.2.2011.	
	לגבי החברות אמ"י ו/או חפ"י	1.8.18
4.	גבול אחריות	
	- תובע, מקרה	8,000,000 ₪
	- תקופה	8,000,000 ₪
5.	מחזור שנתי משוער	60,000,000 ₪
6.	תאריך רטרואקטיבי	01/04/1985
	- במחסן התערוכה הישנה	01/02/2011
	- אמ"י ו/או חפ"י	01/08/2018
7.	השתתפות עצמית (לאירוע)	
	- כל נזק	16,000 ₪
1.	למען הסר כל ספק מובהר במפורש כי פוליסה זו אינה מכסה חבות כלשהי שעשויה לחול על המבוטח עקב עבודות כלשהן הקשורות לשוברי גלים ו/או המזח במרינה.	
2.	מובהר במפורש כי המבטח לא יהיה אחראי בגין חבות כלשהי העשויה לחול על המבוטח בגין כלים ימיים שאורכם 24 מטר ומעלה.	

דף רשימה לפוליסה לביטוח אחריות מקצועית

שם המבוטח: אתרים וכל מי שנכלל בהגדרת "מבוטח" בסעיף 3 לתנאים הביטוחיים הכלליים החלים על כל הביטוחים.
עיסוק המבוטח: כמפורט בסעיף 3.6 לתנאים הביטוחיים הכלליים.

1. גבולות טריטוריאליים: בכל שטח מדינת ישראל והשטחים המוחזקים (שאינם בגדר שטחי הרשות הפלשתינאית)
2. דין ושיפוט: הדין הישראלי ובתי המשפט בישראל בלבד.
3. תאריך רטרואקטיבי:
- בגין פעילות המבוטח במתחם התערוכה הישנה
- אמ"י ו/או חפ"י
1/1/2000
1/2/2011
1/8/2018
4. גבול אחריות
- תובע, מקרה
- תקופה
₪ 4,000,000
₪ 4,000,000
5. השתתפות עצמית (לאירוע)
- כל נזק
₪ 100,000

מחזור הפעילות : 60,000,000 ₪

6. מהדורת הפוליסה:
פוליסה לביטוח אחריות מקצועית של כלל ינואר 2018.
ובכפוף למפורט להלן :
7. לפרק "חריגים" של הפוליסה יתווספו החריגים הבאים:
למניעת ספק מובהר כי פוליסה זו אינה מכסה מעשה או מחדל המהווים רשלנות ביוזעין ו/או תוך הפרה ביוזעין של הדין.
הפוליסה אינה מכסה תביעות הקשורות במישרין ו/או בעקיפין ל-
א. ליקויי בניה/ביצוע, למעט אם נגרם נזק פיזי לגוף ו/או לרכוש צד ג' כתוצאה מכך.
ג. תביעות של חברות אם/בנות/שלובות/קשורות של המבוטח ו/או של יחידים הקשורים למבוטח, אלא אם כן הן נובעות מתביעות צד ג'.
ד. בניה בשיטת פל-קל.
ה. ערבות ו/או התחייבות לביצוע (performance warranties / guarantees & product guarantees)
ו. כשל בהשגת ביטוח ו/או בהתאמתו.
ז. הערכות פיננסיות/תקציביות.
ח. נזק המכוסה בפוליסת עבודות קבלניות ו/או חבות מוצר של המבוטח.
ט. החלפה או תיקון של מוצרים ו/או עלותם.
יא. עבודות הקשורות לגשרים, מנהרות, נמלי ים (למעט מעגנות) ו/או אוויר, כלי טיס, כלי שיט, כלי רכב.

יב. עבודות הקשורות למכרות, סכרים, מחצבות, חומרים דליקים ו/או נפיצים ו/או מזהמים.

.8

הפוליסה כוללת את ההרחבות הבאות :
ההרחבות הינן כלולות בגבול האחריות הכללי של הפוליסה והן למקרה ולתקופה.

- א. לשון הרע בתום לב – תת גבול אחריות 500,000 ₪.
- ב. תקופת גילוי – 6 חודשים.
- ג. היפר חובת סודיות בתום לב - תת גבול אחריות 500,000 ₪.
- ד. אי יושר עובדים (למעט כיסוי לעוד אשר ביצע את המעשה) תת גבול אחריות 500,000 ₪
- ה. פגיע בפרטיות בתום לב - תת גבול אחריות 500,000 ₪
- ו. אבדן מסמכים – (למעט אובדן מסמכים סחירים בעלי ערך נקוב) 500,000 ₪
- ז. חריגה מסמכות – במלוא גבול האחריות
- ח. פגיעה באוטונומיה של הפרט בתת גבול אחריות של 500,000 ₪.

דף רשימה לפוליסה לביטוח אחריות מקצועית-מנהל מעגנה

שם המבוטח: אתרים וכל מי שנכלל בהגדרת "מבוטח" בסעיף 3 לתנאים הביטוחיים הכלליים החלים על כל הביטוחים.

עיסוק המבוטח: ניהול שטח המוכרז של מעגנת נמל תל-אביב

1. **גבולות טריטוריאליים:**
שטח מדינת ישראל והשטחים המוחזקים. "שטחים מוחזקים" לצורך פוליסה זו הינם שטח C וכן שטחי ישובים ישראלים ושטחי בסיסים ו/או עמדת צה"ל המצויים בשטח B. למען הסר ספק, שטח A לא נכלל בגבולות הטריטוריאליים לצורך פוליסה זו. על אף האמור, פוליסה זו תחול, גם בתחומי האזורים כמשמעותם בחוק יישום חוזה השלום בין מדינת ישראל לבין הממלכה הירדנית ההאשמית, התשנ"ה - 1995
2. **דין ושיפוט:** הדין הישראלי ובתי המשפט בישראל בלבד.
3. **תאריך רטרואקטיבי:** לגבי חברת אמ"י
לגבי שאר החברות
01/04/1991
01/08/2018
4. **גבול אחריות**

₪	4,000,000	-	תובע, מקרה
₪	4,000,000	-	תקופה
5. **השתתפות עצמית (לאירוע)**

₪	30,000	-	כל נזק
---	--------	---	--------
6. **מהדורת הפוליסה:**
פוליסה לביטוח אחריות מקצועית של כלל ינואר 2018.
ובכפוף למפורט להלן:
7. **לפרק "חריגים" של הפוליסה יתווספו החריגים הבאים:**
למניעת ספק מובהר כי פוליסה זו אינה מכסה מעשה או מחדל המהווים רשלנות ביוזעין ו/או תוך הפרה ביוזעין של הדין.
הפוליסה אינה מכסה תביעות הקשורות במישרין ו/או בעקיפין ל-
א. ליקויי בניה/ביצוע, למעט אם נגרם נזק פיזי לגוף ו/או לרכוש צד ג' כתוצאה מכך.
ג. תביעות של חברות אם/בנות/שלובות/קשורות של המבוטח ו/או של יחידים הקשורים למבוטח, אלא אם כן הן נובעות מתביעות צד ג'.
ד. בניה בשיטת פל-קל.
ה. ערבות ו/או התחייבות לביצוע (performance warranties / guarantees & product guarantees)
ו. כשל בהשגת ביטוח ו/או בהתאמתו.
ז. הערכות פיננסיות/תקציביות.
ח. נזק המכוסה בפוליסת עבודות קבלניות ו/או חבות מוצר של המבוטח.
ט. החלפה או תיקון של מוצרים ו/או עלותם.
יא. עבודות הקשורות לגשרים, מנהרות, נמלי ים (למעט מעגנות) ו/או אוויר, כלי טיס, כלי שיט, כלי רכב.

יב. עבודות הקשורות למכרות, סכרים, מחצבות, חומרים דליקים ו/או נפיצים ו/או מזהמים.

8. הפוליסה כוללת את ההרחבות הבאות :
ההרחבות הינן כלולות בגבול האחריות הכללי של הפוליסה והן למקרה ולתקופה.

- א. לשון הרע בתום לב – תת גבול אחריות 500,000 ₪.
- ב. תקופת גילוי – 6 חודשים.
- ג. היפר חובת סודיות בתום לב - תת גבול אחריות 500,000 ₪.
- ד. אי יושר עובדים (למעט כיסוי לעוד אשר ביצע את המעשה) תת גבול אחריות 500,000 ₪
- ה. פגיע בפרטיות בתום לב - תת גבול אחריות 500,000 ₪
- ו. אבדן מסמכים – (למעט אובדן מסמכים סחירים בעלי ערך נקוב) 500,000 ₪
- ז. חריגה מסמכות – במלוא גבול האחריות
- ח. פגיעה באוטונומיה של הפרט בתת גבול אחריות של 500,000 ₪.

דף רשימה לפוליסה לביטוח חבות מעבידים

שם המבוטח: אתרים וכל מי שנכלל בהגדרת "מבוטח" בסעיף 3 לתנאים הביטוחיים הכלליים החלים על כל הביטוחים.

עיסוק המבוטח: כמפורט בסעיף 3.6 לתנאים הביטוחיים הכלליים.

1.	היקף כיסוי	
	על בסיס פוליסת ביט -2016/2019 בכפוף לשינויים ולהרחבות המפורטות להלן.	
2.	שכר עבודה צפוי	₪ 19,000,000
	מתוך סכום זה עובדי תחזוקה וים 4,700,000 ₪	
3.	גבול אחריות:	
	- מקרה	₪ 40,000,000
	- תקופה	₪ 40,000,000
4.	השתתפות עצמית	
	- תאונת עבודה (לאירוע)	₪ 6,000
	- מחלת מקצוע (לנפגע)	₪ 20,000

5. שינויים ותוספות לפוליסת ביט:

- 5.1 הגדרת הליכים פלייליים תורחב ותכלול הליכי חקירה מכל סוג המתבצעים על ידי רשות מוסמכת בקשר עם תאונת עבודה.
- 5.2 הגדרת הוצאות הגנה ושכר טרחה תורחב ותכלול הוצאות עבור יעוץ משפטי וטכני בקשר עם חקירת תאונות עבודה על ידי רשות מוסמכת.
- 5.3 למען הסר ספק, מוסכם בזה כי הפוליסה מכסה אחריות המבוטח גם בגין עובדים העוסקים בעבודות צלילה עד לעומק 12 מטר.
- 5.4 פוליסה זו מורחבת לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלני משנה ועובדיהם היה והמבוטח יחשב כמעבידם, בתנאי שלא קיים כל ביטוח אחר שנערך ע"י המבוטח או לטובתו.
- 5.5 למען הסר ספק, מוסכם כי זכותו של המבוטח לקבלת שיפוי על פי פוליסה זו לא תפגע עקב העדר רישוי מתאים מאת הרשויות המוסמכות, בתנאי כי העדר הרישוי אינו הסיבה הקרובה לקרות הנזק, בכפוף לאמור בתנאים הביטוחיים הכלליים.

דף רשימה לפוליסה לביטוח כספים בכספת ובהעברה

שם המבוטח: אתרים וכל מי שנכלל בהגדרת "מבוטח" בסעיף 3 לתנאים הביטוחיים הכלליים החלים על כל הביטוחים.

1. **מקום המצא הכספים**
 - 1.1 משרדי המבוטח ואתרים אחרים המופעלים ע"י המבוטחים או בהם מקיימים המבוטחים פעילות, לרבות, בתי מגורים ומשרדים של עובדים ונציגים.
 - 1.2 בהעברה ממקום למקום בכל התחום הטריטוריאלי על ידי עובדי המבוטח ו/או שליחים מטעמו ו/או חברות להעברת כספים המועסקות על ידי המבוטח.
2. **תחום טריטוריאלי**

שטח מדינת ישראל והשטחים המוחזקים. "שטחים מוחזקים" לצורך פוליסה זו הינם שטח C וכן שטחי ישובים ישראלים ושטחי בסיסים ו/או עמדת צה"ל המצויים בשטח B. למען הסר ספק, שטח A לא נכלל בגבולות הטריטוריאליים לצורך פוליסה זו. על אף האמור, פוליסה זו תחול, גם בתחומי האזורים כמשמעותם בחוק יישום חוזה השלום בין מדינת ישראל לבין הממלכה הירדנית ההאשמית, התשנ"ה - 1995.
3. **גבולות אחריות**

גבול אחריות המבטח לכל מקרה ביטוח לגבי כספים בקופה ובהעברה:
על בסיס נזק ראשון.
- מזומנים 300,000 ₪
- בהעברה 100,000 ₪

גבולות האחריות במצטבר לא יעלו על 300,000 ₪ במשך תקופת הביטוח.
4. **השתתפות עצמית**

השתתפות עצמית לכל מקרה ביטוח 10,000 ₪
5. **היקף כיסוי**

על בסיס פוליסה לביטוח כל הסיכונים - כספים מהדורת ביט 2016/2019 של "כלל" ו/או ביט 2016 של המציע ובלבד שהיקף הכיסוי של פוליסת המציע אינו נחות מנוסח "כלל", ובשינויים ובהרחבות המפורטים להלן:
6. **הרחבות מיוחדות**
 - 6.1 הביטוח מורחב לכסות כספים במגירות נעולות, ארונות נעולים, קופות נעולות וכיוב' אחרי שעות העבודה עד לסכום השווה ל- 10% מגבול האחריות.
 - 6.2 הביטוח מורחב לכסות כספים גם בהיותם מחוץ למקום שמירתם הרגיל כאמור לעיל, בהמצאם בכל מקום בתחום חצרי המבוטח בשעות העבודה (שלא לצורך העברתם) עד סך המהווה 10% מגבול האחריות - , לרבות מזומנים הנמצאים במכונות אוטומטיות לתשלום דמי חנייה בחצרי המבוטח בגבול אחריות של 10,000 ₪.

- 6.3 מוסכם ומוצהר כי במקרה אבדן או נזק המבוטחים לפי פוליסה זו יוחזר סכום הביטוח לקדמותו, פעם אחת בתקופת הביטוח והמבוטח ישלם פרמיה נוספת בהתאם.
- 6.4 הביטוח מורחב לכסות גניבת הכספים בהיותם סגורים ונעולים במקום סגור על ידי השגה שלא כדין ו/או שימוש שלא כדין ו/או שימוש על ידי מי שאינו מורשה לכך במפתח מותאם, ואו על ידי שימוש שלא כדין בקוד הפתיחה של המנעול הסוגר. גניבת הכספים בנסיבות אלה תהיה מכוסה גם מבלי שנעשתה פריצה לחצרי המבוטח.
- 6.5 סעיף 2.2 לסייגים לחבות המבטח לא יחול על עצירת אגב לצורך תדלוק, אכילה, שתיה (ללא סטיה ממסלול ההעברה) ולצורך מסירת חלק מן הכספים המועברים ביעד ביניים.

דף רשימה לפוליסה לביטוח נאמנות

שם המבוטח: אתרים וכל מי שנכלל בהגדרת "מבוטח" בסעיף 3 לתנאים הביטוחיים הכלליים החלים על כל הביטוחים.

		גבולות אחריות למקרה ולתקופה	.1
₪	2,000,000	למקרה	
₪	2,000,000	לתקופה	
		השתתפות עצמית	.2
	10% מנזק מינימום 40,000 ₪		
		תאריך רטרואקטיבי	.3
	01/04/2011	לגבי עובדי אוצר מפעלי ים	
	01/07/2017	לגבי אתרים ו/או חפ"י	
	01/08/2018	לגבי יתר החברות	
		היקף כיסוי	.4
		על בסיס פוליסה לביטוח נאמנות מהדורת ביט 2016/9 של "כלל" ו/או ביט 2016 של המציע ובלבד שהיקף הכיסוי של פוליסת המציע אינו נחות מנוסח "כלל", ובשינויים ובהרחבות המפורטים להלן:	
		שינויים והרחבות מיוחדים:	.5
		5.1 תקופת הגילוי המוארכת תהיה בת 12 חודשים.	

סעיף 2.3 (הגדרת עובד) – כולל: עובדים המסופקים ע"י חברת כ"א או השמת כ"א, ומשכורתם משולמת ע"י אחרים ואשר עובדים עבור המבוטח וברצף, לפחות 6 חודשים טרם קרות מקרה הביטוח ו/או עובדים על בסיס חשבונית.

דף רשימה לפוליסה לביטוח ציוד אלקטרוני (ציוד מיחשוב)

ביטוח שיורי

שם המבוטח: אתרים וכל מי שנכלל בהגדרת "מבוטח" בסעיף 3 לתנאים הביטוחיים הכלליים החלים על כל הביטוחים.

		1. סכומי ביטוח	1.
₪	600,000	- ציוד מחשוב ואחסון נתונים (לרבות ניידים)	
₪	21,500	- מתגי תקשורת	
₪	80,000	- שחזור תוכנה	
₪	80,000	- שחזור נתונים מורחב (ללא נזק פיזי לחומרה)	
₪	40,000	- הוצאות נוספות	
	כלול	- רעידת אדמה	
	כלול	- נזקי טבע	
		2. השתתפות עצמית	2.
₪	4,000	- ציוד מחשוב ואחסון נתונים	
₪	4,000	- שחזור נתונים ותוכנה	
	72 שעות	- הוצאות תפעול נוספות	
		3. היקף כיסוי	3.
		על בסיס פוליסה לביטוח כל הסיכונים - כספים מהדורת ביט 2016/2019 של "כלל" ו/או ביט 2016/2019 של המציע ובלבד שהיקף הכיסוי של פוליסת המציע אינו נחות מנוסח "כלל", ובשינויים ובהרחבות המפורטים להלן:	
		4. הרחבות מיוחדות -	4.
		גבולות אחריות לחבות המבטח על בסיס נזק ראשון לכל מקרה ביטוח:	
		4.1	הביטוח מורחב לכסות מחשבים ניידים וציוד מחשוב נייד אחר בהיותם מחוץ לחצרי המבוטח עד סך של 200,000 ₪ בכפוף לתנאים כמפורט בסעיף 4.4 להלן.
		4.2	הביטוח מורחב לכסות גניבה שלא במהלך פריצה של הרכוש המבוטח עד סך - 40,000 ₪ למקרה ביטוח. בכפוף לתנאים כמפורט בסעיף 2.4 להלן.
		4.3	הביטוח מורחב לכסות מחשבים ניידים גם בהיותם מחוץ לחצרי המבוטח לרבות בכל ארצות התבל בכפוף לתנאים הבאים:
		-	המבטח לא יהיה אחראי עבור פריצה מכלי רכב אלא אם המחשבים נמצאים תחת השגחה מתמדת.
		-	המבטח לא יהיה אחראי בגין העלמות מסתורית.
		-	בעת טיסה המחשבי יוטסו ככבודת יד ובצמוד לנושא.
		-	בבית מלון יהיה תחת השגחה מתמדת, או נעולים בכספת מוסתרת, או לחילופין תחת משמורת המלון.
		-	במקרה של פריצה יש להודיע למשטרה המקומית ולקבל על כך אישור מתאים.
		-	בכל עת שהמחשבים נמצאים מחוץ לבית העסק יהיו צמודים לאדם כלשהו מטעם המבוטח שגילו לא יפחת מ-18 שנים ובהשגחה מתמדת.

למען הסר ספק הביטוח אינו כולל כיסוי כלשהו למחשב כף יד.
נספח א' - ניסיון תביעות

נספח ב' - סקרי שיערוך נכסים – שמאי יעקב לפיד



לפיד שמאות מקרקעין

שמאות ומיסוי מקרקעין, תכנון אורבאני וניהול נכסים
טל': 03-5225227 Tel: פקס': 077-4020184 Fax:
דוא"ל: lapid227@bezeqint.net E-mail:

תאריך: 13.06.2023
סימוכין: 2781.23

ל כ ב ו ד

"אתרים בחוף תל אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל אביב-יפו בע"מ", (ח.פ. 513767640)
רחוב הארבעה 21, תל-אביב
ג.א.ג.

הנדון: הערכת אומדן ערך כינון לנכסי חברת אתרים ותכלה לצורכי ביטוח מסמך מסכם

1. ביום 17.05.2023 התקבלה במשרדינו בקשתכם לביצוע הערכת המבנים השייכים לחברה וחברות בנות, לצורך קביעת אומדן ערך כינון ובצרוף רשימת הנכסים בחלוקה למתחמים לצורך ביצוע העבודה.
2. נתקבלו מסמכי השלמה, כגון: ספרי נכסים של 3 מתחמים ובנוסף תשריטי יחידות ומבנים שונים.
3. בגמל יפו נתקבלו תכניות היתר בניה חדשות ל-2 מחסנים מסחריים חדשים (מחסן 2 ומחסן 3) וכן תקציב עלויות ההקמה ופיתוח סביבתי.
4. המתחמים שנתבקשו לבצע בהם הערכה הינם:
 - מתחם המרינה: אשת קשר - הגבי לארה גרוזנר (בטלפון 054-5210921).
 - מתחם התחנה: אשת קשר - הגבי רעות פישר (בטלפון 050-2338895).
 - מתחם יפו העתיקה: איש קשר - מר רן איילון (בטלפון 054-4305838).
 - מתחם נמל יפו: איש קשר - מר אלעד בורשטיין (בטלפון 054-2545345).
 - מתחם נמל תל אביב: אשת קשר - הגבי חלי כבודי (בטלפון 054-4497441).
5. בנוסף, התבקשו לבצע הערכת תכולת במשרדי החברה ברחוב הארבעה, ובמשרדי המתחמים השונים.
6. מצ"ב דו"חות הערכת המבנים של החברה לקביעת אומדן ערכי כינון לצרכי ביטוח, לכל מתחם.
7. מצ"ב דו"ח הערכת שווי תכולה כפי שהוערך על-ידי שמאי רכוש מוסמך.
8. לצורך ביצוע הערכת הנכסים, בוצעו ביקורים במבנים, צולמו תמונות וסרטונים, והתקיימו מספר פגישות עבודה במשרדי החברה באתרים השונים ונתקבלו נתונים והשלמות לנייל.
9. דו"ח זה מהווה סיכום לדו"חות הפרטניים, המצורפים אליו.



לפיד שמאות מקרקעין

שמאות ומיסוי מקרקעין, תכנון אורבאני וניהול נכסים
טל': 03-5225227 פקס': 077-4020184
דוא"ל: lapid227@bezeqint.net

כללי:-

חברת "אתרים בחוף תל אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל אביב-יפו בע"מ" (להלן: "אתרים"), היא חברה עירונית בבעלות של עיריית תל אביב-יפו, העוסקת בתכנון, פיתוח, תחזוקה, השכרה וניהול של אתרי תיירות בעיקר באזור החוף של העיר.

חברת אתרים הוקמה בשנת 1968, והייתה בבעלו משותפת של מדינת ישראל באמצעות משרד התיירות (50%), ושל עיריית תל-אביב-יפו (50%). עם הקמתה, החלה החברה לעסוק בתכנון אזור החוף של תל-אביב, כולל נמל יפו ונמל תל-אביב, שנסגרו בשנת 1965. תוכנית הפיתוח של "אתרים" התבססה על תוכנית מתאר מקומית לחוף תל-אביב של האדריכל האיטלקי לואיג'י פיציניטו, שאושרה בשנת 1965. פיציניטו יצר פרוגרמה, שכללה שדרת בתי מלון מודרניים, טיילת לאורך החוף, הסדרת התנועה לאורך החוף, בניית כיכר דמויות פיאצה איטלקית ומתחם המרינה.

בחודש יוני 2016, חתמו רשות החברות הממשלתיות ועיריית תל-אביב-יפו על עסקת הפרדת החזקות. במסגרת ההסכם מכרה המדינה לעיריית תל-אביב-יפו את אחזקותיה בחברת אתרים (50%), וכן את אחזקותיה בחברת אוצר מפעלי הים (83%), ובחברה לפיתוח יפו העתיקה (50%).

רשימת עקרונות ושיקולים שהובאו בחשבון בקביעת הערכה:-

1. הערכת הנכסים בוצעה בהתאם לרשימות הנכסים, השטחים והגבהים והתשריטים כפי שנמסרו לנו מחברת "אתרים".
2. לא הובאו בחשבון המצב התכנוני, המשפטי, והרישוי בשל חוסר רלוונטיות למטרת חוות הדעת הנ"ל.
3. קביעת אומדן ערכי הכינון אינה כוללת מע"מ, בהתאם להגדרת ערך כינון, כפי שנקבע בתקנות שמאי המקרקעין (תקן 19- הערכת שווי לבטוחה).
4. הערכת שווי מבנה המשרדים בוצעה בהתאם לשטח ברוטו בסך 164 מ"ר, על-פי השטח שנמסר לנו מחברת "אתרים".
5. הערכת שווי התכולה במשרדי החברה בוצעה על-ידי שמאי רכוש מוסמך, (הערכת השמאי כנייל מצורפת כנספח חיצוני).
6. המועד הקובע לבחינת ערכי הכינון של המבנים הינו 13.06.2023.

להלן רשימה מסכמת של אומדן ערכי הכינון של המבנים, לפי חלוקה למתחמים השונים:-

מתחם	ערך כינון כולל
מרינה	123,392,263 ₪
מתחם התחנה	82,324,962 ₪
יפו העתיקה	48,363,455 ₪
נמל יפו	171,320,347 ₪
נמל תל אביב	193,312,193 ₪
משרדי הנהלה	1,325,120 ₪
סה"כ	620,038,340 ₪

להלן רשימה מסכמת של ערכי התכולה שנקבעו, לפי מתחמים :-

הערכת תכולה - מתחם התחנה		הערכת תכולה - מתחם המרינה		נמל תל אביב - הערכת תכולה	
מבנה	ערך תכולה בש"ח	מבנה	ערך תכולה בש"ח	מבנה	ערך תכולה בש"ח
משרדים	460,000.00	משרדים	170,000.00	מבנה 5	275,000.00
סה"כ למתחם בש"ח	460,000.00	סה"כ למתחם בש"ח	170,000.00	מבנה 6	275,000.00
				מבנה 35	760,000.00
				סה"כ למתחם בש"ח	1,310,000.00

סיכום כללי הערכת תכולה לפי מתחמים		הערכת תכולה - יפו העתיקה		הערכת תכולה - נמל יפו	
מבנה	ערך תכולה בש"ח	מבנה	ערך תכולה בש"ח	מבנה	ערך תכולה בש"ח
נמל תל אביב	1,310,000.00	משרדים	655,000.00	משרדים	555,000.00
מתחם המרינה	170,000.00	סה"כ למתחם בש"ח	655,000.00	סה"כ למתחם בש"ח	555,000.00
מתחם התחנה	460,000.00				
יפו העתיקה	655,000.00				
נמל יפו	555,000.00				
משרדי ההנהלה	1,000,000.00				
מצלמות	1,200,000.00				
סה"כ ערך כינון לתכולה בש"ח	5,350,000.00				

הערכת תכולה - משרדי הנהלה רחוב הארבעה 21	
מבנה	ערך תכולה בש"ח
משרדים	1,000,000.00
סה"כ למתחם בש"ח	1,000,000.00



לפיד שמאות מקרקעין

שמאות ומיסוי מקרקעין, תכנון אורבאני וניהול נכסים
 טל': 03-5225227 פקס': 077-4020184
 דוא"ל: lapid227@bezeqint.net E-mail:

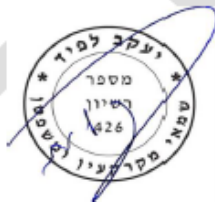
טבלה מסכמת- הערכת מבנים ותכולה בחלוקה למתחמים :-

מתחם	ערכי כינון למבנים בש"ח	ערכי כינון לתכולה בש"ח	סה"כ ערך כינון למתחם מבנה+ תכולה בש"ח
מתחם המרינה	123,392,263	170,000	123,562,263
מתחם התחנה	82,324,962	460,000	82,784,962
יפו העתיקה	48,363,455	655,000	49,018,455
נמל יפו	171,320,347	555,000	157,146,148
נמל תל אביב	193,312,193	1,310,000	194,622,193
משרדי הנהלה	1,325,120	1,000,000	1,000,000
מצלמות	-	1,200,000	1,200,000
סה"כ	620,038,340	5,350,000	625,388,340

הערות :-

- א. הערכת תכולה מצ"ב כנספח חיצוני ולפי דו"ח חברת ש.א. אבטליון בע"מ.
- ב. המצלמות הוערכו בנפרד מהמתחמים, היות וניתן מספרם הכולל וללא חלוקה למתחמים/מבנים.

באתי על חתום,



יעקב לפיד
 עו"ד ושמאי מקרקעין

בהתאם לסעיף 5.14 לתנאים מיוחדים לפרק א' בפוליסה, מוסכם כי פרק זה כפוף לשעבודים המפורטים להלן:

בעל השעבוד: מנורה מבטחים ביטוח בע"מ

בכתובת: ז'בוטינסקי 23,

רמת גן, 52511

כל תשלום, אם יגיע לפי הפרק, ישולם לבנקים/מוסדות המצוינים לעיל, לפי שיעור זכות ההנאה שיש להם ברכוש המבוטח ו/או בהתאם לסכומים הנקובים ברשימה ובהתאם לכל תנאי וסעיפי הפוליסה.

למרות כל הרשום בפוליסה ו/או בתוספת כלשהי לפוליסה, בדבר ביטול הביטוח עקב אי תשלום של דמי ביטוח או חלק מהם, או בדבר זכות ביטול הפוליסה על ידי המבטח מתוקף תנאי הפוליסה, לא יהיה תוקף לביטול הביטוח, אלא ביום ובשעה הנקובים בהודעה שתימסר בכתב, לפחות 30 לפני מועד הביטול, אל הבנקים/המוסדות להם זכות ההנאה בפוליסה.

התחייבות המבוטח לתשלום דמי הביטוח תהיה מוקדמת להתחייבות המבטח לתשלום בגין תביעות וכל שעבוד ו/או חוב אחר, וכי למבטח שמורה הזכות לנכות את חובות המבוטח כלפיו מכל סכום שיש לשלמו בגין אבדן או נזק מבוטח.

על אף כל האמור לעיל ובאם לא צוין אחרת ברשימה,

סכום ראשוני של עד 200,600 ש"ח מתגמולי ביטוח,

עקב כל מקרה ביטוח בנפרד, ישולם ישירות למבוטח או לפקודתו, ללא צורך באישור מוקדם של הבנקים/מוסדות להם

זכות ההנאה בפרק זה.

טובת:

1. מנורה מבטחים ביטוח בע"מ

2. מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ. 3. שומרה חברה לביטוח בע"מ

3. שומרה חברה לביטוח בע"מ

4. מנורה מבטחים והסתדרות מהנדסים ניהול קופות גמל בע"מ

המבנים שבגינם חל השעבוד:

אתרים בחוף ת"א

1. מבני חוף לאורך רצועת החוף המרכזית

2. מבני חוף לאורך רצועת החוף הצפונית

3. מתחם גן לונדון

4. תחנת הדלק בכיכר אתרים

5. משרדי החברה ברח' הארבעה, 21 תל אביב.

אוצר מפעלי ים המלח בע"מ.

6. נמל תל אביב-רח' כ"ג יורדי הסירה 1 ת.ד. 6041 תל אביב יפו 61060

בניגוד לאמור מעלה סכום ראשוני של עד 1,000,000 ש"ח

מתגמולי ביטוח ישולם ישירות למבוטח.

נספח ד' - הצהרה לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

הצהרה לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976
אני הח"מ _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר
את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה
בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש כ _____ ב _____ (להלן: "המשתתף")
תפקיד _____ שם המשתתף _____
והנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המשתתף.
 2. נכון למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, המשתתף או בעל זיקה* אליו לא
הורשעו* ביותר משתי עבירות*;
לחילופין -
המשתתף או בעל זיקה* אליו הורשעו* ביותר משתי עבירות*, אך במועד האחרון
להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
* "בעל זיקה"; "הורשעו"; "עבירה" - כהגדרתם בסעיף 2(א) לחוק עסקאות
גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;
 3. נכון למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות
לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") לא חלות על
המשתתף;
לחילופין -
 - 3.1. הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן;
 - 3.2. במידה והמשתתף מעסיק 100 עובדים לפחות, נכון למועד האחרון להגשת ההצעות,
המשתתף מצהיר ומתחייב כי יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה
והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות,
ובמידת הצורך - לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן;
לחילופין -
 - 3.2.1. המשתתף מצהיר כי פנה בעבר למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים
החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות בהתאם
להוראות סעיף 3.2.1 לעיל, ואם קיבל הנחיות בעניין, הוא גם פעל ליישומן.
* "מעסיק" - כהגדרתו בסעיף 9 לחוק שוויון זכויות.
המשתתף מצהיר ומתחייב בזאת, כי יעביר העתק מהתצהיר שמסר לפי סעיף 3.2
זה לעיל, למנכ"ל של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים
מהמועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.
 - 3.2.2. הנני מצהיר/ה כי זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.
4. חתימת המצהיר _____
אימות חתימה _____
אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר כי ביום _____
הופיעה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, לאחר _____
שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים
הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל
בחתמו/ה עליו בפני.

חותמת וחתימת עו"ד _____

נספח ה' – נוסח ערבות בנקאית

לכבוד
אתרים בחוף תל אביב, חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א – יפו בע"מ

א. ג. נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

עפ"י בקשת _____ ח.פ. / _____ (להלן: "המבקשים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 150,000 ₪ (מאה וחמשים אלף ₪) וזאת בקשר עם השתתפות המבקשים במכרז פומבי 36/2023 בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת הסך הנ"ל למדד כמפורט להלן (להלן: הפרשי הצמדה").

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקשים בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

במכתבנו זה:

"מדד" – משמעו מדד המחירים לצרכן (כללי), המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן:

אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני כל תשלום בפועל, עפ"י ערבות זו (להלן – "המדד החודשי") כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש אוגוסט 2023 שפורסם ביום 15 לספטמבר 2023 (להלן – "המדד היסודי") יהיו הקרן והפרשי ההצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצוין בדרישתכם הנ"ל מחולק במדד היסודי.

ערבות זו הנה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד 31/01/2024 ועד בכלל. לאחר מועד זה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת. דרישה שתגיע אלינו אחרי 31/01/2024 לא תענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב

נספח ב' לשאלות הבהרה בגין מכרז מספר 36/2023

לפוליסת הרכוש יתווספו המללים + החריגים הבאים:

אמצעים להקלת הסיכון:

מדיניות החברה היא שלא לבטח בלי אמצעי להקלת הסיכון או לחילופין, לבטח בתוספת פרמיה. ככל שהנך מעונין בביטוח ללא אמצעי להקלת הסיכון הנדרש, באפשרותך לפנות לחברה בבקשה לרכישת פוליסה כאמור ובמידה ולאחר הליך חיתום תאושר בקשתך יהיה באפשרותך לרכוש פוליסה זו בתוספת פרמיה. מבטח נכבד, אי נקיטת אמצעי להקלת הסיכון יכול להביא לשלילת זכאותך לקבלת תגמולי ביטוח או להפחיתם באופן משמעותי. להלן פירוט האמצעים להקלת הסיכון הנדרשים מהמבטוח:

1. החזקה באישורים עדכניים ותקפים לכל אורך תקופת הביטוח לכל האתרים המבטוחים:
 - 1.1 אישור ביצוע בדיקה תרמוגרפית בלוחות החשמל (לפחות באלו מעל 100 אמפר), ואישור על תיקון הליקויים במידה ויתגלו כאלו.
 - 1.2 אישור תקינות מערכות כיבוי אש בארונות חשמל בהתאמה לת"י 1597 (NFPA 2001 – תקן אמריקאי)
 - 1.3 אישור תקינות מערכת גילוי אש/עשן עפ"י ת"י 1220 (חלק 11).
 - 1.4 אישור תקינות תחזוקת מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים) עפ"י ת"י 1928.
 - 1.5 אישור ביקורת תקופתית לציוד הכיבוי.

התניה לעניין התקנת מערכות פוטו-וולטאית

המבוטח לא יתקין ולא ייתן הרשאה להתקין מערכות פוטו-וולטאית (להלן "המערכת") על גבי גגו של בניין בבעלות המבוטח או השכור על ידו אשר מבנהו ו/או תכולתו מבוטח על-פי פוליסה זו, אלא אם בטרם התקנת המערכת הומצא לידי המבוטח אישור בכתב מאת מהנדס בניין בעל הסמכה של קונסטרוקטור בדבר עמידת מבנה הבניין וגגו בעומסים שיופעלו עקב התקנת המערכות כאמור. כ"כ טרם ההתקנה יומצא לידי המבוטח אישור מאת יועץ בטיחות בדבר עמידת התכנון והביצוע של המערכת בתקנים המתחייבים על התקנתה והפעלתה העתידית של המערכת כאמור. מובהר כי האמור בהתניה מהווה אמצעי מהותי להקלה בסיכון כאמור בסעיף 18 לחוק חוזה הביטוח, תשמ"א-1981.

למען הסר ספק האמור בהתניה זו אינו חל על מערכות אשר הותקנו בטרם התנייתה לראשונה של התניה זו.

רכוש מחוץ לגבולות ישראל

מוצהר ומוסכם בזאת כי על אף האמור בסעיף 3.3 להרחבות לפוליסה (רכוש מחוץ לתחום הגבולות הטריטוריאליים) הפוליסה אינה מכסה רכוש בהימצאו במדינות /אזורים המפורטים להלן:

בלארוס, הרפובליקה המרכז אפריקאית, צ'אד, חצי האי קרים, קובה, הרפובליקה הדמוקרטית של קונגו, איראן, קוריאה הצפונית, סודאן, סומליה, סוריה, ונצואלה, תימן, רוסיה, אוקראינה, חוף השנהב, לוב, מיאנמר (בורמה), דרום סודאן, צפון סודאן, זימבבואה, דוניצק, לוחנסק.

PROPERTY CYBER AND DATA ENDORSEMENT

- 1 Notwithstanding any provision to the contrary within this Policy or any endorsement thereto this Policy excludes any:
 - 1.1 Cyber Loss, unless subject to the provisions of paragraph 2;
 - 1.2 loss, damage, liability, claim, cost, expense of whatsoever nature directly or indirectly caused by, contributed to by, resulting from, arising out of or in connection with any loss of use, reduction in functionality, repair, replacement, restoration or reproduction of any Data, including any amount pertaining to the value of such Data, unless subject to the provisions of paragraph 3;

regardless of any other cause or event contributing concurrently or in any other sequence thereto.
- 2 Subject to all the terms, conditions, limitations and exclusions of this Policy or any endorsement thereto, this Policy covers physical loss or physical damage to property insured under this Policy caused by any ensuing fire or explosion which directly results from a Cyber Incident, unless that Cyber Incident is caused by, contributed to by, resulting from, arising out of or in connection with a Cyber Act including, but not limited to, any action taken in controlling, preventing, suppressing or remediating any Cyber Act.
- 3 Subject to all the terms, conditions, limitations and exclusions of this Policy or any endorsement thereto, should Data Processing Media owned or operated by the Insured suffer physical loss or physical damage insured by this Policy, then this Policy will cover the cost to repair or replace the Data Processing Media itself plus the costs of copying the Data from back-up or from originals of a previous generation. These costs will not include research and engineering nor any costs of recreating, gathering or assembling the Data. If such media is not repaired, replaced or restored the basis of valuation shall be the cost of the blank Data Processing Media. However, this Policy excludes any amount pertaining to the value of such Data, to the Insured or any other party, even if such Data cannot be recreated, gathered or assembled.
- 4 In the event any portion of this endorsement is found to be invalid or unenforceable, the remainder shall remain in full force and effect.
- 5 This endorsement supersedes and, if in conflict with any other wording in the Policy or any endorsement thereto having a bearing on Cyber Loss, Data or Data Processing Media, replaces that wording.

Definitions

- 6 Cyber Loss means any loss, damage, liability, claim, cost or expense of whatsoever nature directly or indirectly caused by, contributed to by, resulting from, arising out of or in connection with any Cyber Act or Cyber Incident including, but not limited to, any action taken in controlling, preventing, suppressing or remediating any Cyber Act or Cyber Incident.
- 7 Cyber Act means an unauthorised, malicious or criminal act or series of related unauthorised, malicious or criminal acts, regardless of time and place, or the threat or hoax thereof involving access to, processing of, use of or operation of any Computer System.
- 8 Cyber Incident means:
- 8.1 any error or omission or series of related errors or omissions involving access to, processing of, use of or operation of any Computer System;
or
- 8.2 any partial or total unavailability or failure or series of related partial or total unavailability or failures to access, process, use or operate any Computer System.
- 9 Computer System means:
- 9.1 any computer, hardware, software, communications system, electronic device (including, but not limited to, smart phone, laptop, tablet, wearable device), server, cloud or microcontroller including any similar system or any configuration of the aforementioned and including any associated input, output, data storage device, networking equipment or back up facility,

owned or operated by the Insured or any other party.
- 10 Data means information, facts, concepts, code or any other information of any kind that is recorded or transmitted in a form to be used, accessed, processed, transmitted or stored by a Computer System.
- 11 Data Processing Media means any property insured by this Policy on which Data can be stored but not the Data itself.

COMMUNICABLE DISEASE EXCLUSION

1. Notwithstanding any provision to the contrary within this reinsurance agreement, this reinsurance agreement excludes any loss, damage, liability, claim, cost or expense of whatsoever nature, directly or indirectly caused by, contributed to by, resulting from, arising out of, or in connection with a Communicable Disease or the fear or threat (whether actual or perceived) of a Communicable Disease regardless of any other cause or event contributing concurrently or in any other sequence thereto.

2. As used herein, a Communicable Disease means any disease which can be transmitted by means of any substance or agent from any organism to another organism where:
 - 2.1 the substance or agent includes, but is not limited to, a virus, bacterium, parasite or other organism or any variation thereof, whether deemed living or not, and

 - 2.2 the method of transmission, whether direct or indirect, includes but is not limited to, airborne transmission, bodily fluid transmission, transmission from or to any surface or object, solid, liquid or gas or between organisms, and

 - 2.3 the disease, substance or agent can cause or threaten damage to human health or human welfare or can cause or threaten damage to, deterioration of, loss of value of, marketability of or loss of use of property.

LMA5394
27 March 2020

Sanction Limitation and Exclusion Clause

No (re)insurer shall be deemed to provide cover and no (re)insurer shall be liable to pay any claim or provide any benefit hereunder to the extent that the provision of such cover, payment of such claim or provision of such benefit would expose that (re)insurer to any sanction, prohibition or restriction under United Nations resolutions or the trade or economic sanctions, laws or regulations of the European Union, United Kingdom or United States of America.

LMA3100

15 September 2010

ליתר הפוליסות, יתווספו חריג סנקציות, חריג מגיפות חריג סייבר בהתאמה בנוסח להלן:

סייג סנקציות

=====

על אף כל האמור בסעיפי הכיסוי בפוליסה, ובהוראות ותנאי הפוליסה, לא יהיה כיסוי על פי פוליסה זו בגין כל אבדן, נזק, הפסד או חבות כלשהי, במידה שמתן כיסוי או תשלום תגמולי ביטוח בקשר עם תביעה כאמור, יחשפו את המבטח ו/או מבטח המשנה להפרת סנקציה, איסור או הגבלה, על פי החלטות האו"ם או הפרת סנקציות מסחריות או כלכליות, חוקים או תקנות של האיחוד האירופאי או של בריטניה או סנקציות של ארה"ב.

סייג מחלה מדבקת ו/או מגיפה

=====

על אף כל האמור בסעיפי הכיסוי בפוליסה, ובהוראות ותנאי הפוליסה, לא יהיה כיסוי על פי פוליסה זו בגין כל אבדן, נזק, הפסד או חבות כלשהי, במידה שמתן כיסוי או תשלום תגמולי ביטוח בקשר עם תביעה כאמור, יחשפו את המבטח ו/או מבטח המשנה להפרת סנקציה, איסור או הגבלה, על פי החלטות האו"ם או הפרת סנקציות מסחריות או כלכליות, חוקים או תקנות של האיחוד האירופאי או של בריטניה או סנקציות של ארה"ב.

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי סייגר –

1. פוליסה זו אינה מכסה כל **נזק סייגר** וזאת ללא תלות או קשר לסיבה, גורם או אירוע אחר אשר יתרמו בו-זמנית או בכל סדר השתלשלות אחר **לנזק** או לתביעה.
2. כל אבדן, **נזק**, חבות, תביעה, עלות או הוצאה מכל סוג שהוא, אשר באופן ישיר או עקיף, נגרמו ו/או נתרמו על ידי ו/או הנובעים ו/או כתוצאה מ ו/או הקשורים בקשר כלשהו עם אבדן שימוש, ירידה בתפקודיות (פונקציונליות), תיקון, החלפה, שיחזור או שעתוק (רפרודוקציה) של **מאגר מידע** כלשהו, לרבות כל סכום המתייחס לערך של **מאגר מידע** זה, אינם מכוסים על פי פוליסה זו.

הגדרות לעניין סייג זה :

3. **נזק סייגר** משמעו : אבדן, **נזק**, חבות, תביעה, עלות או כל הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, אשר באופן ישיר או עקיף, נגרמו ו/או נתרמו על ידי ו/או הנובעים ו/או כתוצאה מ ו/או הקשורים בקשר כלשהו **להתקפת סייגר**, לרבות אך לא מוגבל לפעולה כלשהי שננקטה לצורך הכלה, שליטה, מניעה או תיקון בקשר עם **התקפת סייגר** כלשהי.
4. **התקפת סייגר** משמעו : מעשה זדוני או פלילי או סדרה של מעשים זדוניים או פליליים ו/או איום או תרמית הכרוכים בגישה אל **מערכת מחשב** ו/או עיבוד, שימוש או הפעלה שלה.

5. **מערכת מחשב משמע:**
כל מחשב, חומרה, תוכנה, מערכת תקשורת, מכשיר אלקטרוני (כולל אך לא מוגבל לטלפון חכם, מחשב נייד, טבלט, מכשור לביש), שרת, ענן, או מיקרו-בקר, כולל כל מערכת דומה או כל תצורה של האמור לעיל וכולל קלט משויך, פלט, התקני אחסון נתונים, ציוד רשת או מתקן גיבוי.

6. **מאגר מידע משמע:**
נתונים, עובדות, מושגים, קוד או כל מידע אחר מכל סוג שנרשם או הומר לצורה שמאפשרת שימוש, גישה, עיבוד, שידור או אחסון על ידי **מערכת מחשב**

פוליסה ציוד אלקטרוני – סייג סייבר

סייג זה בתוקף לכל פרקי הפוליסה (פרט לפרק 2 ב': "שחזור נתונים מורחב")

1. על אף כל האמור בסעיפי הכיסוי בפוליסה, בהוראות ותנאי הפוליסה, לא יהיה כיסוי על פי פוליסה זו בגין כל אבדן, נזק, חבות, תביעה עלות או הוצאה מכל סוג שהוא, אשר באופן ישיר או עקיף, נגרמו ו/או נתרמו על ידי ו/או הנובעים ו/או כתוצאה מ ו/או הקשורים בקשר כלשהו עם:
 2. כל אבדן, שינוי או נזק או ירידה בתפקודיות (פונקציונליות), זמינות או תפעול של **מערכת מחשב**, למעט בכפוף להוראות סעיף 2 להלן.
 3. כל אבדן שימוש, ירידה בתפקודיות (פונקציונליות), תיקון, החלפה, שיחזור או שעתוק (רפרודוקציה) של **מאגר מידע** כלשהו, לרבות כל סכום המתייחס לערך של **מאגר מידע** זה.
 4. בכפוף לתנאי הפוליסה, סייגיה וסעיפיה, הפוליסה מכסה נזק פיזי, פתאומי ובלתי צפוי שנגרם **לרכוש המבוטח ואבדן תוצאתי** הנובע במישרין מנזק כזה.
- מובהר כי **מערכת מחשב** לא תחשב כמי שנגרמה לה נזק פיזי רק מכח קיומו של פגם, השחתה, ירידה בתפקודיות (פונקציונליות) או אי גישה, עיבוד, שימוש או הפעלה של **מערכת המחשב**.

הגדרות לעניין סייג זה:

1. **מערכת מחשב משמע:**
כל מחשב, חומרה, תוכנה, מערכת תקשורת, מכשיר אלקטרוני (כולל אך לא מוגבל לטלפון חכם, מחשב נייד, טבלט, מכשור לביש), שרת, ענן, או מיקרו-בקר, כולל כל מערכת דומה או כל תצורה של האמור לעיל וכולל קלט משויך, פלט, התקני אחסון נתונים, ציוד רשת או מתקן גיבוי.
2. **מאגר מידע משמע:**
נתונים, עובדות, מושגים, קוד או כל מידע אחר מכל סוג שנרשם או הומר לצורה שמאפשרת שימוש, גישה, עיבוד, שידור או אחסון על ידי **מערכת מחשב**.
3. **אבדן תוצאתי משמע:**
הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של המבוטח.

חריג סייבר לפוליסות אחריות מקצועית / צמה

1. על אף כל האמור בסעיפי הכיסוי בפוליסה, בהוראות ותנאי הפוליסה, לא יהיה כיסוי על פי פוליסה זו בגין כל אבדן, נזק, חבות, תביעה עלות או הוצאה מכל סוג שהוא, אשר באופן ישיר או עקיף, נגרמו ו/או נתרמו על ידי ו/או הנובעים ו/או כתוצאה מ ו/או הקשורים בקשר כלשהו עם:
 2. כל אבדן, שינוי או נזק או ירידה בתפקודיות (פונקציונליות), זמינות או תפעול של **מערכת מחשב**, למעט בכפוף להוראות סעיף 2 להלן.
 3. כל אבדן שימוש, ירידה בתפקודיות (פונקציונליות), תיקון, החלפה, שיחזור או שעתוק (רפרודוקציה) של **מאגר מידע** כלשהו, לרבות כל סכום המתייחס לערך של **מאגר מידע** זה.
 4. בכפוף לתנאי הפוליסה, סייגיה וסעיפיה, הפוליסה מכסה נזק פיזי, פתאומי ובלתי צפוי שנגרם **לרכוש המבוטח ואבדן תוצאתי** הנובע במישרין מנזק כזה.
- מובהר כי **מערכת מחשב** לא תחשב כמי שנגרמה לה נזק פיזי רק מכח קיומו של פגם, השחתה, ירידה בתפקודיות (פונקציונליות) או אי גישה, עיבוד, שימוש או הפעלה של **מערכת המחשב**.

הגדרות לעניין סייג זה :

5. **מערכת מחשב** משמע:
כל מחשב, חומרה, תוכנה, מערכת תקשורת, מכשיר אלקטרוני (כולל אך לא מוגבל לטלפון חכם, מחשב נייד, טבלט, מכשור לביש), שרת, ענן, או מיקרו-בקר, כולל כל מערכת דומה או כל תצורה של האמור לעיל וכולל קלט משויך, פלט, התקני אחסון נתונים, ציוד רשת או מתקן גיבוי.
6. **מאגר מידע** משמע:
נתונים, עובדות, מושגים, קוד או כל מידע אחר מכל סוג שנרשם או הומר לצורה שמאפשרת שימוש, גישה, עיבוד, שידור או אחסון על ידי **מערכת מחשב**.
7. **אבדן תוצאתי** משמע:
הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של המבוטח.

FIDELITY INSURANCE APPLICATION

1) PARTICULARS OF INSURED

- a) Name of insured: ATARIM GROUP (3 companies)
- b) Principal address: 21 Ha-arba-a st. Tel Aviv – Jaffa
- c) Nature of business: 3 municipal developer companies that develop, manages and own properties and tourist complexes along the city's coastal strip.
- d) Expected approximate percentage revenues: 200 M. ILS. (Per year)
- e) In the course of its business, does the Insured:
 - i) Engage in trading (securities, commodities, currencies etc.)? No
 - ii) Make loans or extend credit? No

If yes to any of the above, please attach particulars as to the extent of such activities and the controls in place.

2) STAFF

- a) Number of employees: 80
- b) How many employees handling and/or responsible for money/ securities / transactions etc. 15 (+/-)

3) AUDITS

- a) External Audits
 - i) Name of external auditor: Strauss Lazer & Co.
 - ii) Frequency of audit: Annual

b) Internal Audit

Do you have an Internal Audit Department? Yes
If so: In outsourcing. By: Knobel Beltzer Soraya & Co

- i) Does this department report directly to the Board of Directors? Yes
- ii) How often are full internal audit made? According to an annual plan approved by the board of directors.

4) GENERAL

- i) Do you maintain a system of joint custody and dual control with respect to cash, checks, negotiable securities, keys to safes and safe deposit boxes, codes, ciphers and test keys, blank checks, and drafts and similar valuable or potentially valuable property?

There are formal working procedures regarding these actions.

ii) Do you require countersignature on all cheques?

Contracts with suppliers and customers are carried out according to the company's formal procedures and according to the law on the obligation of tenders. Agreements and payments to external parties are signed by 2 authorized signatories according to the signature rights procedure approved by the board of directors

If not, explain controls in place to prevent abuse:

- iii) Within the last six years, has the Insured and/or any of its Directors or Officers been involved in any civil or criminal action or administrative proceeding charging a violation of any law or regulation or the commission of a fraudulent or dishonest act?

If so, please attach full details.

In 2021, one of the directors was suspected of a criminal matter unrelated to his activities in the company. The director terminated his position immediately thereafter.

- iv) To the best of the Insured's knowledge, has any current Officer, Director or Employee of the Insured ever committed or has been implicated in the commission of a fraudulent or dishonest act (in the service of the Insured or otherwise)? To our knowledge - No

If so, please attach details.

5) PREMISES AND TRANSIT

What's the average and maximum amounts by type of exposure (cash, checks, securities):

50,000-100,000 ILS. (in cash)

6) PARTICULAR OF COVERAGE

- a) Do you carry insurance similar to that being applied for? If so, please provide the following details:

i) Name of Insurer: Clal insurance company Ltd.

ii) Current policy term: 1/8/2022 – 30/09/2023

iii) Limits carried: 2,000,000 ILS.

- b) Has any similar insurance coverage for the insured been cancelled or declined in the last six years? NO

If so, give full details: NA

- c) Are you aware of any circumstances which might materially affect this application? If so, please explain: NA

7) LOSS INFORMATION

<u>Date Discovered</u>	<u>Location</u>	<u>Nature of Loss</u>	<u>Amount of Loss</u>
------------------------	-----------------	-----------------------	-----------------------

Unless the information has been provided above, please describe corrective measures taken to avoid recurrence.

We are not aware of such a case.

- 8) We declare that the statements and particulars in this application are true and that we have not misstated or suppressed any material facts. We agree that this application together with any other information supplied by us shall form the basis of any contract of insurance effected thereon and shall be incorporated therein. We undertake to inform insurers of any material alteration by these facts whether occurring before or after completion of the contract of insurance. However, signing this application form does not bind the applicant to complete this insurance.

Officer or Director

Title

Date



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

חזי ברקוביץ' שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי

תאריך: 01 מרץ 2021
י"ז אדר תשפ"א
מספרנו: 276-21-2

לכבוד
סוזאנה קריימר
סמנכ"לית אסטרטגיה ותוכן
אתרים בחוף ת"א חב' לפתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

חוות דעת שמאית לצורך אומדן ערך כינון למבנים
ב-"פארק התחנה - מתחם מוזיאון צה"ל לשעבר"
ת"א-יפו, גוש 7041, ח' 57 וגוש 7112 ח' 36



נערך על-ידי:

חזי ברקוביץ'
כלכלן ושמאי מקרקעין
מוסמך במנהל עסקים

עמוד 1 מתוך 22

רח' הסדנאות 4, ת.ד. 12868, א.ת. הרצלייה פיתוח, טל' 054-7539503, 09-9728808
פקס' 09-9728805, e-mail: hezi.berkovich@gmail.com



תוכן עניינים

3	1. מטרת חוות הדעת.....
3	2. תאריך הביקור בנכס.....
3	3. המועד הקובע לחוות הדעת.....
3	4. תיאור כללי של הנכס.....
4	5. תיאור הסביבה.....
5	6. תיאור הנכס.....
5	6.1 תיאור כללי.....
6	6.2 תיאור השטחים המבונים במתחם.....
6	6.3 תיאור המבנים במתחם.....
17	7. המצב המשפטי.....
17	8. המצב התכנוני.....
17	8.1 תכניות בניין עיר.....
19	8.2 רישוי.....
20	9. עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת.....
21	10. תחשיב אומדן ערך כינון.....
22	11. ה הע ר כ ה.....



מסמכים ומצגים שהתקבלו מאתרים:

- מצגת של הבניינים במתחם מוזיאון צה"ל וסיווגם.
- סקר פיזי - פארק התחנה, מבנים במתחם המוזיאון.
- תיק תיעוד של תוכנית תב"ע מנשיה, הסוקרת את ההיסטוריה של המרחב.

1. מטרת חוות הדעת

בהמשך לבקשתכם מתאריך 07/01/2021, ערכתי חוות דעת שמאית לצורך קביעת אומדן ערכי כינון של המבנים ב-"פארק התחנה - מתחם מוזיאון צה"ל".

2. תאריך הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ע"י החתום מטה בתאריך 13/01/2021. הנכס הוצג ע"י טל שלם, מנהלת הנכסים של "פארק התחנה".

3. המועד הקובע לחוות הדעת

13 לינואר 2021.

4. תיאור כללי של הנכס

הנכס הנישום: 24 מבנים ומונומנטים היסטוריים, הכוללים: 4 מבנים לשימור 4 מונומנטים היסטוריים (כולל באר מים משוחזרת) והיתרה מבנים וסככות לא לשימור, הנמצאים ב-"פארק התחנה-מתחם מוזיאון צה"ל", סה"כ כ- 5,400 מ"ר שטחים בנויים וסככות (השטחים כפי שנלקחו מ-"סקר פיזי - פארק התחנה, מבנים במתחם המוזיאון") וגדר האבן המקיפה את המתחם.

מיקום הנכס: ב-"פארק התחנה - מתחם מוזיאון צה"ל", תל אביב - יפו.

גוש: 7041 חלקה: 57.

גוש: 7112 חלקה: 36.

בעלות רשומה: מדינת ישראל.

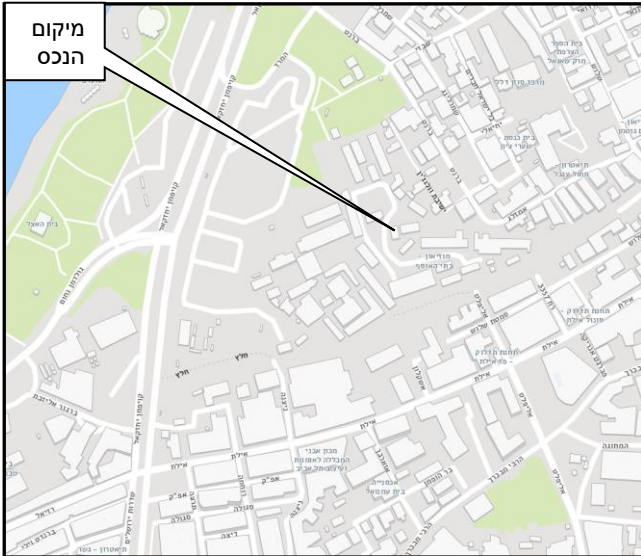


5. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת, מהווה את המתחם הידוע כ-"פארק התחנה - מתחם מוזיאון צה"ל" הממוקם בשכונת מנשייה, בצמוד לשכונת "נווה צדק".

להלן גבולות האזור:

צפון: מרכז הטכסטיל, בית התעשיינים ומלון דן פנורמה.
דרום: רחוב אילת
מזרח: שכונת נווה צדק ומרכז סוזן דלל.
מערב: רח' יחזקאל קאופמן ומעברו "החוף המערבי".



הנגישות לאזור טובה עקב קרבתו לצירי תנועה עיקריים, דוגמת הרחובות הירקון, ויחזקאל קויפמן, המהווים צירי תנועה ראשיים בעיר. רחוב יחזקאל קויפמן מהווה ציר תנועה מרכזי הממוקם לאורכה של

רצועת החוף והמחבר בין אזור הטיילת - רציף הרברט סמואל מצפון לבין שדרות ירושלים וצפון יפו מדרום.

במתחם נשוא חוות הדעת, נמצאים 24 מבנים: 3 מהתקופה העות'מאנית, 1 מתקופת המנדט ויתרת המבנים הינם מבנים רגילים וסככות (לא לשימור) ומונומנטים היסטוריים - חלק ממתחם תחנת הרכבת ההיסטורית מיום הקמתה.

היסטוריה של המתחם

מתחם מוזיאון בתי האוסף - מוזיאון צה"ל, היה מוזיאון אשר הציג את ההיסטוריה הצבאית של מדינת ישראל, ואת תולדות אמצעי הלחימה מהמחתרות ועד הקמת צה"ל. בנוסף לכלי נשק ואמצעי לחימה הציג המוזיאון גם אוספים מגוונים שאינם צבאיים, החל מרכבי השרד שעמדו לרשות הרמטכ"ים ועד מתנות שניתנו להם.

מתקני המוזיאון ממוקמים באזור שהיה פעם החלק התפעולי של תחנת הרכבת יפו ממנה יצאה מסילת הברזל לירושלים. מתחם תחנת הרכבת הכיל טרמינל נוסעים, מחסן סחורות ומתחם תפעולי שכלל מוסכים, סדנאות, סובבן (מסובב קטרים) ומערכת מים שהיוותה את המרכיב העיקרי לתפעול קטרי הרכבת. המערכת כללה באר, מגדל מים מנדטורי, מנוף מים (המכונה "גמל") ומשאבה.

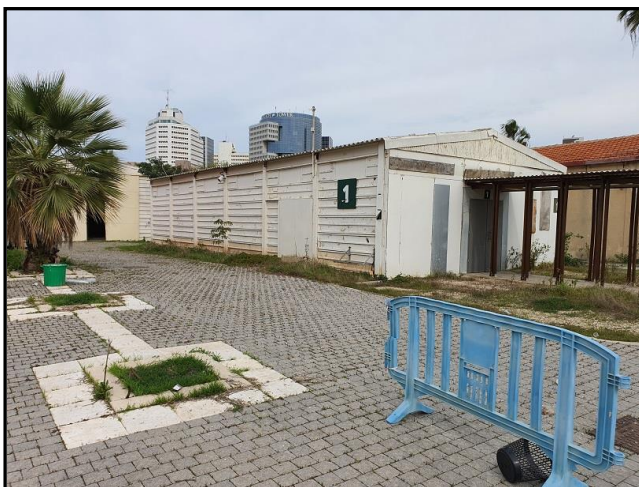
עם קום המדינה הפסיק המתחם לשמש כתחנת רכבת ועבר לידי משרד הביטחון. מוצא קו הרכבת לירושלים עבר לתחנת תל אביב ברחוב הרכבת. כל התחנה הפכה לבסיס צבאי אשר חולק לשניים. השטחים המערביים שימשו את משרד הביטחון לצרכים שונים, מתפרות, ארכיון ומחסנים, ואילו השטחים הצפון-מזרחיים, שהיו את המתחם התפעולי של הרכבת שימשו לאחסון כלי לחימה שיצאו מכלל שימוש ונשק שלל ממלחמות ישראל.

6.2 תיאור השטחים המבונים במתחם

כאמור, המתחם נשוא חוות הדעת, המשתרע על פני כ-22 דונם, מכיל 20 מבנים לשיווק¹ בשטח כולל של 4,100 מ"ר שטחים בנויים וכ-1,300 מ"ר סככות, ו-4 מונומנטים היסטוריים, כל המבנים פנויים ומיועדים לשיפוץ בהתאם לתוכנית הפיתוח ושיפוץ המבנים המקיפה אשר מתוכננת ע"י עיריית תל אביב וחברת אתרים.

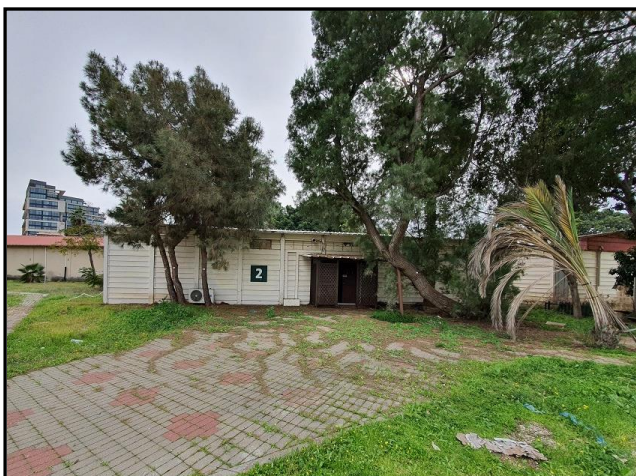
6.3 תיאור המבנים במתחם

מבנה 1



מבנה מאורך בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, הממוקם בסמוך לכניסה למתחם, עם חזית דרומית הפונה למרכז המתחם. המבנה הינו מבנה טרום מתוצרת מ.ל.ט., עשוי קירות עמודים וקורות הגג אלמנטי בטון טרומיים. גג המבנה וגמלוניו מכוסים אסבסט, קונסטרוקציית המבואה פלדה, במבנה תקרה אקוסטית וכיסוי קירות בגבס. שטחו של המבנה כ-190 מ"ר וגובהו כ-3 מ', למבנה צמודה סככה/מבואת כניסה בנויה מקונסטרוקציית מתכת, ושימש בפועל כאולם הקרנות ומצגות. רמת בניה וגמר של המבנה: רצפת בטון מוחלק עם ציפוי אנטי החלקה, תקרה אקוסטית מונמכת עם תאורה שקועה וספרינקלרים, מע' תאורה, מע' חשמל למצגות ועוד.

מבנה 2



מבנה מאורך בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, הממוקם בחלקו המרכזי של המתחם, בסמוך ל"באר המים", עם חזית צפונית הפונה למרכז המתחם. המבנה הינו מבנה טרום מתוצרת מ.ל.ט., עשוי קירות ועמודים ואלמנטי בטון טרומיים. תקרה תותבת תוצרת עץ וקירות ובמות תצוגה מעץ, כיסוי הגג פנלים מבודדים עם מילוי פוליסטירן. המבנה בשטח של כ-220 מ"ר, גובהו כ-2.4 מ', תיפקד ככל הנראה כחדר אקוסטי. רמת בניה וגמר: רצפת בטון מוחלק עם במות עץ אלמנטים מגבס, תאורת ניאון ומזגנים מפוצלים.

¹ כפי שהוצג בפני מנכ"ל עיריית תל אביב ובהתאם למצגת פארק התחנה מחודש דצמבר 2020 כ-30% מהמבנים מתוכננים כיחידות מסחריות וכ-70% כמבני תרבות ולצרכים ציבוריים.

מבנה 3



מבנה מאורך בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, הממוקם בחלקו המזרחי של המתחם, עם חזית דרומית הפונה ל"באר המים". המבנה הינו חד קומתי מבנה טרום מתוצרת מ.ל.ט, עשוי קירות ועמודים ואלמנטי בטון טרומיים. קונסטרוקציית הגג פלדה וכיסוי הגג פנלים מבודדים עם מילוי פוליסטירן.

המבנה בשטח של כ-190 מ"ר, גובהו כ-3.3-3.9 מ' בהתאם לרום הגג. רמת בניה וגמר: מבנה קשיח עשוי מעץ, רצפת בטון מוחלק עם ציפוי נגד החלקה,

חלונות זכוכית במסגור מתכת, מערכת מיזוג אויר מפוצלת, תאורת ניאון.

מבנה 4, ביתן השומר



מבנה רגיל (לא לשימור) מאורך בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, הממוקם בכניסה למתחם. המבנה בנוי משלד בטון וגגון בטון המקרה את המעבר אל עבר המתחם.

המבנה בחלוקה לדלפק קבלה, 2 חד' ומטבחון, **שטח המבנה כ-80 מ"ר** וגובהו כ-2.59 מ'. רמת בניה והגמר של המבנה כוללת, בין היתר, ריצוף אריחי קרמיקה 30x30, תקרה אקוסטית מונמכת

עם תאורה שקועה, ספרינקלרים, דלתות וחלונות זכוכית במסגור אלומיניום, מזגן מפוצל ועוד.

מבנה 6



מבנה מאורך בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, הממוקם בחלקו הדרום-מזרחי של המתחם, עם חזית דרומית הפונה לתחנת הרכבת הקלה המתוכננת. המבנה הינו **מבנה לשימור מהתקופה העותמאנית - "מבנה מוסך הקרונות "תחנת הכותנה"**, המבנה חד קומתי, עשוי קירות נושאים, גג המבנה קונסטרוקציית אגדי עץ גושני, כיסוי פנלים מבודדים

עם מילוי פוליסטירן. חלק מקורות הגג עץ, תמוכות על עמודי פלדה. רצפת המבנה נמוכה מהפיתוח והכניסה דרך רמפה משופעת חדות, גובהו של המבנה כ- 4.6-5.8 מ', ריצוף במרצפות 20/20 ס"מ. בצמוד למבנה קיים מבנה העשוי אשקובית, סה"כ שטח המבנה כ-480 מ"ר. כמו כן בנוסף, בסמוך למבנה (מעברו המערבי), ממוקם מבנה שירותים הבנוי בפנלים מבודדים: כל הקירות והתקרה, שטח מבנה השירותים הינו כ-50 מ"ר.

מבנה 7



מבנה מאורך בעל צורה לא רגולרית דמוית מלבן, הממוקם בחלק הדרום-מזרחי של המתחם, עם חזית דרומית הפונה לתחנת הרכבת הקלה המתוכננת. המבנה הינו מבנה לשימור מהתקופה העותמאנית "מבנה בית החרושת", בחלקו המערבי של המבנה מרחב מוגן מוסדי וחדר חשמל, עשויים מבטון מזוין. המבנה העיקרי עשוי קירות נושאים, גג המבנה קונסטרוקציית אגדי עץ גושני. כיסוי הגג פנלים מבודדים עם מילוי פוליסטירן. הכניסה למבנה

ברמפה משופעת חדות. רמת הגמר כוללת, בין היתר, מרצפות בגודל 30/30 ס"מ, חיפוי קירות פנים בדי יוטה. בחזית המבנה סככת פלדה מחופה רעפים, גובהו כ- 4.7-5.7 מ'. שטח המבנה כ-480 מ"ר.

מבנה 9.2



מבנה מאורך בעל צורה "רגולרית" דמוית מלבן, הממוקם בחלקו הדרומי של המתחם בסמוך לתחנת הרכבת הקלה. המבנה הינו מבנה טרום מתוצרת מ.ל.ט בנוי מאלמנטי בטון, קירות, עמודים וקורות טרומיים. הגג חד שיפועי מכוסה אסבסט. כיסוי הגג עם פח או פנלים מבודדים, בחזית המבנה 3 עמודים בחתך 17/16 ס"מ.

הסככה שימשה לחנית רכבים, גובה המבנה כ-4 מ' ושטחו כ-190 מ"ר.



מבנה 10



מבנה בעל צורה "רגולרית" דמוית מלבן, הממוקם בחלקו הדרומי של המתחם, עם חזית דרומית הפונה לתחנת הרכבת הקלה (המתוכננת). מבנה הינו טרום מתוצרת מ.ל.ט. המבנה עשוי קירות עמודים וקורות הגג טרומיים מבטון, כיסוי הגג פנלים מבודדים עם בידוד פוליסטירן. רמת בניה והגמר של המבנה בסיסית וכוללת, בין היתר, ריצוף בטון 30 X 30, מזגן אויר מפוצל, תאורת ניאון, גובה המבנה כ-4.5-4.1 מ'. שטח המבנה כ-170 מ"ר.

מבנה 11



מבנה לשימור מתקופת המנדט, "מוסך הקטרים הצבאי", סככה פתוחה עשויה שלד עמודים אגדים ופלטות פלדה, עמודי יסוד מבטון מזוין. כיסוי פח גלי. המבנה בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, הממוקם בחלקו הדרום-מערבי של המתחם עם חזית צפונית למרכז המתחם וחזית דרומית לתחנת הרכבת הקלה. שטח המבנה כ-700 מ"ר, גובהו משתנה והינו כ-9 - 5.5 מ' בהתאם לרום הגג.

מבנה 14



מבנה בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, הממוקם בחלקו המערבי של המתחם, עם חזית צפון-מזרחית הפונה למרכז המתחם. המבנה הינו מבנה טרום מתוצרת מ.ל.ט. עשוי מקירות ועמודים טרומיים מבטון, אגדי פלדה צבועים, כיסוי הגג פנלים מבודדים עם בידוד פוליסטירן. רצפת המבנה - רצפה מונחת יצוקה במשבצות מופרדות. חלקה של הרצפה שוקעת וחלקה מתרוממת כתוצאה משורשי עצים. גובה המבנה כ-4.8 - 4.1 מ', שטחו כ-320 מ"ר.



מבנה 16



מבנה בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, הממוקם בחלקו המרכזי של המתחם, עם חזית מערבית למבנים 14 ו-17. מבנה הינו טרום מתוצרת מ.ל.ט. עשוי מקירות ועמודים טרומיים מבטון. אגדי פלדה צבועים. כיסוי הגג פנלים מבודדים עם בידוד פוליסטירן, שטח המבנה כ-135 מ"ר.

מבנה 17 סככה פתוחה



מבנה רגיל (לא לשימור) מאורך בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, הממוקם בחלקו המערבי של המתחם, בסמוך ל"סובבן" סככת רכב פתוחה. הסככה עשויה שלד פלדה, נתמכת על שורת עמודים מרכזית וקונזולית לשני כיוונים. כיסוי הגג פנלים מבודדים עם בידוד פוליסטירן. בגג המבנה תאורת ניאון, שטח המבנה כ-320 מ"ר וגובהו כ-4.9 מ'.

מבנה 18



מבנה בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, הממוקם בחלקו הצפון-מזרחי של המתחם, עם חזית הפונה למרכז המתחם. המבנה הינו מבנה עשוי קירות נושאים וגג פלדה צבועה. הגג פנלים מבודדים עם בידוד פוליסטירן.

רמת בניה והגמר של המבנה כוללת, בין היתר, קירות בלוקים וגג פלדה עם כיסוי פנלים מבודדים עם בידוד פוליסטירן, ריצוף בטון, חלונות זכוכית עם סורגים, תעלת מיזוג אויר דקורטיבית ועוד. שטח המבנה כ-475 מ"ר וגובהו כ-3.5-6 מ'.



מבנה 19 ומבנה השירותים הסמוך



מבנה בעל צורה רגולרית דמוית ריבוע, הממוקם בחלקו המזרחי של המתחם, עם חזית מערבית הפונה לחלקו המרכזי של המתחם, מבנה טרום מתוצרת מ.ל.ט. עשוי מקירות ועמודים טרומיים מבטון, אגדי פלדה, כיסוי הגג פנלים מבודדים עם בידוד פוליסטירן, תקרה אקוסטית עם תאורה שקועה, ספרינקלרים. שטח המבנה כ-90 מ"ר, בנוסף מבנה שירותים צמוד בשטח כ-14 מ"ר

וגגון במידות 907/301 המבנה בנוי מפנלים מבודדים, קירות ותקרה עם בידוד פוליסטירן.

מבנה הנהלה



מבנה בעל צורה לא רגולרית דמוית האות "ר", הממוקם בחלקו המזרחי של המתחם, עם חזית דרום-מערבית הפונה לחלקו המרכזי של המתחם.

המבנה בנוי משלד בטון עם גג שטוח. המבנה בחלוקה ללובי כניסה, 4 ח' משרד מטבחון וח' שירותים. שטח המבנה כ-120 מ"ר וגובהו כ-2.6 מ'. רמת הבניה והגמר של המבנה כוללת, בין היתר, ריצוף אריחי קרמיקה בגודל 30 X 30, תקרה אקוסטית מונמכת

עם תאורה שקועה, ספרינקלרים, מזגני אויר מפוצלים, דלתות וחלונות זכוכית עם מסגור אלומיניום ועוד.

מבנה C וסככה C1



מבנה מאורך בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, עם סככה צמודה הממוקם בסמוך למבנה 6, עם חזית דרום-מזרחית הפונה למבנים 10 ו-11 ולתחנת הרכבת הקלה. הסככה הפתוחה עשויה קונסטרוקציית עץ וכיסוי רעפי חרס. המבנה בנוי מקירות נושאים, החזית הפונה לסככה מכוסה לוחות אסבסט, קונסטרוקציית הגג עץ ותקרה תותבת עץ, כיסוי הגג רעפי חרס. מעל דלת הכניסה גגון פלדה עם כיסוי אסבסט, הרצפה בטון

עמוד 11 מתוך 22



מוחלק עם ציפוי p.v.c, חלונות זכוכית במסגור עץ. שטח המבנה כ-100 מ"ר וכ-45 מ"ר סככה. גובה המבנה כ-4.15 מ'.

מבנה D

מבנה מאורך בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, הממוקם בחלקו הצפון-מזרחי של המתחם, מקביל למבנה 1, עם חזית דרומית הפונה למבנה ההנהלה ולחלקו המרכזי של המתחם. המבנה הינו מבנה לשימור (מהתקופה



העותמאנית) "מוסך הקטרים", סדנת טיפולים ברכבות: 1891-1917, המבנה חד קומתי עם מרתף בחלקו הצפוני. קירות המבנה- קירות נושאים מאבן מכוסים טיח. קונסטרוקציית הגג עץ גושני וכיסוי עליון רעפי חרס. חלק מחלונות ופתחים של המבנה נאטמו בבלוקי בטון. קומת המרתף עשויה קונסטרוקציית פלדה ויציקת תקרה בטון. המבנה בשטח של כ-530 מ"ר, וגובהו כ-5.5-5.8 מ', שטח קומת המרתף כ-130 מ"ר, גובהה כ-2.3 מ', בחלקו העורפי של

המבנה מבואת/מרפסת בשטח של כ-40 מ"ר. רמת בניה והגמר של המבנה כוללת, בין היתר, רצפת בטון/שקועה בחלקה, בחלקה ריצוף אריחי אבן, חלונות מקומרים חלקם אטומים בבלוקים, המבנה זקוק לשיפוץ מקיף ויסודי.

מבנה E

מבנה מאורך בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, הממוקם בחלקו הצפוני של המתחם, מקביל ובסמוך למבנה 18,



עם חזית דרומית הפונה למבנה 1 ולחלקו המרכזי של המתחם. המבנה הינו מבנה טרומי מתוצרת מ.ל.ט. עשוי אלמנטי בטון טרומיים, קירות, עמודים קורות ופסות הגג, כיסוי הגג וגמלונים אסבסט.

שטח המבנה כ-250 מ"ר וגובהו משתנה מכ-4.6-5.2 מ' בהתאם לרום הגג. רמת בניה והגמר של המבנה בסיסית וכוללת, בין היתר, דלתות הזזה ממתכת, חלונות זכוכית עם ס' ברזל, רצפת בטון וגג אסבסט.

מבנה F



מבנה בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, הממוקם בשוליים הצפון-מזרחיים של המתחם, מקביל למבנה לשימור D. המבנה הינו מבנה ותיק (חשיבות נמוכה) מבנה ערבי בנוי מאבן הממוקם בפניה הצפון מזרחית של המתחם, קירות נושאים אבן, פנים התקרה רביץ מרוח על סרגלי עץ.

המבנה בשטח של כ-50 מ"ר, גובהו כ-3.2 מ', ללא חלונות ודלתות וקונסטרוקציית הגג חלקית נדרש שיפוץ מקיף ויסודי של המבנה.

מבנה H – מבנה משרדים



מבנה מאורך בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, הממוקם בחלקו המזרחי של המתחם, בסמוך למבנה 6, המבנה עשוי מ-2 אשקוביות במידות 350/685 ס"מ כ"א. הגג קונסטרוקציית עץ ובחלקה קונזולית מעל הכניסה, כיסוי הגג והגמלונים אסבסט.

המבנה בשטח של כ-50 מ"ר, גובהו כ-2.56 מ'. רמת בניה והגמר של המבנה כוללת, בין היתר, חלונות זכוכית עם ס' ברזל ודלתות מעץ, מזגנים מפוצלים, ריצוף בטון ותאורת ניאון.



סובבן – מונומנט היסטורי לשימור

המתקן הינו מונומנט היסטורי בעל חשיבות גבוהה. במקור מהתקופה העותמאנית² שימש כחלק מהמתחם



התפעולי של תחנת הרכבת ההיסטורית מיום הקמתה. המתקן שימש כחלק חיוני – סיבוב חזית קטר הרכבת ממערב לכיוון נסיעתו חזרה מזרחה לכיוון ירושלים. הקטר המשיך למסילה שעל גשר קורות ברזל והיה מופעל בכוח אדם. הסובבן מוקם בקצה המסילות באזור התפעולי של תחנת הרכבת והיה חלק בלתי נפרד מתחבורת הרכבת.

הסובבן שקוע בקרקע ועשוי קונסטרוקציה פלדה הנעה על ציר מרכזי ומסילה היקפית חיצונית. קוטרו של הסובבן הינו כ-20 מ'.

מגדל מים – מונומנט היסטורי לשימור



המתקן הינו מונומנט היסטורי בעל חשיבות גבוהה, מתקופת המנדט³, מיכל מים עשוי תיבת ברזל מעוטרת, מוגבה מהקרקע ע"י 4 עמודי ברזל בעל נראות נופית גבוהה בשל היותו יחיד וגבוה משאר הבינוי סביבתו.

המתקן הינו חלק ממתחם תחנת הרכבת ההיסטורית. המבנה הינו חלק מהמערך החיוני לאספקת המים לקטרים ולפעילות התחנה שכללה: באר מים, מגדל מים (עותומאני ומנדטורי), מנוף מים ומשאבה.

מגדל המים עשוי שלד פלדה של עמודי "8"/6 H

נתמך אופקית עם זזיתנים "3 1/2" "L 3 1/2". רצפה, קירות ותקרת המיכל עשויים אלמנטי פח המקובעים עם ברגים בין האלמנטים. גובהו של המתקן כ- 8 מ', צורתו דמוית מלבן – בשטח של כ-33 מ"ר.

² התקופה העותמאנית 1891-1917
³ תקופת המנדט 1917-1947

באר מים - משוחזרת



המתקן הינו מונומנט היסטורי משוחזר (מיקום באר המים ההיסטורית כנראה בין מבנה D למבנה E), חלק ממערכת המים הראשונית במתחם תחנת הרכבת ההיסטורית. הייתה חלק מהמערך החיוני לאספקת המים לקטרים ולפעילות התחנה שכללה: באר מים, מגדל מים (עותומאני ומנדטורי), מנוף מים, משאבה ושירותים ציבוריים (משנת 1922). הבאר כוללת בור בעומק כ- 2.0 מ' עם דיפון פנימי ממתכת

גמל מים – מונומנט היסטורי לשימור



המתקן הינו מונומנט היסטורי לשימור בעל חשיבות גדולה, כנראה מתקופה מאוחרת יותר. גמל המים עשוי צינור אנכי ואופקי "6", גבהו של המתקן הינו כ-8 מ' והנו כנראה חלק ממתחם הרכבת ההיסטורית. המבנה היה חלק מהמערך החיוני לאספקת המים לקטרים ולפעילות התחנה שכללה: באר מים, מגדל מים (עותומאני ומנדטורי), מנוף מים ומשאבה.

גדר צפונית ומזרחית של המתחם



הגדר העשויה מאבן כורכר והתוחמת את המתחם נשוא חוות הדעת עם בתי המגורים של שכונת "נווה צדק" ממזרח ואת חלקו הצפוני של המתחם וממשיכה לכיוון מתחם תחנת הרכבת (מבנה מומלץ לשימור על פי סקר תיעוד מתחמי תוכנית מנשיה של האדריכלית טל איל). הגדר הינה באורך של כ-440 מ' ובגובה של כ-3-5 מ'.

עמוד 15 מתוך 22



סיכום השטחים

להלן סיכום שטחי המבנים (בהתאם למסמכים, אשר הוצגו ע"י חב' אתרים, סקר פיזי של מבנים במתחם).

מבנה	שטח בנוי קומת קרקע	מבנה שירותים צמוד	גדר אבן שטח פנים במ"ר	סככה	סה"כ שטח שטח בנוי אקוילונטי	סטאטוס שימור/שיקום
1	190			-	190	לא לשימור
2	220	-	-		220	לא לשימור
3	190	-	-		190	לא לשימור
4	80	-	-	-	80	לא לשימור
6 - "מבנה תחנת הכותנה"	480	50	-		495	מבנה לשימור
7 - "מבנה בית החרושת"	480			25	486	מבנה לשימור
9.2		-	-	190	48	לא לשימור-סככה
10	170	-	-		170	לא לשימור
11 - "מוסך הקטרים הצבאי"				700	245	מבנה לשימור-סככה
14	320	-	-		320	לא לשימור
16	135				135	לא לשימור
17		-	-	320	112	לא לשימור-סככה
18	475	-	-		475	לא לשימור
19	90	14			104	לא לשימור
מבנה הנהלה	120	-	-		120	לא לשימור
מבנה C וסככה C1	100			45	111	לא לשימור
מבנה D - "מוסך הקטרים"	660				660	מבנה לשימור
מבנה E	250				250	לא לשימור
מבנה F	50				50	מבנה ותיק-לא לשימור
מבנה H	50				50	לא לשימור
"סובבן" - מונומנט היסטורי						מבנה לשימור
"מגדל מים" - מונומנט היסטורי						מבנה לשימור
"באר מים" - מונומנט היסטורי						מבנה משוחזר
"גמל מים" - מונומנט היסטורי						מבנה לשימור
גדר אבן צפון-מזרחית			1,540			מבנה לשימור
סה"כ שטחים	4,060	64	1,540	1,280	4,511	-
מזה: סה"כ שטחים בנויים אקו' לשימור/שיקום בעלי חשיבות היסטורית גבוהה					1,886	-
גדר אבן לשימור					1,540	
שטחים בנויים אקו' - לא לשימור					2,264	
מבנה אבן ותיק לא לשימור					50	
מבנה הנהלה וכניסה ומבנה C					311	



7. המצב המשפטי

הבעלות הרשומה במקרקעין הינה של מדינת ישראל, קיימות הערות אזהרה שונות על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7. כפי שנמסר ע"י חברת אתרים ומביקור בשטח, נכון למועד עריכת חוות הדעת המתחם פנוי ומיועד לפיתוח ע"י חברת אתרים.

8. המצב התכנוני

8.1 תכניות בניין עיר

הנכס נשוא חוות הדעת, נמצא בתחום הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "תל-אביב-יפו" וחלות עליו, בין היתר, התוכניות בנין עיר הבאות:

- א"י (יפו) – תכנית א"י - יפו, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בתאריך 11/10/1956.
- תוכנית 1200 – תכנית פיתוח מנשיה, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 2123 מיום 03/07/1975.
- תכנית 3954 – "פרגודים כלל עירוני", אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 6813 מיום 05/06/2014.
- תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים - תמ"א 13 - חוף הים התיכון שאושרה על-ידי הממשלה בהחלטה 1713 ביום 31.07.83. התוכנית כוללת הוראות בדבר מגבלות בנייה בתחום 100 מטר מקו החוף. בהתאם לבדיקה, אשר ערכנו, חלק מהמתחם (החלקות המערביות) נכלל בתחום 100 מטר מקו החוף.
- חוק שמירת הסביבה החופית התשס"ד-2004. להלן עיקרי החוק:
 - ⇐ התכנית מהווה תיקון 69 לחוק התכנון והבניה.
 - ⇐ התכנית מגדירה "סביבה חופית" כתחום 300 מטר שיימדד מקו החוף של הים התיכון לכיוון היבשה.
 - ⇐ לא תופקד ולא תאושר תכנית החלה בתחום הסביבה החופית או חלק ממנה אלא לאחר קבלת אישור הועדה לשמירת הסביבה החופית (להלן: "הועדה") או אם היא תכנית מפורטת המקיימת את כל ההוראות של תכנית מתאר מקומית שאושרה בידי הועדה.
 - ⇐ לא יינתן היתר לשימוש חורג בתחום הסביבה החופית אלא באישור הועדה.
 - ⇐ לא יינתן היתר להקלה בתחום חוף הים ולא יינתן היתר להקלה בגובה בניין בתחום הסביבה החופית שאינו כלול בתחום חוף הים מתכנית שאושרה לאחר מועד כניסתו לתוקף של תיקון 69 אלא באישור הועדה.

⇐ הועדה רשאית לקבוע, כי הצורך בקבלת אישור כאמור לא יחול על תכנית מסוימת או סוג תכניות או היתרים בתחום הסביבה החופית או על חלק מתחומי תכניות אלה, שאין בביצועם כדי להוות או על חלק מתחומי תכניות אלה שאין בביצועם כדי להוות שינוי מהותי של המצב התכנוני המאושר או לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה החופית. קביעה כאמור יכול שתחול על סוגי תכניות או על אזורים מסוימים ויכול שתהיה מותנית בהגבלות כפי שתקבע הועדה.

⇐ מוסד תכנון לא ייתן היתר לבניה לשימוש או לפעולה אחרת הטעונה היתר לפי חוק זה לגבי תחום הסביבה החופית אלא בהתאם לתכנית או להיתר שהתמלאו בהם ההוראות הנ"ל, או בתכנית שהיא בת תוקף ערב תחילת תיקון 69 וכל עוד התכנית בת תוקף, או בתכנית מפורטת המקיימת את כל הוראותיה של תכנית מתאר מקומית שהיא בת תוקף כאמור.

• תוכנית 2650 ב' שימור מבנים ואתרים בתל אביב - אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט



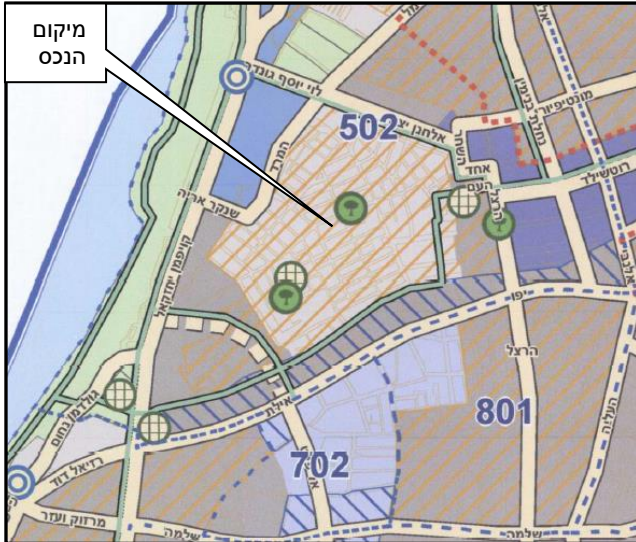
פרסומים 7001 מיום 04/09/2008.

מטרות התכנית, בין היתר, ליישם את השימור כמנוף לחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים לשימור כפי שתוכננו או כפי שנבנו במקור, לשימור המורשת הבנויה בעיר ולהשבחת רמת האדריכלות בעיר ת"א, תוך חשיפתם לציבור הרחב. התכנית לא מגדירה את המבנים במתחם נשוא חוות הדעת כ-"מבנים לשימור עם הגבלות מיוחדות, בניה מיוחדת".

אולם למרות זאת, על פי נספח תיעוד לתכנית מנשייה - סקר תיעוד מתחמי תכנית מנשייה של האדריכל טל איל, מוגדרים 4 מבנים במתחם לשימור וכן מספר מונומנטים.

אולם למרות זאת, על פי נספח תיעוד לתכנית מנשייה - סקר תיעוד מתחמי תכנית מנשייה של האדריכל טל איל, מוגדרים 4 מבנים במתחם לשימור וכן מספר מונומנטים.

- תא/5000 - תכנית מתאר תל אביב-יפו, אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 7407 בתאריך 22/12/2016.



התכנית הינה תכנית האב החדשה לעיר תל אביב, תוכנית המחלקת את העיר למתחמי תכנון וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותוכניות מפורטות חדשות. קבלת היתר בניה בהתאם לזכויות שהוקנו בתכנית תא/ 5000, הינו בכפוף לאישור תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית.

בהתאם לתשריט נספח אזורי ומתחמי תכנון של התוכנית, כלולה החלקה שבנדון ב"אזור מתחם תכנון 502 – מרקם בנוי לשימור.

- תוכנית 4658 – תכנית משלימה לקווי מתע"ן בעיר ת"א-יפו, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 8195 מיום 08/04/2019. בהתאם לתוכנית זו ממוקם הנכס בסמיכות לציר תנועה ראשית הכולל, בין היתר, גם רכבת קלה.

8.2 רישוי

מבדיקה שנערכה בוועדה המקומית ת"א-יפו לא נמצאו היתרי בניה המתייחסים לנכס נשוא חוות הדעת.

מרחב מנשיה - סקר תיעוד מתחמי תוכנית מנשיה, תל אביב-יפו:

על פי תיק נספח תיעוד לתוכנית מנשיה - סקר תיעוד מתחמי תוכנית מנשיה של האדריכל טל איל, להלן המבנים לשימור במתחם מוזיאון צה"ל:

מבנה 11 - מבנה מתקופת המנדאט : 1917-1947, שימש כ-מוסך הקטרים הצבאי מהתקופה הבריטית.

מבנה 6 - מבנה מהתקופה העותמאנית: 1891-1917, שימש כתחנת כותנה.

מבנה 7 - מבנה מהתקופה העותמאנית: 1891-1917, שימש כמבנה בית חרושת.

מבנה D - מבנה מהתקופה העותמאנית: 1891-1917, שימש כמוסך הקטרים - סדנת טיפול ברכבות.

כמו כן מצוינים בתיק התיעוד קיומם של מספר מונומנטים כגון: הסובבן, גמל מים, באר מים ומגדל מים...וכן את גדר האבן המקיפה את המתחם



9. עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת

בתחשיב אומדן ערך הכינון של המבנים, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות דעת הינה, כאמור, קביעת אומדן ערכי הכינון של המבנים ב- "פארק התחנה - מתחם מוזיאון צה"ל".

- הנכס נשוא חוות הדעת, מהווה, כאמור, את המבנים המפורטים בסעיף 6 לחוות הדעת: 24 מבנים ומונומנטים היסטוריים וגדר אבן, אשר שימשו בעבר את מוזיאון צה"ל, וכיום פנויים ומיועדים לשיפוץ כחלק מתוכנית הפיתוח של המתחם נשוא חוות הדעת.

- הובא בחשבון כי חלק מהמבנים והמונומנטים ההיסטוריים נשוא חוות הדעת מוגדרים כ- "מבנים לשימור" ומסומנים ע"י תכנית מרחב מנשיה - בסקר תיעוד מתחמי תוכנית מנשיה:

מבנה 11 – מבנה/סככה מתקופת המנדאט : 1947-1917, שימש כ-"מוסך הקטרים הצבאי".

מבנה 6 - מבנה מהתקופה העותמאנית: 1917-1891, שימש כ"תחנת כותנה".

מבנה 7 - מבנה מהתקופה העותמאנית: 1917-1891, שימש כ"מבנה בית חרושת".

מבנה D - מבנה מהתקופה העותמאנית: 1917-1891, שימש כ"מוסך הקטרים - סדנת טיפול ברכבות".

כמו כן מצוין בתיק התיעוד קיומם של מספר מונומנטים היסטוריים: "הסובבן", "גמל מים", "באר מים"

ו"מגדל המים" וכן מצוין בסקר התיעוד גם **גדר האבן** המקיפה את המתחם.

- תקני השמאות:

חוות הדעת מבוססת, בין היתר, על "קול לשכת השמאית בנושא ערך כינון בתקן 19" מתאריך 08/11/2010, הקובע, בין היתר, כי: "בשומות נכסים, שבהם מבנים התורמים לשווי הנכס, יבצע השמאי אומדן של ערך כינון שנדרש לצורך ביטוח המבנה על פי העקרונות הבאים: א. ערך הכינון יחושב לפי עלות תחליף (ולא תעתיק)⁴ ללא מע"מ. ב. ערך הכינון לא יכלול את מרכיב היזמות. ג. לא יובא בחשבון פחת פיזי שנצבר בנכס. מומלץ כי בתחשיב ערך הכינון יובאו בחשבון הפרמטרים שלהלן: א. עלות הקמתו מחדש של הנכס. ב. אגרות בניה (בלא אגרות פיתוח). ג. עלות תכנון, לרבות עלות העתקות. ד. עלות פיקוח ותקורה ה. עלות בלתי נצפית מראש (בצ"מ)".

- היות וחלק מהמבנים והמונומנטים ההיסטוריים במתחם הינם בסטאטוס לשימור מחמיר, נערך תחשיב אומדן ערך הכינון לפי "עלות תעתיק - העלות המוערכת לבניית מבנה שהינו העתק מדויק של הנכס הנישום".

⁴ במקרה שלנו שהינו בחלקו מקרה פרטי, היות וחלק המבנים נשוא חוות הדעת הינם לשימור, הרי שהעלות במקרה זה תהיה עלות תעתיק – העלות המוערכת לבניית מבנה שהינו העתק מדויק של הנכס הנישום. במקרה של מבנים רגילים שאינם לשימור ייקבע ערך הכינון לפי עלות תחליף - העלות המוערכת לבניית מבנה המגיב תועלת דומה למבנה הנשום, כאשר מתבצע שימוש בחומרים מודרניים, טכנולוגיה מודרנית ותקינה בת תוקף.

עמוד 20 מתוך 22

במבנים הרגילים (שאינם לשימור), נקבע ערך הכינון לפי עלות תחליף - העלות המוערכת לבניית מבנה המניב תועלת דומה למבנה הנשום, כאשר מתבצע שימוש בחומרים מודרניים, טכנולוגיה מודרנית ותקינה בת תוקף.

- מצבו התכנוני של הנכס, כאמור בסעיף 8 לחוות הדעת.
- כמו כן, לצורך ביצוע התחשיב, הובאו בחשבון גם הנתונים הבאים:
 - ← שטחי המבנים הינם בהתאם למסמכים אשר הוצגו ע"י חברת אתרים: "סקר פיזי - פארק התחנה, מבנים במתחם המוזיאון".
 - ← כפי שנמסר ע"י החברה, קיימת תכנית פיתוח למתחם והמבנים כולם מיועדים לשיפוץ, ערך הכינון נאמד לכן למבנים משופצים.
- הובא בחשבון מקדם עלות בנייה לסככה בשיעור כ-25-35% ובהתאם לכך נקבעו השטחים האקווילנטיים.
- כל הערכים האמורים בחוות הדעת, הינם בשקלים חדשים ואינם כוללים מע"מ.

10. תחשיב אומדן ערך כינון

לאור המפורט לעיל, נערך תחשיב לצורך קבלת אומדן לערך הכינון של המבנים ב-"פארק התחנה - מתחם מוזיאון צה"ל", לצרכי חברת הביטוח, כלהלן:

סעיף	שטחים בנויים אקו' (במ"ר)	עלות ממוצעת למ"ר (בש"ח)	סה"כ אומדן ערך כינון
סה"כ שטחים בנויים אקווילנטיים לשימור בעלי חשיבות היסטורית גבוהה *	1,886	12,500	23,600,000
גדר אבן היקפית לשימור **	1,540	1,400	2,200,000
מונומנטים היסטוריים לשימור: מגדל מים, סובבן, גמל מים, ובאר המים (באר המים משוחזרת).			3,000,000
סה"כ שטחים בנויים אקווילנטיים - לא לשימור	2,264	5,000	11,320,000
מבנה אבן ותיק F (לא לשימור)	50	8,000	400,000
מבנה הנהלה וכניסה, ומבנה C	311	5,400	1,680,750
סה"כ אומדן ערך כינון של המבנים נשוא חוות הדעת: ב-"פארק התחנה - מתחם מוזיאון צה"ל", בעיגול			42,000,000

* מקדם עלות בנייה לסככה לשימור (ולא לשימור) 25-35% ממ"ר בנוי..

** שטח פנים של הגדר

עמוד 21 מתוך 22



11. הערכה

לאור האמור לעיל, הריני אומד את ערך הכינון של המבנים והמונומנטים ההיסטוריים ב-"פארק התחנה - מתחם מוזיאון צה"ל", המפורטים לעיל, בגבולות סך של כ- 42,000,000 ₪ (ארבעים ושניים מיליון שקלים חדשים).

הנני מצהיר, כי חוות דעת זו, נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנ"ל.

הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), ועל-פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

חוות דעת זו נערכה לצורך קביעת אומדן ערך כינון למבנים המפורטים בחוות דעת זו, ב-"פארק התחנה - מתחם מוזיאון צה"ל" בתל אביב-יפו, (להלן: "מטרת השומה"), עבור "אתרים בחוף תל אביב חברה לפיתוח אתרי תירות בתל אביב-יפו בע"מ" (להלן: "מזמין השומה").

אחריותו של החתום מטה מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה רק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת החתום מטה בלבד.

הערה:

אומדן ערך הכינון נערך למבנים כמשופצים, בהתאם לסקר פיזי שנערך עבור חב' אתרים בתאריך 7.1.2021 הכולל, בין היתר, גם את פירוט העבודות הנדרשות לשיפוץ המבנים. כדאי להערכתי לעדכן את חוות הדעת לאחר סיום תכנית הפיתוח ושיפוץ המבנים במתחם.

ולראיה באתי על החתום,



13 ביוני 2023

כ"ד בסיוון תשפ"ג

סימוכין: 2781.23.4

שומת מקרקעין

לקביעת אומדן ערך כינון

ב"מתחם יפו העתיקה"

על-פי פירוט הגושים והחלקות כפי שהוצגו מטה

שכונת "יפו העתיקה נמל-יפו"

ת ל - א ב י ב - י פ ו

=====

הנדון : שומת מקרקעין קביעת אומדן לערך כינון

ב"מתחם יפו העתיקה", על-פי פירוט הגושים והחלקות שהוצגו מטה,

בשכונת "יפו העתיקה נמל-יפו" ת ל - א ב י ב

פרק א' - מזמין חוות הדעת

חברת "אתרים בחוף ת"א חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב יפו בע"מ" (ח.פ. 520028721), באמצעות עורך הדין אריאל דיסנצ'יק, היועץ המשפטי של החברה.

פרק ב' - מטרת חוות הדעת

התבקשתי לערוך "שומת מקרקעין מלאה", לצורך קביעת אומדן ערך כינון, למבנים הממוקמים ב"מתחם יפו העתיקה", על-פי פירוט הגושים והחלקות כפי שהוצגו מטה, בשכונת "יפו העתיקה נמל-יפו", בתל-אביב-יפו.

הדו"ח מהווה שומות מקרקעין לצורך קביעת אומדן ערך כינון לצרכי ביטוח בלבד.

אין לעשות בדו"ח כל שימוש אחר זולת האמור לעיל (לרבות הצגתם בפורום כלשהו), ללא קבלת הסכמה מפורשת בכתב מהח"מ.

פרק ג' - המועד הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לבחינת ההערכה: 13.06.2023 (יום כתיבת חוות דעת זו).
פרטי השומה וערכי עלות הכינון המופיעים בדו"ח זה נכונים למועד הקובע להערכה. לאורך זמן ייתכנו שינויים בערכים ובעלויות שמופיעות בדו"ח זה, בהתאם לתנודות ושינויים בשוק, ובעלויות ההקמה.

פרק ד' - מועד הביקור בנכס

הביקור בנכסים ב"יפו העתיקה" נערך ביום 16.05.2023, ע"י יעקב לפיד, שמאי מקרקעין ועורך דין, וניר חי אברהם, מתמחה במשרד, ואריאל לפיד כלכלן ובוגר התמחות בשמאות מקרקעין, ובנוכחות רן איילון, מנהל תפעול ואחזקה לנכסים שבמתחם "יפו העתיקה". בעת הביקור צולמו תמונות של כל המתחם ככלל, והמבנים השונים בפרט.

פרק ה' - פרטי הנכסים

מספר מבנה oj1							מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.12.2023	איאד דאווד	מחסן	מושכר	33.88	הצורפים 29	7463/47	11002
				33.88			סה"כ
מספר מבנה oj2							מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.05.2023	מורן אהרון ואלישבע אנגלברג	מעדניה	מושכר	25.3	כיכר קדומים 4 חלל תצוגה 2	7040/86	11044
				25.3			סה"כ
מספר מבנה oj3							מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.03.2027	איאד דאווד	חדר שטיפת כלים מסעדה	מושכר	15.82	כיכר קדומים 6	7040/221	11038
				15.82			סה"כ
מספר מבנה oj4							מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.01.2026	עומר בר	משרד אדריכלים	מושכר	104.1	הצורפים 29	7463/48	11003
				104.1			סה"כ

מספר מבנה 05							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
28.02.2023	כל אחד במקומו בע"מ	גלריה	מושכר	128.4	מזל דגים 15	7040/24	11047
				128.4			סה"כ
מספר מבנה 06							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.05.2023	מורן אהרון ואלישבע אנגלברג	חנות יין	מושכר	31.71	כיכר קדומים 4	7040/18	11045
				31.71			סה"כ
מספר מבנה 07							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.05.2023	מורן אהרון ואלישבע אנגלברג	חנות כלי בית	מושכר	44.91	כיכר קדומים 4	7040/209	11017
				44.91			סה"כ
מבנה 08							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.12.2025	עזרא שמשון (שוני) גבריאל	מטבח	מושכר	28.05	רוסלאן 105	7037/135	11031
				28.05			סה"כ

מספר מבנה 09j							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
30.04.2023	קוסובר פוגל מאיה	אולפן הקלטות	מושכר	24.2	מזל קשת 4	7040/221	11029
				24.2			סה"כ
מספר מבנה 10j							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
30.04.2023	יוסף גל	קיוסק/מזנון	מושכר	8.31	רציף העלייה השנייה 18, כוך 24	7086/20	11018
				8.31			סה"כ
מספר מבנה 11j							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.07.2025	אגת ארט דיזיין בע"מ	גלריה	מושכר	106.8	רציף העלייה השנייה כוך 18	7086/17	11019
				106.8			סה"כ
מספר מבנה 12j							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
28.02.2025	דוד הורד	בית קפה	מושכר	30.9	כיכר קדומים 1	7463/47	11020
				30.9			סה"כ

מספר מבנה oj13							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
30.06.2027	אייל יפה	גלדריה	מושכר	40.8	כיכר קדומים 6	7040/200	11012
				40.8			סה"כ
מספר מבנה oj14							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.05.2027	ווירשיפ בע"מ	בית קפה	מושכר	109.3	כיכר קדומים 10	7040/186	11039
				109.3			סה"כ
מספר מבנה oj15							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.12.2022	סער עזימי	תרבות	מושכר	33	כיכר קדומים 6	7040/200	11054
				33			סה"כ
מספר מבנה oj16							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.03.2024	נדב בריל	גלרית אומן	מושכר	85.2	כיכר קדומים 3	7040/159	11021
				85.2			סה"כ

מספר מבנה oj17							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.03.2027	איאד דאווד	מסעדה	מושכר	123.9	כיכר קדומים 9	7040/203	11037
				123.9			סה"כ
מספר מבנה oj18							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
-	-	בר קוקטיילים	לא מושכר/פנוי	45.08	כיכר קדומים 5	7040/238	11055
				45.08			סה"כ
מספר מבנה oj19							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
-	-	פיצריה	לא מושכר/פנוי	34.5	כיכר קדומים 6 חלל תצוגה 5	7040/200	11013
				34.5			סה"כ
מספר מבנה oj20							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
30.06.2023	עקיבא שלום	קיוסק/מזנון	מושכר	31.53	כיכר קדומים 11	7040/244	11024
				31.53			סה"כ

מספר מבנה 0j21							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
08.05.2024	גל ברש	גלריה לאומן	מושכר	20.27	הצורפים 33	7038/38	11025
				20.27			סה"כ
מספר מבנה 0j22							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
עפ"י אקסל 28.02.2025 עפ"י ספר נכסים 31.03.2023	דודי הווארד/מורן אהרון ואלישבע אנגלברג	מחסן	מושכר	27.09	כיכר קדומים 5	7040/29	11026
				27.09			סה"כ
מספר מבנה 0j23							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
-	-	תרבות-מוזיאון יפו	לא מושכר/פנוי	679	טיילת מפרץ שלמה 8	7038/06	11027
				679			סה"כ
מספר מבנה 0j24							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
עפ"י אקסל 30.04.2022 עפ"י ספר נכסים 30.04.2023	הצדף בנמל בע"מ	גלריה	מושכר	56	רציף העלייה השנייה 18, כוך 20	7463/47	11035
				56			סה"כ

מספר מבנה oj25							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.03.25	שאול אורי	ארועים	מושכר	27.6	הצורפים 15	7463/38	11028
				27.6			סה"כ
מספר מבנה oj26							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.07.2025	מלכה אלעד	דירת מגורים	מושכר	64	צורפים 1	7019/52	11030
				64			סה"כ
מספר מבנה oj27							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
-	-	מרכז תיירות	נכס תפעולי	468	כיכר קדומים	7040/138	14098
				468			סה"כ
מספר מבנה oj28							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
-	-	משרד/משרדים	נכס תפעולי	215	מזל דגים 17	7463/48	11032
				215			סה"כ

מספר מבנה oj29							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.12.2025	מגדל האומנים ביפו בע"מ	רחבה מרוצפת	נכס תפעולי	80	הצורפים 29	7463/50	11006
				80			סה"כ
מספר מבנה oj30							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
-	אתרים בחוף ת"א, חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א יפו בע"מ	משרד/משרדים	נכס תפעולי	12.55	כיכר קדומים 6	7040/200	11015
				12.55			סה"כ
מספר מבנה oj31							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
עפ"י אקטל 31.03.27 עפ"י ספר נכסים 31.12.23	איאד דאוד	מחסן	מושכר	16.2	כיכר קדומים 5	7040/130	11059
				16.2			סה"כ
מספר מבנה oj32							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
עפ"י ספר נכסים 28.02.2023	כל אחד במקומו בע"מ	גלריה	מושכר	102.4	מזל דגים 15	7040/130	11041
				102.4			סה"כ

מספר מבנה 0j33							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.01.2028	דניאל נחום	דירת מגורים	מושכר	135.7	מזל דגים 5	7040/138-128	11040
				135.7			סה"כ
מספר מבנה 0j34							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.08.2024	שבתאי סקנדריון	מטבח	מושכר	13.5	החלפנים 2	7038/46	11042
				13.5			סה"כ
מספר מבנה 0j35							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.07.2025	צרטקוף סרחיו דניאל	גלריה	מושכר	86	מזל דגים 18	7019/29	11034
				86			סה"כ
מספר מבנה 0j36							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
30.10.2026	גלריה שלוש	גלריה	מושכר	624	הצורפים 15	7038/38	11046
				624			סה"כ

מספר מבנה 0j37							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
-		גלריה משתנה/רזידנסי אמנים	לא מושכר/פנוי	236	מזל תאומים 4	7019/56	11004
				236			סה"כ
מספר מבנה 0j38							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.12.2025	אבנר כהן	חדר בתוך דירת מגורים	מושכר	15.7	כיכר קדומים 8	7037/10	11060
				15.7			סה"כ
מספר מבנה 0j39							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.08.2023	ליאון ישראל	חנות תכשיטים	מושכר	128.3	כיכר קדומים 10	7040/177	11050
				128.3			סה"כ
מספר מבנה 0j40							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
-	החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ	שירותים ציבוריים	נכס תפעולי	129	כיכר קדומים 1/5	7040/76,78,139	11049
				129			סה"כ

מספר מבנה 0j41							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
-	החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ	משרד	נכס תפעולי	17	כיכר קדומים 3	7040/209	11048
							סה"כ
מספר מבנה 0j42							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
-	החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ	גלריה	לא מושכר/פנוי	142	כיכר קדומים 8	7040/188,187	11051
				142			סה"כ
מספר מבנה 0j43							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
18.05.2031	החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ	בית ספר לכלי שייט	מושכר	75	רציף העלייה השניה 16	7019/139	11052
				75			סה"כ
מספר מבנה 0j44							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
-	-	מסעדה	לא מושכר/פנוי	330	כיכר קדומים 16	7040/182	12005
				330			סה"כ

מספר מבנה 0j45							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.10.2023	יואב בראל ואייל שושן	סטודיו לאומן	לא מושכר/פנוי	35	מזל דגים 3	7040/5	11061
				35			סה"כ
מספר מבנה 0j46							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
-	-	גלריה	לא מושכר/פנוי	33.65	מזל אריה 20	7019/20	11058
				33.65			סה"כ
מבנה ריכטר							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.08.2025		גלריה	נכס אב	358	מזל אריה 22-42	40/52,60,22,32,9	11043
				358			סה"כ
גלריה לוטן							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
14.03.2023	אורלי דביר	גלריה	מושכר	48	מזל אריה 16	7019/19	11056
				48			סה"כ

בנין בליף							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
-	-	רחבה חיצונית	נכס אב	80.7	הצורפים 29	7040/31	11001
				80.7			סה"כ
משרדי החברה לפיתוח יפו העתיקה							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
-	-	משרד/משרדים	מושכר	156.8	מזל דגים 17	7040/17	11032
				156.8			סה"כ
משרד מנהל אחזקה							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
-	-	משרד/משרדים	מושכר	26.7	כיכר קדומים 1	7040/209	-
				26.7			סה"כ

פרק ו' - תיאור המתחם והסביבה

מתחם יפו העתיקה, הינו האזור בו הייתה ממוקמת העיר יפו לאורך ההיסטוריה. המתחם ממוקם בראש גבעת הכורכר של יפו ובמדורנותיה, והוא נתחם במזרח ברחוב יפת ובדרום ברחוב לואי פסטר, הממוקמים בתוואי החפיר של חומות העיר. המתחם כולל בתוכו מבנים המיועדים לשימור (והמושכרים), בין השאר, כמתחמי הסעדה, מסחר קמעונאי, ומקומות בילוי. מתחם יפו העתיקה מושך אליו במהלך השנה מגוון תיירותי, ומהווה מתחם בילוי משפחתי במיוחד בסופי השבוע ובעונות השמשיות בשנה.

פרק ז' - תחשיב

מספר נכס	סטטוס נכס	תאור נכס	שם העסק	שטח בניי	ערך כינון למ"ר בש"ח	ערך כינון כולל למבנה בש"ח	תאור הנכס
11024	מושכר	oj20- עקיבא שלום	עקיבא שלום	31.53	9,500.00	299,535.00	מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון
11026	מושכר	כיכר- oj22 קדומים מחסן- 11 ליד שירותים	קפה קדם/עלמה	27.09	9,500.00	257,355.00	מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון
11027	פנוי / לא מושכר	oj23 - מוזיאון יפו במפרץ שלמה 10	מוזיאון יפו	679.00	9,500.00	6,450,500.00	מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון
11028	מושכר	oj25- שאולי אורי	משרדי פורט 15	27.60	9,500.00	262,200.00	מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון
11029	מושכר	oj9- קוסובר פוגל מאיה	מאיה קוסובר	24.20	9,500.00	229,900.00	מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון

מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	608,000.00	9,500.00	64.00		מלכה-26oj אלעד	מושכר	11030
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	231,800.00	9,500.00	24.40	בית על הים	עזרא-8oj שמשון (שוני) גבריאל	מושכר	11031
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	2,042,500.00	9,500.00	215.00	משרדי החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ	מזל-28oj דגים 17 משרדי החברה לפיתוח יפו העתיקה	נכס תפעולי	11032
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	817,000.00	9,500.00	86.00		35- צרטקוף דניאל סרחיו ולב ים ארחה	מושכר	11034
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	532,000.00	9,500.00	56.00	הצדף בנמל בע"מ	הצדף-24oj בנמל בע"מ	מושכר	11035
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	1,178,000.00	9,500.00	124.00	מסעדת כבאכה	איאד-17oj דאוד	מושכר	11037
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	150,290.00	9,500.00	15.82	מסעדת כבאכה	איאד-3oj דאוד	מושכר	11038
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	945,060.00	9,500.00	99.48	בית קפה	14- וינרשיפ בע"מ	מושכר	11039

מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	811,300.00	9,500.00	85.40	המרחב החברתי	כל-32oj אחד ממקומו בע"מ	מושכר	11041
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	128,250.00	9,500.00	13.50	שבתאי היפה	34-3oj שבתאי -סקנדריון שכירות חופשית מטבח ושטח ישיבה	מושכר	11042
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	3,401,000.00	9,500.00	358.00	מבנה ריכטר	מבנה ריכטר	נכס אב	11043
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	274,170.00	9,500.00	28.86	עלמה	2-2oj מורן- אהרון ואלישבע אנגלברג	מושכר	11044
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	301,245.00	9,500.00	31.71	עלמה	6-2oj מורן- אהרון ואלישבע אנגלברג	מושכר	11045
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	1,330,000.00	9,500.00	140.00	גלריה שלוש	36-3oj גלריה- שלוש בע"מ	מושכר	11046
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	1,193,580.00	9,500.00	125.64	המרחב החברתי	כל-5oj אחד ממקומו בע"מ	מושכר	11047
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	161,500.00	9,500.00	17.00	משרד כפיר מזרחי	41-4oj משרד כפיר - מזרחי כיכר קדומים 9	נכס תפעולי	11048

מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	1,225,500.00	9,500.00	129.00		oj40- שירותים דרומיים - וצפוניים כיכר קדומים	נכס תפעולי	11049
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	1,900,000.00	9,500.00	200.00	ליאון ישראל	ליאון-oj39 ישראל עיצוב בע"מ	מושכר	11050
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	1,349,000.00	9,500.00	142.00	גלריה תירוש	oj42- כיכר-8 קדומים	פנוי / לא מושכר	11051
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	712,500.00	9,500.00	75.00	סיילור ספנות	oj43- סיילור ספנות בע"מ	מושכר	11052
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	3,209,575.00	9,500.00	337.85	ימית לשעבר	oj44- כיכר-16 קדומים	פנוי / לא מושכר	11053
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	313,500.00	9,500.00	33.00	חלל יצירות בתהליך "אהבה"	חלל-oj15 תצוגה 6 בכיכר -קדומים 9 עזימי סהר	מושכר	11054
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	428,260.00	9,500.00	45.08		oj18- כיכר-9 קדומים	פנוי / לא מושכר	11055

מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	456,000.00	9,500.00	48.00	גלריה דביר	גלריה לוטן- אורלי דביר	מושכר	11056
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	809,400.00	9,500.00	85.20	bril studio	נדב-16oj בריל	מושכר	11021
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	294,120.00	9,500.00	30.96	קפה קדם	דוד-12oj הורד	מושכר	11020
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	1,014,695.00	9,500.00	106.81	חן וינקלר	אגת-11oj ארט דיזיין בע"מ	מושכר	11019
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	78,945.00	9,500.00	8.31	פינת המלבי	יוסף-10oj גל	מושכר	11018
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	426,645.00	9,500.00	44.91		מורן-7oj אהרון ואלישבע אנגלברג	מושכר	11017
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	119,225.00	9,500.00	12.55		חלל-30oj תצוגה 6א משרד תיירות	נכס תפעולי	11015
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	328,225.00	9,500.00	34.55		חלל - 19oj תצוגה 5	פנוי / לא מושכר	11013
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	387,790.00	9,500.00	40.82	גלדריה	אייל-13oj יפה	מושכר	11012
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	321,860.00	9,500.00	33.88		איאד-1oj דאוד	מושכר	11008

מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	760,000.00	9,500.00	80.00	מתחם כליף	מגדל-29oj האומנים ביפו בע"מ	מושכר	11006
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	2,242,000.00	9,500.00	236.00	רזידנסי יפו העתיקה	דירת-37oj מגורים במזל ת-אומים 4 רזידנסי יפו העתיקה	פנוי / לא מושכר	11004
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	988,950.00	9,500.00	104.10	מנדלקרן אדריכלים בע"מ	עומר-4oj בר ועמית ומנדלקרן וסטודיו O2A בע"מ	מושכר	11003
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	766,650.00	9,500.00	80.70		בנין כליף	נכס אב	11001
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	192,565.00	9,500.00	20.27	דרורי סטודיו	21-oj איריס דרורי	מושכר	11057
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	319,675.00	9,500.00	33.65	גלריה שאלתיאל לשעבר	מזל-46oj אריה 20	פנוי / לא מושכר	11058
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	152,190.00	9,500.00	16.02	מסעדת כבאכה	איאד-31oj דאוד	מושכר	11059
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	149,150.00	9,500.00	15.70	חדר בתוך דירת מגורים	חדר-38oj מגורים אבנר כהן	מושכר	11060

מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	332,500.00	9,500.00	35.00	גלריית תאורה	יואב-0j45 בראל ואייל שושן	מושכר	11061
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	4,446,000.00	9,500.00	468.00	תמונות יפואיות	0j27- מרכז המבקרים יפו העתיקה	נכס תפעולי	11062
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	1,290,100.00	9,500.00	135.80	מגורי אמן	דניאל-0j33 נחום	מושכר	11063
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	1,489,600.00	9,500.00	156.80		משרדי החברה לפיתוח יפו העתיקה	מושכר	
מבנה לשימור, קירות אבן עבים, עם מילוי טיט, גגות/ תקרות קשתות או רלסים עם בטון, רצפות בטון	253,650.00	9,500.00	26.70		משרד מנהל אחזקה	מושכר	

48,363,455.00							סה"כ
---------------	--	--	--	--	--	--	------

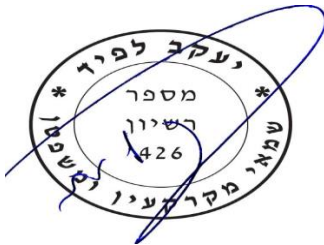
פרק ח' - חוות הדעת

בהביאי בחשבון את הגורמים והשיקולים כפי שצוינו בדוח המסכם, הנני מעריך את אומדן ערך הכינון של המבנים במתחם שבנדון, בסך :-

48,363,455 ₪ (ארבעים ושמונה מיליון ושלוש מאות ושישים ושלוש אלפים וארבע מאות וחמישים וחמישה ₪)

הריני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין בנכס שבנדון וחוות דעתי נערכה על פי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על חתום,

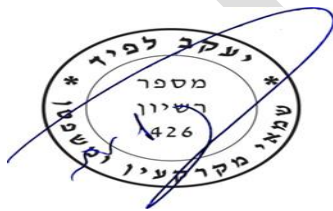


יעקב לפיד שמאי מקרקעין ומשפטן.

פרק ט' - הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי קשר ישיר או עקיף, ו/או זכות כל שהיא ו/או עניין ו/או תלות בבעל הנכס או מי מטעמו.
- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- השומה נערכה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד.
- הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,



יעקב לפיד

עו"ד ושמאי מקרקעין

13 ביוני 2023
כ"ד בסיוון תשפ"ג
סימוכין: 2781.23.2

שומת מקרקעין

לקביעת אומדן ערך כינון למבנים

ב"מתחם המרינה"

"רצועת החוף"

"גן לונדון"

"כיכר אתרים"

פירוט גושים וחלקות נכתב בגוף השומה

ת ל - א ב י ב

=====

הנדון : שומת מקרקעין קביעת אומדן לערך כינון למבנים

ב"מתחם המרינה", "כיכר אתרים", "גן לונדון", פירוט גושים וחלקות בגוף השומה תל-אביב.

פרק א' - מזמין חוות הדעת

חברת "אתרים בחוף ת"א חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב יפו בע"מ" (ח.פ. 520028721), באמצעות עורך הדין אריאל דיסנצ'יק, היועץ המשפטי של החברה.

פרק ב' - מטרת חוות הדעת

התבקשתי לערוך "שומת מקרקעין מלאה", לצורך קביעת אומדן ערך כינון, למבנים הממוקמים ב"מתחם המרינה", "כיכר אתרים", "גן לונדון" פירוט גושים וחלקות צורף בהמשך השומה, בעיר בתל-אביב.

הדו"ח מהווה שומות מקרקעין לצורך קביעת אומדן ערך כינון לצרכי ביטוח בלבד.

אין לעשות בדו"ח כל שימוש אחר זולת האמור לעיל (לרבות הצגתם בפורום כלשהו), ללא קבלת הסכמה מפורשת בכתב מהח"מ.

פרק ג' - המועד הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לבחינת ההערכה : 13.06.2023 (יום כתיבת חוות דעת זו).

פרטי השומה וערכי עלות הכינון המופיעים בדו"ח זה נכונים למועד הקובע להערכה. לאורך זמן ייתכנו שינויים בערכים ובעלויות שמופיעות בדו"ח זה, בהתאם לתנודות ושינויים בשוק, ובעלויות ההקמה.

פרק ד' - מועד הביקור בנכס

הביקור במבנים המפורטים מטה נערך ביום 18.05.2023, ע"י אריאל לפיד, כלכלן ובוגר התמחות בשמאות מקרקעין, וניר חי-אברהם, כלכלן ומתמחה במשרד בעת הביקור צולמו תמונות של כל המתחם ככלל, והמבנים השונים בפרט.

פרק ה' - פרטי הנכסים

גן לונדון						
מספר נכס: G2 - 220						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.12.2023	טן חברה לדלק בע"מ	תחנת דלק	תחנת תדלוק טן	מושכר	1340.89	6905/84
מספר נכס: P3 - 31						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.10.2023	איי. פי. איי ישראל חניה ובקרה (1999) בע"מ	חניון	חניון גן לונדון	מושכר	14845.23	6905/84
מספר נכס: C1-32						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.12.2023	א.ב מצדה קפה מרינה בע"מ	הסעדה	קפה מצדה	מושכר	216.17	6905/84

כיכר אתרים						
מספר נכס: 39						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.05.2025	דה גורדון ביץ בע"מ	מחסן	מחסן מספר 1	מושכר	46	6769/9
מספר נכס: 40						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.05.2025	דה גורדון ביץ בע"מ	מחסן	מחסן מספר 2	מושכר	36.03	6769/9
מספר נכס: 42						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
30.11.2027	אגף החופים	מחסן	מחסן מספר 3	מושכר	32	6769/9
מספר נכס: 43						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
	ת.ג.ס. הצלחה בע"מ	מחסן	מחסן מספר 3 א	מושכר	40	6769/9

מספר נכס: 44

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
נוכחי	-	-	-	פנוי	76	6769/9

מספר נכס: 46

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
-	-	-	-	פנוי	4	6769/9

מספר נכס: 47

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.03.2025	מיכאל טויס	מחסן	מחסן מספר 5	מושכר	32	6769/9

מספר נכס: 51

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
30.04.2026	אורן ורסנוב	מחסן	מחסן מספר 9	מושכר	41	6769/9

מספר נכס: 52

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.12.2023	טופסי גלישת גלים בע"מ	מחסן	מחסן מספר 10	מושכר	38	6769/9

מספר נכס: 53

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.12.2023	וויזיוויג בע"מ	מחסן	מחסן מספר 11	מושכר	30	6769/9

מספר נכס: 54

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.08.2024	מני שחיבר	מחסן	מחסן מספר 12/12א	מושכר	31.5	6769/9

מספר נכס: 50

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.12.2023	וויזיוויג בע"מ	מחסן	מחסן מספר 8	מושכר	24	6769/9

מספר נכס: 49

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.05.2023	גלים בית ספר לגלישה בע"מ	מחסן	מחסן מספר 7א7+	מושכר	68	6769/9

מספר נכס: 48

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
-	-	-	-	פנוי	44	6769/9

מספר נכס: 217

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
30.04.2027	טופסי גלישת גלים בע"מ	מסחר קמעונאי	טופסי	מושכר	14	6769/9

מספר נכס: 241

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.07.2024	דור אלון אנרגיה בישראל	תחנת דלק	תחנת תדלוק דור אלון- אתרים	מושכר	111	6769/9

מספר נכס: 1582

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
-	איי.פי.איי (תנועה וחניה)	חניון	חניון אתרים עליון	מושכר	1386	6769/9

מספר נכס: 1589						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.05.2027	טופסי גלישת גלים בע"מ	מחסן	מחסן מספר 22	מושכר	16	6769/9
מרינה						
מספר נכס: 56 - M1, M23, M36, M37, M47						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
-	ימית סחר י.ס.ב.	חנות	ימית סחר	מושכר	337	7403/3
מספר נכס: 58 - M2, M3, M4, M5, M6						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.03.2027	א.מ.ש תיירות ונכסים בע"מ	הסעדה	א.מ.ש חדר אוכל	מושכר	1005	7403/3
מספר נכס: 60 - M33						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.01.2027	יובל הררי	משרדים	יובל הררי	מושכר	19	7403/3

מספר נכס: M8,M9,M10,M18,M48,M50 -62

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
29.02.2024	קומפניה דל מאר בע"מ	הסעדה	קומפניה דל מאר	מושכר	279	7403/3

מספר נכס: M19 -63

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.12.2025	פלאפון תקשורת בע"מ	חדר תקשורת	פלאפון תקשורת בע"מ	מושכר	15	7403/3

מספר נכס: M7,M11,M14,M15,M17,M27,M35,M49,M67 -64

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
-	-	משרדים	משרדי המרינה	נכס תפעולי	353	7403/3

מספר נכס: M24 -65

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
30.06.2025	מיכאל צירקלביץ	מכבסה	קלינומט	מושכר	4	7403/3

מספר נכס: M54, M55, M56 - 66

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.12.2025	מספנה מרינה תא בע"מ	מספנה	מספנה- מרינה תא	מושכר	103	7403/3

מספר נכס: M58 - 67

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
-	פסי נחמן	סדנא	פסי נחמן	מושכר	20	7403/3

מספר נכס: M66, M74 - 69

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
30.06.2027	אתגרים	בית ספר	בית ספר אתגרים	מושכר	69	7403/3

מספר נכס: M76, M77, M81 - 71

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
-	מועדון לב הים בע"מ	מועדון שייט	מועדוני לב הים	מושכר	113	7403/3

מספר נכס: M70, M72, M73 -72

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.12.2023	עיריית תל אביב	מועדון שייט	חינוך ימי- עיריית תא	מושכר	142	7403/3

מספר נכס: M71, M80 -73

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.12.2023	הפועל תל מועדון שייט	מועדון שייט	הפועל תא מועדון ימי	מושכר	50	7403/3

מספר נכס: M45 -219

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
30.09.2027	קומפניה דל מאר (2003) בע"מ	הסעדה	קומפניה דל מאר	מושכר	83	7403/3

מספר נכס: M28 -61

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.03.2027	ים סיילינג סקול בע"מ	בית ספר	ים סיילינג סקול	מושכר	35	7403/3

מספר נכס: M65 -211						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.08.2026	ספיריט מועדון שייט בע"מ	מועדון שייט	SEATIME	מושכר	28	7403/3
מספר נכס: M32,M34,M48 -59						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.03.2025	מנהל נכסי הדיור הממשלתי וחשב משרד האוצר	משרדים	משרדים- מנהל נכסי הדיור הממשלתי	מושכר	146	7403/3
רצועת החוף המרכזית						
מספר נכס: B1 -7						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
29.02.2024	אר.אפ.אר חופים ישראל בע"מ	הסעדה	קסיס	מושכר	526	7230/45

מספר נכס: B7-2

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
30.09.2027	סאמר נייט ניהול בע"מ	הסעדה	קליפסו	מושכר	648.7	7404/1

מספר נכס: C3-35

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.05.2025	דה גורדון ביץ בע"מ	הסעדה	לולי- מועדון דה גורדון	מושכר	368	7404/1

מספר נכס: B2-9

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.12.2023	וויזווויג בע"מ	הסעדה	מנטה ריי	מושכר	686.4	7015/20

מספר נכס: B6-17

תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.12.2026	חגי מאור	הסעדה	בוגרחוף	מושכר	523	7404/1

מספר נכס: B8 -21						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.12.2025	ת.י.ס. הצלחה בע"מ	הסעדה	ללה לנד	מושכר	438.6	7404/1
מספר נכס: B4 -227						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
29.02.2028	א.ר.ן. (דוקטורלי) ניהול ואחזקות בע"מ	הסעדה	בננה ביץ	מושכר	614.67	6915/50
מספר נכס: B5 -215						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.03.2027	קפה נטו בע"מ	הסעדה	קפה נטו	מושכר	522.9	7406/5
מספר נכס: 1235						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
30.11.2024	לילו ביץ בע"מ	הסעדה	גרקו	מושכר	523	7406/5

רצועת החוף הצפונית						
מספר נכס: B12-25						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.03.2026	מעיינות הים בע"מ	הסעדה	כחול	מושכר	196.3	60223/3
מספר נכס: B14-221						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
-	גול ביץ בע"מ	הסעדה	מנדרין	מושכר	75.1	6609/84
מספר נכס: B9-222						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.01.2028	בלו סאנס ניהול ואחזקות בע"מ	הסעדה	חוף הילטון	מושכר	224.77	7402/4
מספר נכס: B10,B11-23						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
31.03.2026	הרנט חוף מציצים בע"מ	הסעדה	מציצים	מושכר	287.7	6962/152

מספר נכס: 1323						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
30.06.2030	עיריית תל אביב-יפו	מחסן	מחסן אגף החופים	מושכר	33	7402/4
מספר נכס: B9 223						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה
-	בלו סאנס ניהול ואחזקות בע"מ	מועדון שייט	הילטון מועדון שייט	מושכר	713.8	7402/4

פרק ו' - תיאור המתחמים

1. א. תיאור מתחם - המרינה והסביבה

מתחם המרינה בתל-אביב שוכן על חוף הים של תל-אביב, מול ומערב ל"כיכר אתרים" ובצמוד ל"בריכת גורדון". במרינה הוקמו 6 מזחים, בנוסף לשובר הגלים הצפוני שגם לאורכו מתאפשרת עגינה. על גבי המזח נסללה בשנת 2010 טיילת לרווחת התיירים והתושבים. מבחינת נכסים, במתחם זה, כפי שפורט מעלה, קיימים מגוון נכסים הכוללים: הסעדה, מועדוני שייט, מסחר קמעונאי, בתי ספר לשייט, מספנות וכדומה.

ב. תיאור מתחם - גן לונדון והסביבה

גן לונדון (כיכר לונדון) הינה כיכר במרכז תל-אביב בקצה המערבי של רחוב בוגרשוב, ובסמוך לים, בין רציף הרברט סמואל (הטיילת) ורחוב הירקון. בשנת 2000 החל פרויקט פיתוח גן לונדון כיכר עירונית, כאשר מתחתיה הוקם חניון תת-קרקעי ובנוסף נבנתה תחנת דלק בכניסה המערבית לחניון (מכיוון הרברט סמואל) והוקם בית קפה במפלס העליון (קפה "מצדה"). אלו גם הנכסים שפורטו מעלה ואשר משתייכים למתחם. רחבת הכיכר בנויה במפלס משופע עם גרמי מדרגות ושבילי הנגשה, בשל הבדלי הגובה בין מפלס הטיילת ורחוב הירקון הגבוה ממנו במספר מטרים. במרכז הכיכר, הותקנה אנדרטה בדמות ספינת מעפילים לזכר מאבק ההעפלה בשלטון הבריטי.

ג. תיאור מתחם - כיכר אתרים והסביבה

כיכר אתרים (לשעבר "כיכר מרדכי נמיר") בתל-אביב, הינה מכלול של מבנים וכיכר ציבורית המהווה את ההמשך המערבי של שדרת בן-גוריון. מיקומה הוא סמוך לשפת הים, היא בנויה מעל רחוב אליעזר פרי, ומקושרת לטיילת ולמרינה תל-אביב ממערב במספר גרמי מדרגות וכן בשביל משופע מונגש, ואל שדרות בן-גוריון ורחוב הירקון ממזרח. ממערב לכיכר ממוקמת בריכת גורדון. מצפון לכיכר ממוקם מלון קרלטון. כיכר אתרים נבנתה במבנה רב-תכליתי בן מספר מפלסים, אשר ניצל את הפרשי הגבהים בין מצוק הכורכר שהיה במקום לבין חוף הים. הנכסים המפורטים מעלה, כוללים בין השאר, מחסנים מושכרים, משרדים, חניון ותחנת תדלוק. הכיכר מקשרת בין שדרות בן-גוריון, רחוב הירקון במפלס המוגבהה ובין הטיילת וחוף גורדון ובריכת גורדון במפלס המונמך בגרמי מדרגות ושבילים להולכי רגל ואופניים.

ד. תיאור מתחם - רצועת החוף והסביבה

רצועת החוף של תל-אביב, משתרעת לאורך כ-14 ק"מ רץ, לאורך ובצמוד לקו החוף. הרצועה מתחילה מדרום ב"חוף- גבעת עליה", בגבול יפו-בת ים ומסתיימת בחוף הצפוני ביותר השייך לרצועה בתל-אביב- "חוף הצוק הצפוני" (בסמוך לגבול ת"א-הרצליה). רצועת החוף כוללת בתוכה את מתחמי החופים ואת מתחמי ההסעדה הממוקמות לאורך רצועת החוף.

פרק ז' - תחשיב

מספר נכס	מושכר / פנוי	שימוש	תאור נכס מס מבנה / מס יחידה	שטח בנוי במ"ר	שם העסק	ערך כינון למ"ר	סה"כ ערך כינון לנכס בש"ח	תאור הנכס
220	מושכר	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק גן לונדון - G2 - טן חברה לדלק בע"מ	1340.89	תחנת תדלוק טן	787.00	1,055,230.00	
31	מושכר	חניון	חניון גן לונדון - P3 - אי.פי.אי ישראל חניה ובקרה (1999)	14,845.23		3,000.00	44,535,690.00	תת קרקעי, בנוי שלד בטון, קירות וגג בטון
32	מושכר	בית קפה	קפה מצדה - C1 - א.ב.מצדה קפה מרינה ואהבת חיים (א.ח.) בע"מ	216.17	קפה מצדה	4,700.00	1,015,999.00	חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, סגירה קבועה, לרבות מערכות וצמודות מבנה
39	מושכר	מחסן	מחסן מס 1 כיכר אתרים - P1 - דה גורדון ביץ בע"מ	46		3,000.00	138,000.00	מחסן פנימי, ללא חלון בנוי קירות בלוקים/בטון
40	מושכר	מחסן	מחסן מס 2 כיכר אתרים - P1 - דה גורדון ביץ בע"מ	36.03		3,000.00	108,090.00	מחסן פנימי, ללא חלון בנוי קירות בלוקים/בטון
42	מושכר	מחסן	מחסן מס 3 כיכר אתרים - P1 - עיריית תל אביב - יפו באמצעות אגף נכסי העירייה	32	מחסן אגף החופים	3,000.00	96,000.00	מחסן פנימי, ללא חלון בנוי קירות בלוקים/בטון
43	מושכר	מחסן	מחסן מס 3 א כיכר אתרים - P1 - ת.י.ס הצלחה בע"מ	40		3,000.00	120,000.00	מחסן פנימי, ללא חלון בנוי קירות בלוקים/בטון
44	פנוי / לא מושכר	מחסן	מחסן מס 4 כיכר אתרים - P1	76		3,000.00	228,000.00	מחסן פנימי, ללא חלון בנוי קירות בלוקים/בטון
46	פנוי / לא מושכר	מחסן	מחסן מס 4 כיכר אתרים - P1	4		3,000.00	12,000.00	מחסן פנימי, ללא חלון בנוי קירות בלוקים/בטון
47	מושכר	מחסן	מחסן מס 5 כיכר אתרים - P1 - מיכאל טויס	32		3,000.00	96,000.00	מחסן פנימי, ללא חלון בנוי קירות בלוקים/בטון
51	מושכר	מחסן	מחסן מס 9 כיכר אתרים - P1 - אורן ורסנוב	41	מחסן 9 כיכר אתרים	3,000.00	123,000.00	מחסן פנימי, ללא חלון בנוי קירות בלוקים/בטון
52	מושכר	מחסן	מחסן מס 10 כיכר אתרים - P1 - טופסי גלישת גלים בע"מ	38		3,000.00	114,000.00	מחסן פנימי, ללא חלון בנוי קירות בלוקים/בטון
53	מושכר	מחסן	מחסן מס 11 כיכר אתרים - P1 - וויזיוויג בע"מ	30		3,000.00	90,000.00	מחסן פנימי, ללא חלון בנוי קירות בלוקים/בטון
54	מושכר	מחסן	מחסן מס 12 / 12א כיכר אתרים - P1 - מני ורמי שחיבר	31.5		3,000.00	94,500.00	מחסן פנימי, ללא חלון בנוי קירות בלוקים/בטון
50	מושכר	מחסן	מחסן מס 8 כיכר אתרים - P1 - וויזיוויג בע"מ	24		3,000.00	72,000.00	מחסן פנימי, ללא חלון בנוי קירות בלוקים/בטון

מחסן פנימי, ללא חלון בנוי קירות בלוקים/בטון	204,000.00	3,000.00		68	מחסן מס 7א 7ב כיכר אתרים - P1 - גלים בית הספר לגלישה בע"מ	מחסן	מושכר	49
מחסן פנימי, ללא חלון בנוי קירות בלוקים/בטון	132,000.00	3,000.00		44	מחסן מס 6 כיכר אתרים - P1	מחסן	פנוי / לא מושכר	48
שלד בטון, קירות בלוקים, לרבות מערכות וצמודות מבנה	42,000.00	3,000.00	טופסי	14	חנות תת חלקה 78 כיכר אתרים טופסי גלישת גלים בע"מ	משרד/משרדים	מושכר	217
שלד בטון, קירות בלוקים, לרבות מערכות וצמודות מבנה	48,000.00	3,000.00		16	מחסן מס 22 כיכר אתרים - P1 - טופסי גלישת גלים בע"מ	מחסן	מושכר	1589
שלד בטון, קירות בלוקים, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,381,700.00	4,100.00		337	ימית סחר - M1,M23,M36,M37,M47 י.ס.ב בע"מ	חנות (כללי)	מושכר	56
שלד בטון, קירות בלוקים, לרבות מערכות וצמודות מבנה	5,326,500.00	5,300.00		1,005.00	M2,M3,M4,M5,M6 א.מ.ש תיירות - ונכסים בע"מ (חדר אוכל)	מסעדה	מושכר	58
שלד בטון, קירות בלוקים, לרבות מערכות וצמודות מבנה	77,900.00	4,100.00		19	יובל הררי - M33	משרד/משרדים	מושכר	60
שלד בטון, קירות בלוקים, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,478,700.00	5,300.00		279	קומפניה - M8,M9,M10,M18,M48,M50 דל מאר (2003) בע"מ	מסעדה	מושכר	62
שלד בטון, קירות בלוקים, לרבות מערכות וצמודות מבנה	61,500.00	4,100.00		15	פלאפון תקשורת בע"מ - M19	חדר תקשורת	מושכר	63
שלד בטון, קירות בלוקים, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,447,300.00	4,100.00		353	M7,M11,M14,M15,M17,M27,M35,M49, משרדי המרינה ושטחי שירות - M67	משרד/משרדים	נכס כללי	64
שלד בטון, קירות בלוקים, לרבות מערכות וצמודות מבנה	16,400.00	4,100.00		4	מיכאל צירקלביץ (קלינומט) - M24	מכבסה	מושכר	65
שלד בטון, קירות בלוקים, לרבות מערכות וצמודות מבנה	82,000.00	4,100.00	פסי נחמן	20	M58 פסי נחמן -	סדנא	מושכר	67
מבנים קלים קארוניים	241,500.00	3,500.00		69	M66,M74 אתגרים -	בית ספר	מושכר	69
שלד בטון, קירות בלוקים, לרבות מערכות וצמודות מבנה	463,300.00	4,100.00		113	M76,M76,M77,M81 מועדוני לב הים -	מועדון שיט	מושכר	71
מבנים קלים קארוניים	497,000.00	3,500.00	חינוך ימי	142	M70,M72,M73 (חינוך - ימי עיריית תל אביב (ימי הפועל תל אביב מועדון ימי - M71, M80 קיאקים-שיט-חתירה	מועדון שיט	מושכר	72
מבנים קלים קארוניים	175,000.00	3,500.00		50	M71, M80 קיאקים-שיט-חתירה	מועדון שיט	מושכר	73
שלד בטון, קירות בלוקים, לרבות מערכות וצמודות מבנה	439,900.00	5,300.00	בנתיים	83	M45 קומפניה דל מאר (2003) בע"מ -	בית קפה	מושכר	219
שלד בטון, קירות בלוקים, לרבות מערכות וצמודות מבנה	143,500.00	4,100.00		35	M28 ים סיילינג סקול בע"מ -	בית ספר	מושכר	61
מבנים קלים קארוניים	98,000.00	3,500.00	סי טיימ	28	M65 ספיריט מועדון שיט בע"מ -	מועדון שיט	מושכר	211
שלד בטון, קירות בלוקים, לרבות מערכות וצמודות מבנה	598,600.00	4,100.00		146	M13,M26,M32,M34,M48 מנהל נכסי - הדיר הממשלתי וחשב משרד האוצר	משרד/משרדים	מושכר	59

חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, עם ויטרינות זכוכית, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה.	2,787,800.00	5,300.00	מסעדת קסיס	526	גבעת עליה - B1 - קסיס ישראל בע"מ	מסעדה	מושכר	7
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/בטון עם חיפוי לוחות עץ דקורטיביים, עם ויטרינות זכוכית, לרבות מערכות וצמודות מבנה. לפי עלות חומרים יקרים יעודיים לתנאי סביבה בחוף הים.	9,211,540.00	14,200.00	קליפסו	648.7	חוף פרישמן - B7 - סאמר נייט ניהול בע"מ	מסעדה	מושכר	2

חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/בטון, עם ויטרינות זכוכית, לרבות מערכות וצמודות מבנה.	1,729,600.00	4,700.00	לולי מועדון דה גורדו	368	דה גורדון - לולי - C3	מסעדה	מושכר	35
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/בטון עם חיפוי לוחות עץ דקורטיביים, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה.	3,637,920.00	5,300.00	מנטה ריי	686.4	חוף מערבי - B2 - וויזיוויג בע"מ	מסעדה	מושכר	9
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/בטון עם חיפוי לוחות עץ דקורטיביים, עם ויטרינות זכוכית, לרבות מערכות וצמודות מבנה	7,426,600.00	14,200.00	בוגרחוף	523	חוף בוגרשוב - B6 - ל.י.מ בחוף הים בע"מ וחגי מאור	מסעדה	מושכר	17
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/בטון עם חיפוי לוחות עץ דקורטיביים, עם ויטרינות זכוכית, לרבות מערכות וצמודות מבנה. לפי עלות חומרים יקרים יעודיים לתנאי סביבה בחוף הים.	6,228,120.00	14,200.00	ללה לנד	438.6	חוף גורדון - B8 - מצליחים בים בע"מ	מסעדה	מושכר	21
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/בטון עם חיפוי לוחות עץ דקורטיביים, עם ויטרינות זכוכית, גג בטון עליו מדרך/דק עץ, לרבות מערכות וצמודות מבנה	8,728,314.00	14,200.00	בננה ביץ	614.67	חוף אביב - B4 - א.ר.ן (דוקטורי) ניהול ואחזקות בע"מ	מסעדה	מושכר	227
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/בטון עם חיפוי לוחות עץ דקורטיביים, עם ויטרינות זכוכית, גג בטון עליו מדרך/דק עץ, לרבות מערכות וצמודות מבנה	7,425,180.00	14,200.00		522.9	חוף ירושלים - B5 - קפנטו בע"מ וגוז ניהול ואחזקות חופים	מסעדה	מושכר	215
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/בטון עם חיפוי לוחות עץ דקורטיביים, עם ויטרינות זכוכית, לרבות מערכות וצמודות מבנה. לפי עלות חומרים יקרים יעודיים לתנאי סביבה בחוף הים.	7,426,600.00	14,200.00	גרקו	523	לילו ביץ בע"מ (גרקו)		מושכר	1235
חד קומתי, שלד עץ, קירות לוחות ויליבורד, עם ויטרינות זכוכית, גג שינגלס, לרבות מערכות וצמודות מבנה.	1,040,390.00	5,300.00	כחול	196.3	חוף תל ברוך - B12 - מעיינות הים בע"מ	מסעדה	מושכר	25

חד קומתי, שלד עץ, קירות לוחות וייליבורד, עם ויטרינות זכוכית, גג שינגלס, לרבות מערכות וצמודות מבנה.	398,030.00	5,300.00	מנדרין	75.1	חוף צוק צפון - B14 - גול ביץ בע"מ - נושי החזקות בע"מ, ניר גוב, דוד טור, עומר מילר	מסעדה	מושכר	221
חד קומתי, שלד עץ, קירות לוחות וייליבורד, עם ויטרינות זכוכית, גג שינגלס, לרבות מערכות וצמודות מבנה.	1,190,910.00	5,300.00	חוף הילטון	224.7	חוף הילטון - B9 - בלו סאנס ניהול ואחזקות בע"מ, המרכז הישראלי לגלישה בע"מ, רונן מיילי החזקות בע"מ (מסעדה)	מסעדה	מושכר	222
חד קומתי, חלק עורפי מכולות שחוברו יחד, אזור הסעדה שלד קונסט' פלדה עם גג בנוי פנלים מבודדים, קירות ויטרינות זכוכית.	1,524,810.00	5,300.00	מציצים	287.7	חוף מציצים / המופרד - B10 / B11 - הרנט חוף מציצים בע"מ	מסעדה	מושכר	23
	-		מחסן אגף	33	חדר אגף חופים על גג הילטון		מושכר	1323
חד קומתי, שלד עץ, קירות לוחות וייליבורד, עם ויטרינות זכוכית, גג שינגלס, לרבות מערכות וצמודות מבנה.	3,783,140.00	5,300.00	הילטון	713.8	חוף הילטון - B9 - בלו סאנס ניהול ואחזקות בע"מ, המרכז הישראלי לגלישה בע"מ, רונן מיילי החזקות בע"מ (מועדון גלישה)	מועדון שייט	מושכר	223

123,392,263.00								סה"כ
----------------	--	--	--	--	--	--	--	------

13 ביוני 2023
כ"ד בסיוון תשפ"ג
סימוכין: 2781.23.3

שומת מקרקעין

לקביעת אומדן ערך כינון

ב"מתחם התחנה"

בגוש 7011, חלקות 27,35,36,39,40

שכונת נווה-צדק

ת ל - א ב י ב

=====

הנדון : **שומת מקרקעין קביעת אומדן לערך כינון**
ב"מתחם התחנה", בגוש 7011, בחלקות 27,35,36,39,40
בשכונת "נווה-צדק" תל - אביב

פרק א' - מזמין חוות הדעת

חברת "אתרים בחוף ת"א חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב יפו בע"מ" (ח.פ.520028721), באמצעות עורך הדין אריאל דיסנצ'יק, היועץ המשפטי של החברה.

פרק ב' - מטרת חוות הדעת

התבקשתי לערוך "שומת מקרקעין מלאה", לצורך קביעת אומדן ערך כינון, למבנים הממוקמים ב"מתחם התחנה", המהווים חלק מגוש 7011, בחלקות 27,35,36,39,40, בשכונת "נווה צדק", בתל-אביב.
הדו"ח מהווה שומות מקרקעין לצורך קביעת אומדן ערך כינון לצרכי ביטוח בלבד.
אין לעשות בדו"ח כל שימוש אחר זולת האמור לעיל (לרבות הצגתם בפורום כלשהו), ללא קבלת הסכמה מפורשת בכתב מהח"מ.

פרק ג' - המועד הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לבחינת ההערכה : 13.06.2023.
פרטי השומה וערכי השווי/מחיר המופיעים בדו"ח זה נכונים למועד הקובע להערכה. לאורך זמן ייתכנו שינויים בערכים ובעלויות שמופיעות בדו"ח זה, בהתאם לתנודות ושינויים בשוק.

פרק ד' - מועד הביקור בנכס

הביקור בנכסים ב"מתחם התחנה" נערך ביום 18.05.2023, ע"י יעקב לפיד, שמאי מקרקעין ועורך דין, וע"י אושר שטרן, כלכלנית ומתמחה במשרד ובנוכחות רעות פישר, מנהלת חשבונות בכירה ממתחם התחנה וברוך רבינוביץ' מנהל תפעול, אחזקה ונכסים של "מתחם התחנה". בעת הביקור צולמו תמונות של כל המתחם ככלל, והמבנים השונים בפרט.

פרק ה' - פרטי הנכסים

מבנה 3						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.07.2025	קיי לוגייק בע"מ	תעסוקה מלאכותית	מושכר	489.49	7011/27	1
31.07.2025	קיי לוגייק בע"מ	תעסוקה מלאכותית	מושכר		7011/27	2
-	-	חדר חשמל	תפעולי	27.23	7011/27	3
-	-	חדר טכני	תפעולי	30.79	7011/27	4
-	-	חדר טכני	תפעולי	11.28	7011/27	5
-	-	חדר טכני	תפעולי	10.16	7011/27	6
				568.95		סה"כ
מבנה 4						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
05.05.2023	ישראלקטה בע"מ	חנות פופ-אפ	מושכר פופ-אפ	380.66	7011/27	1
				380.66		סה"כ
מבנה 5						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
3.12.2024	טש וטשה בע"מ	גלידריה	מושכר	54.67	7011/27	1
31.12.2024	טש וטשה בע"מ	מסעדה	מושכר	159.85	7011/27	2
-	-	מדרגות	מדרגות	13.17	7011/27	3
				227.69		סה"כ

מבנה 5 א						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.12.2024	וויסטלס	משרדים	מושכר	95.1	7011/27	1+2+3
				95.1		סה"כ
מבנה 6						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.12.2025	מרכז קהילתי המסילה	מרכז קהילתי	מושכר	223.5	7011/27	1
				223.5		סה"כ
מבנה 8						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.07.2023	ר.ע.מ טאפס בר	חנות עציצים ועיצוב	מושכר	52.77	7011/35+36	1+2
31.07.2023	אקבר שוק הפשפשים בע"מ	בית קפה	מושכר	38.66	7011/35+36	3
31.12.2024	פזית בראל	קליניקה לאסתטיקה	מושכר	97.62	7011/35+36	4
-	-	שירותים	ציבורי	25.94	7011/35+36	5
				214.99		סה"כ

מבנה 8 א						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
29.02.2024	קיי לוג'יק בע"מ	תעסוקה יצירתית	מושכר	91.71	7011/35+36	1
				91.71		סה"כ
מבנה 9						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.07.2023	קיי לוג'יק בע"מ	תעסוקה יצירתית	מושכר	152.77	7011/35+36	1
	אינטר מייל 103 בע"מ	חנות אפנה	מושכר	31.69	7011/35+36	2
31.07.2023	שרה השנטי	מספרה	מושכר	22.54	7011/35+36	3
-	-	-	פנוי	41.91	7011/35+36	4
				248.91		סה"כ
מבנה 10						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.12.2024	רגינה	מסעדה	מושכר	242.17	7011/35	1----10
				242.17		סה"כ

מבנה 11						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.12.2024	איטלקיה בתחנה	מסעדה	מושכר	130.08	7011/39	1
				130.08		סה"כ
מבנה 11 א						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
-	-	-	פנוי	57.76	7011/39	1
-	-	חדר טכני	תפעולי	15.4	7011/39	2
31.12.2024	איטלקיה בתחנה	מסעדה	מושכר	54.57	7011/39	3
				127.73		סה"כ
מבנה 12						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.12.2024	סוהו	חנות למוצרים מעוצבים	מושכר	104.05	7011/39	1
				104.05		סה"כ
מבנה 13						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
-	-	-	פנוי	26.21	7011/39	1
-	-	-	פנוי	84.72	7011/39	2
31.12.2024	לונג בורד לאונד	בית מסחר לגלשנים	מושכר	53.62	7011/39	3
				164.55		סה"כ

מבנה 14						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.12.2024	גאיה	חנות למשחקי חשיבה	מושכר	26.21	7011/39	1
31.12.2024	ארטנובה	חנות לממכר מוצרי אומנות	מושכר	113.38	7011/39	2
-	-	-	פנוי	224.68	7011/39	3+6+7+8
31.05.2024	SALTY GROUP	בית ספר לגלישה	מושכר	24.44	7011/39	4
31.12.2024	סקולה	בי"ס להום סטיילינג	מושכר	60.74	7011/39	5
-	-	טכני	-	23.1	7011/39	-
				472.55		סה"כ
מבנה 14א						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.07.2025	קיי לוג'יק בע"מ	תעסוקה יצירתית	מושכר	504.4	7011/39	1
				504.4		סה"כ

מבנה 15						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.12.2024	אבי בן עמי	חברה להפקת אירועים	מושכר	53.19	7011/39	1
-	-	-	פנוי	90.51	7011/39	2
-	-	-	פנוי	32.91	7011/39	3
-	-	-	פנוי	27.48	7011/39	4
-	-	-	פנוי	91.88	7011/39	5
-	-	חדר טכני	תפעולי	17.53	7011/39	6
-	-	חדר טכני	תפעולי	6.07	7011/39	7
-	-	חדר טכני	תפעולי	13.27	7011/39	8
				332.84		סה"כ
מבנה 16						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.12.2023	טויס אר אס	חנות פופ-אפ	מושכר	105.25	7011/39	1+2
31.12.2023	קפה נחת	בית קפה	מושכר	129.45	7011/39	3+4+5
31.01.2024	דואר ישראל	דואר	מושכר	37.65	7011/39	6
				272.35		סה"כ
מבנה 17						
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
-	אתרים	משרדים	משרדי הנהלה	35.04	7011/40	1
-	-	שירותים	ציבורי	56.05	7011/40	2
				35.04		סה"כ

מבנה 17A						
מספר יחידה	גוש/חלקה	שטח במ"ר	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
1+2	7011/39	50.01	מושכר	בר	ויקי כריסטינה בע"מ	31.12.2024
סה"כ		50.01				
מבנה 17B						
מספר יחידה	גוש/חלקה	שטח במ"ר	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
1	7011/39	32.84	מושכר	מסעדה	ויקי כריסטינה בע"מ	31.12.2024
סה"כ		32.84				
מבנה 17C						
מספר יחידה	גוש/חלקה	שטח במ"ר	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
1	7011/39	59.16	מושכר	מסעדה	ויקי כריסטינה בע"מ	31.12.2024
סה"כ		59.16				
מבנה 20						
מספר יחידה	גוש/חלקה	שטח במ"ר	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
1	7011/39	580	מושכר	חלל תצוגה וסדנאות	אולטימה	31.12.2024
סה"כ		580				

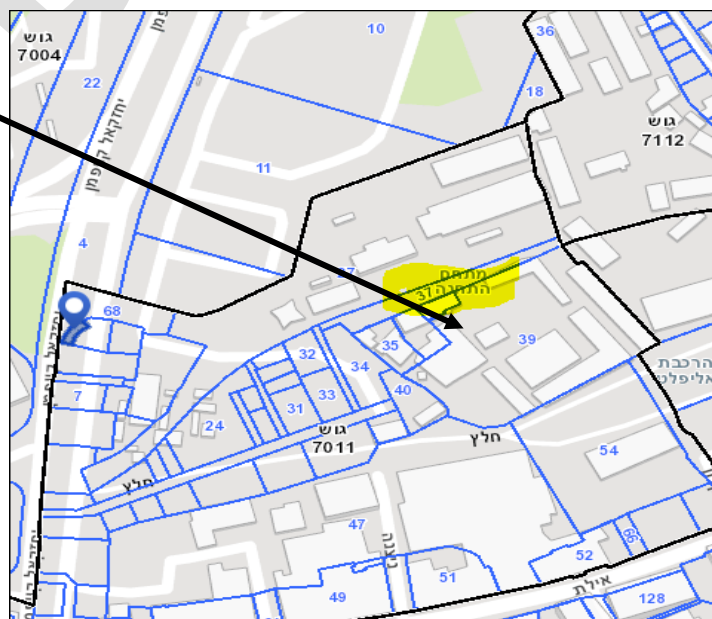
						מבנה 23 קרון	
						אדום	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
-	-	-	פנוי	25.49	7011/27	1	
				25.49		סה"כ	
						מבנה 23 קרון	
						ירוק	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
-	-	-	פנוי	35.2	7011/39	1	
				35.2		סה"כ	

פרק ו' - תיאור המתחם

1. תיאור הסביבה

מתחם ה"תחנה" נמצא בשוליים הדרום-מערביים של שכונת נווה צדק, בכניסה ליפו מכיוון תל אביב. מתחם התחנה הינו חלק ממתחם הידוע כ"מתחם מנשיה", המשתרע על פני שטח של 115 דונם, שגבולותיו בצפון - רחוב שנקר, במזרח - שכונת נווה-צדק, בדרום - המשך תוואי מסילת הברזל ובמערב - רחוב קויפמן וחוף הים. הפיתוח הסביבתי בסביבת הנכס מלא וכולל שבילי הליכה המרוצפים באבני בטון, תאורת רחוב, גני משחקים, חניונים ומדשאות. שכונת נווה-צדק, אשר נוסדה בשנת 1887 מאופיינת בבנייה צמודת קרקע של מבנים ישנים, הצמודים זה לזה, לאורך רחובות צרים, המרשתים את השכונה לאורכה ולרוחבה. בשכונת נווה-צדק קיימים שני מוקדי מסחר עיקריים, המצויים בכניסה לשכונה, בואך מרחוב אחד העם מערבה, לאורך רחוב שבזי וכן במתחם סוזן דלל, שהפך למרכז תרבות שוקק. המסחר, לאורך רחוב שבזי, מתרכז בקומת הקרקע של מבנים ישנים בני 1-7 קומות וכולל בעיקר שימושים של בתי קפה וחנויות לממכר מוצרי אופנה יוקרתיים. שכונת נווה צדק שוכנת בסמוך למרכז העסקים של תל אביב. בצידה המערבי שוכנים בנייני משרדים ובתי המלון דן-פנורמה ודיויד אינטרקונטיננטל, המזרחי ממוקם מגדל שלום, בנוסף פועלים באזור בנקים רבים, בתי השקעות ומסחר. לאחרונה, אישרה הוועדה המקומית של עיריית ת"א-יפו את תכנית יצחק אלחנן ג' ואת תכנית ציר המסילה. תכניות אלו מבטאות את מדיניות העירייה בשנים האחרונות לשלב באזור הדרומי והצפוני של שכונת נווה צדק בנייה של מגדלי מגורים רבי קומות.

להלן איתור הכתובת והמתחם ע"ג מפת קומפילציה מאתר "Gov-Map"

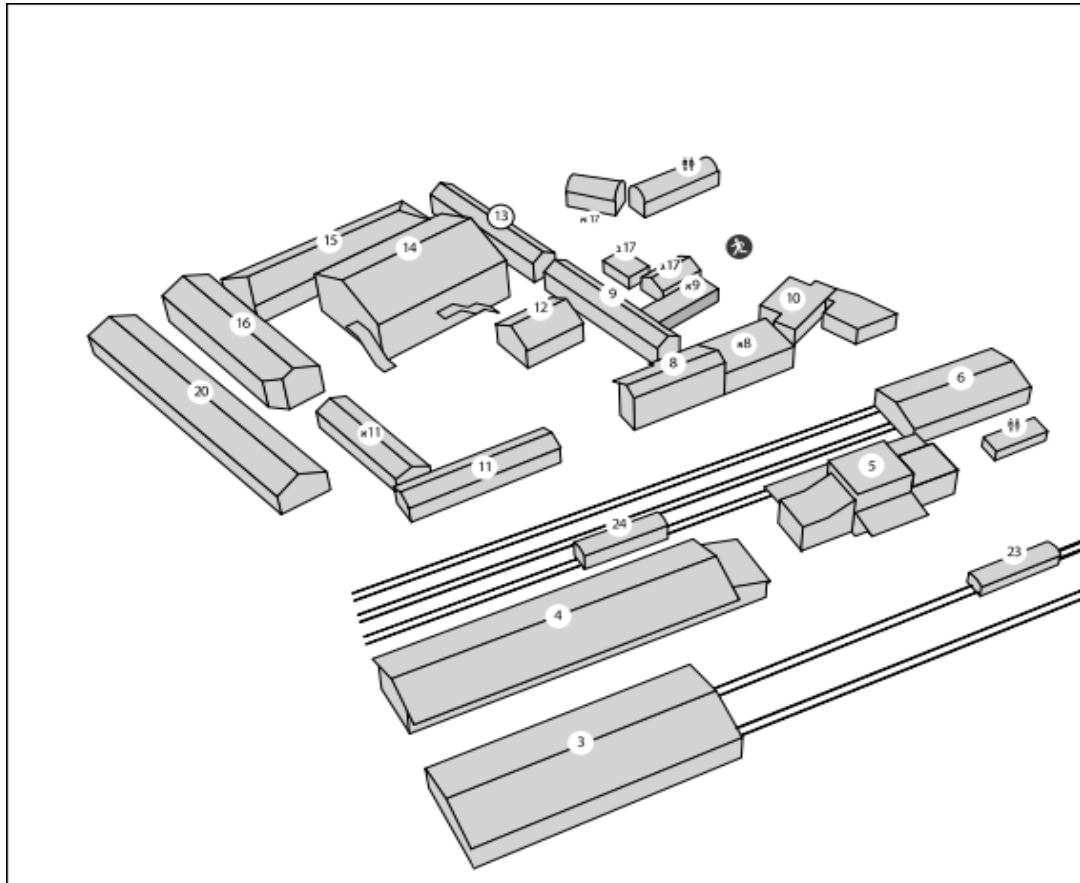


2. תיאור המתחם

מתחם התחנה קרוי על שמה של תחנת הרכבת העותומנית ביפו, המצויה בתחומו, ומשתרע על פני כ-12.1 דונם, כולל 76 מבנים ששומרו ושופצו. המתחם מורכב משני תת-מתחמים:

- תת-מתחם "הרכבת": הוקם בשנת 1181 ושירת את מסילת הברזל הראשונה בארץ ישראל, שחיברה בין הערים יפו וירושלים. תת-מתחם זה מצוי בחלק המערבי של מתחם התחנה. המבנים כוללים מבנה מרכזי עם אגף דו-קומתי ומשני צידיו, אגפים חד קומתיים, הבנויים מאבן מכורכר מטויחת. הרציף בו המתונו הנוסעים לרכבת נמצא בחזית המבנה ומעליו סככה, שנתמכה בעמודי ברזל יצוקים. בסמוך למבנה התחנה קיימים: מבנה טרמינל הסחורות, שני מבני מחסנים ומבנה שירותים ציבוריים.
- תת-מתחם "וילנד": שימש בעבר את בית החרושת "וילנד" שהיה מפעל טמפלרי, מסוף המאה ה-18 לייצור מוצרים מבטון טרומי, דוגמת מרצפות, לבני בנייה ועוד. תת-המתחם שרד במלואו כולל: החצרות, מבני המחסנים, מבנה חנות המפעל ומבנה המגורים של משפחת הבעלים המכונה "וילה וילנד". בית החרושת הוקם בסמוך לתחנת הרכבת של קו יפו - ירושלים. עיריית תל-אביב החליטה לפעול לפיתוח מתחם התחנה, התחדשותו ושיפוץ המבנים לשימור לטובת הציבור הרחב. בסוף שנת 7.1. הסתיימו עבודות השיפוץ והשימור במתחם וכיום המתחם מהווה מוקד בילוי הכולל שטחי מסחר, מסעדות, בתי קפה, תערוכות אומנות ועוד. לטובת המבקרים במקום הותקנו חניונים בתשלום הכוללים כ-1,000 מקומות חניה, במגרשי חניה ממערב ומצפון למתחם. המתחם נחשב למקום בילוי למשפחות ומושך אליו תיירות.

להלן תשריט המבנים במתחם:



פרק ז' - מצב תכנוני

בהתאם למידע מאתר האינטרנט של עיריית בת-ים, התכנויות החלות על המקרקעין שבנדון, בין השאר, כדלקמן: -

תכנויות בתוקף				
מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירוטאים
3867	תנאים להקמת מבנים ארעיים לעבודות להקמת הרחבת הקלה	10/08/2011	13/01/2014	6734
1200	פיתוח - מנשיה	30/10/1969	03/07/1975	2123
675א	השרייה פיתוח לשונה - אזור מנשיה	23/09/1965	09/06/1967	1366
אילופו	תכנית "א" - יפ		11/10/1956	

פרק ח' - היתרים ורישוי

מעיון באתר עיריית תל-אביב, להלן ההיתרים שנמצאו:-

שידור תל-אביב-יפו YAFB19
 מינהל ההנדסה

רישיון מס' 4869 394g-005

חוק העזר לתל - אביב - יפו
 (שמירה ושיפוץ חזיתות בתים) התשע"ב-2011
 רישיון שיפוץ מס' 4869

חלקה	גוש	מספר	רחוב
27	7011	5	התחנה מנשיה

שם המבקש	כתובת	מס' טלפון	מייל
חב' אתרים בע"מ	אשקלון 4	03-4640119	

על - פי אישור מנהל ההנדסה בעיריית תל-אביב-יפו מיום 3/2/2022

מותר לבעל הרישיון לשפץ את הנכס המתואר לעיל בתנאי שהעבודות תבוצענה בהתאם לדרישות לתוכניות ולנספחים המצורפים לרישיון זה.

א. תוקפו של רישיון השיפוץ הוא לשישה חודשים.

ב. תקופת השיפוץ לא תעלה על שישה חודשים מיום התחלתה.

ג. לא הוחל בעבודה בתוך שלושה חודשים מיום הוצאת רישיון שיפוץ, בטל הרישיון.

ד. במידה ויוצבו פיגומים לצורך ביצוע השיפוץ, ולא הוחל בעבודה בתוך 7 ימים ממועד העמדת הפיגומים, בטל הרישיון.


 ענת ענבר גמליאל
 סגנית מהנדס העיר
 בהסכמת ראש העירייה

לפיד שמאות מקרקעין

שמאות ומימון מקרקעין, תכנון אורבאני וניהול נכסים
 טל': 03-5225227 Tel: פקס': 077-4020184 Fax:
 דוא"ל: lapid227@bezeqint.net E-mail:

היתר בניה מספר 08-0445

שכונה: שבוי ונה צדק	מתחם התחנה מנשיה 3	כתיבת:
		גוש/חלקה 27/7811
		מס' תב"ע 675, 1200 א, אינ"פ, ע

תפקיד	שם	ת.ז.ר.מ.מ. תאגיד	מען	טלפון
בעל היתר	עזרה וביצרון		המסגר 9 תל אביב - יפו 67776	003 - 7910330
נציג בעל היתר	ערן פרוינד		המסגר 9 תל אביב - יפו 67776	003 - 7910330
עורך בקשה	זיו איל	056610819	בית אשל 14 תל אביב - יפו 68025	6822296
מונדט אחראי	אכברט יובל	058614678	המלך שאול 5 הרצליה 46712	009 - 9575480

על פי אישור של
ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20080006 מיום 12/03/2008

מותר להקים במקום המתואר לעיל:

שיפוץ ושימור של סככה (אנגר) מס' 3, במתחם תחנת הרכבת במנשיה, הכוללת
החלפת כיסוי הקירות והגג, עם עמודי פלדה חדשים.

הערה: ההיתר הוא למבוקש בלבד, לשיפוץ חיצוני של המבנה הקיים, ואינו מהווה אישור כלשהו לכל שינוי או שימוש
אחר במבנה או במתחם שלא לפי היתר.

היתר בניה מספר 09-1002

שכונה: שבוי ונה צדק	התחנה מנשיה 24	כתיבת:
		גוש/חלקה 27/7011
		מס' תב"ע 2650 א, אינ"פ, ב, ג

תפקיד	שם	ת.ז.ר.מ.מ. תאגיד	מען	טלפון
בעל היתר	עיריית תל אביב - אנף נכסי העירונית		אבן גבירול 69 תל אביב - יפו 64162	003 - 5218400
עורך בקשה	זיו איל	056610819	בית אשל 14 תל אביב - יפו 68025	6822296

על פי אישור של
רשות רישוי בישיבתה מספר 20090088 מיום 26/08/2009

מותר להקים במקום המתואר לעיל:

הצבת קרון רכבת היסטורי (קרון מס' 24) ושיפוצו, כמוצג מוהיאוני על פסי הרכבת עם מעלון קבוע לעגלות נכים,
במתחם הרכבת במנשיה.

הערה: ההיתר הוא להצבת ושיפוץ הקרון בלבד ואינו מהווה אישור כלשהו לכל שינוי או שימוש אחר במבנים ו/או
במתחם שאינו בהיתר.

פרק ט' - תחשיב

מספר נכס	מושכר / פנוי	שימוש	תאור נכס מס מבנה / מס יחידה	שם העסק	שטח בנוי מושכר	ערך כינון בש"ח למ"ר	סה"כ ערך כינון כולל למבנה בש"ח	תיאור הנכס
14057	מושכר	תעסוקה מלאכותית	מבנה 3 יחידות 1+2	קיי לוגייק בע"מ	489.49	3,500.00	1,713,215.00	בניה קונבנציונלית: שלד בטון, קירות בלוקים מחופים עץ דקורטיבי.
14066	תפעולי	חדר חשמל	מבנה 3 יחידה 3	-	27.23	3,500.00	95,305.00	בניה קונבנציונלית: שלד בטון, קירות בלוקים מחופים עץ דקורטיבי.
14067	תפעולי	חדר טכני	מבנה 3 יחידה 4	-	30.79	3,500.00	107,765.00	בניה קונבנציונלית: שלד בטון, קירות בלוקים מחופים עץ דקורטיבי.
14068	תפעולי	חדר טכני	מבנה 3 יחידה 5	-	11.28	3,500.00	39,480.00	בניה קונבנציונלית: שלד בטון, קירות בלוקים מחופים עץ דקורטיבי.
14069	תפעולי	חדר טכני	מבנה 3 יחידה 6	-	10.16	3,500.00	35,560.00	בניה קונבנציונלית: שלד בטון, קירות בלוקים מחופים עץ דקורטיבי.
14002	מושכר פופ-אפ	חנות פופ אפ	מבנה 4 יחידה 1	ישראלקה בע"מ	380.66	17,700.00	6,737,682.00	בניה קונבנציונלית: שלד בטון, קירות בלוקים מחופים עץ דקורטיבי.
14006	מושכר	גלידריה	מבנה 5 יחידה 1	טש וטשה	54.67	17,700.00	967,659.00	בניה קונבנציונלית: שלד בטון, קירות בלוקים מחופים עץ דקורטיבי.
14005	מושכר	מסעדה	מבנה 5 יחידה 2	טש וטשה	159.85	17,700.00	2,829,345.00	בניה קונבנציונלית: שלד בטון, קירות בלוקים מחופים עץ דקורטיבי.
14070	תפעולי	מדרגות	מדרגות מבנה 5	-	13.17	17,700.00	233,109.00	בניה קונבנציונלית: שלד בטון, קירות בלוקים מחופים עץ דקורטיבי.
14007	מושכר	משרדים	מבנה 5 א יחידה 1+2+3	וויסטלס בע"מ	95.10	17,700.00	1,683,270.00	בניה קונבנציונלית: שלד בטון, קירות בלוקים מחופים עץ דקורטיבי.
-	מושכר	מרכז קהילתי	מבנה 6	המסילה	223.50	3,000.00	670,500.00	קירות בטון, גג קונסט' פלדה עם חיפוי פנלים מבודדים

בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	934,029.00	17,700.00	52.77	ר.ע.מ טאפס בר בע"מ	מבנה 8 יחידה 1+2	חנות עציצים ועיצוב	מושכר	14058
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	684,282.00	17,700.00	38.66	אקבר שוק הפשפשים בע"מ	מבנה 8 יחידה 3	בית קפה	מושכר	14052
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	1,727,874.00	17,700.00	97.62	פזית בראל	מבנה 8 יחידה 4	קליניקה לאסתטיקה	מושכר	14010
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	459,138.00	17,700.00	25.94	-	מבנה 8 יחידה 5	שירותים	ציבורי	14072
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	1,623,267.00	17,700.00	91.71	קיי לוגייק בע"מ	מבנה 8 יחידה 1	תעסוקה יצירתית	מושכר	14059
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	2,704,029.00	17,700.00	152.77	קיי לוגייק בע"מ	מבנה 9 יחידה 1	תעסוקה יצירתית	מושכר	14056
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	560,913.00	17,700.00	31.69	LIGHTNING BOLT LTD	מבנה 9 יחידה 2	חנות אופנה	מושכר	14055
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	398,958.00	17,700.00	22.54	TIU	מבנה 9 יחידה 3	מספרה	מושכר	14053

בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	741,807.00	17,700.00	41.91	-	מבנה 9 יחידה 4	-	פנוי	14085
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	4,286,409.00	17,700.00	242.17	ויקי כריסטינה בע"מ + 141 ניהול בע"מ	מבנה 10 יחידות 10	מסעדה	מושכר	14079
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	2,302,416.00	17,700.00	130.08	טופ טראסט בע"מ	מבנה 11 יחידה 1	מסעדה	מושכר	14018
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	1,022,352.00	17,700.00	57.76	-	מבנה 11 יחידה 1	-	פנוי	14060
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	272,580.00	17,700.00	15.40	-	מבנה 11 יחידה 2	חדר טכני	תפעולי	14057
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	965,889.00	17,700.00	54.57	טופ טראסט בע"מ	מבנה 11 יחידה 3	מסעדה	מושכר	14018
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	1,841,685.00	17,700.00	104.05	קולקשן עיצוב תל אביב בע"מ	מבנה 12	חנות למוצרים מעוצבים	מושכר	14020
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	463,917.00	17,700.00	26.21	-	מבנה 13 יחידה 1	-	פנוי	14061
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	1,499,544.00	17,700.00	84.72	-	מבנה 13 יחידה 2	-	פנוי	-

בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	949,074.00	17,700.00	53.62	אינטר מייל 103 בע"מ	מבנה 13 יחידה 3	בית מסחר לגלשנים	מושכר	14063
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	931,728.00	17,700.00	52.64	גאיה משחקי חשיבה בע"מ	מבנה 14 יחידה 1	חנות משחקי חשיבה	מושכר	14025
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	2,006,826.00	17,700.00	113.38	ארטנובה בע"מ + רועי מנדל שקד	מבנה 14 יחידה 2	חנות לממכר מוצרי אמנות	מושכר	14026
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	3,976,836.00	17,700.00	224.68	-	14 יחידות +7+8	-	פנוי	14064
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	432,588.00	17,700.00	24.44	עידן מרום	מבנה 14 יחידה 4	בית ספר לגלישה	מושכר	14038
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	1,075,098.00	17,700.00	60.74	מירי בלבול בע"מ	מבנה 14 יחידה 5	בי"ס להום סטיילינג	מושכר	14024
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	408,870.00	17,700.00	23.10	-	מבנה 14	חדר טכני	תפעולי	14076
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	8,927,880.00	17,700.00	504.40	קיי לוגייק בע"מ	מבנה 14 יחידה 1	תעסוקה יצירתית	מושכר	14029
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	941,463.00	17,700.00	53.19	אבשלום בן עמי	מבנה 15 יחידה 1	חברה להפקת אירועים	מושכר	14031

בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	1,602,027.00	17,700.00	90.51	-	מבנה 15 יחידה 2	-	פנוי	14032
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	582,507.00	17,700.00	32.91	-	מבנה 15 יחידה 3	-	פנוי	14033
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	486,396.00	17,700.00	27.48	-	מבנה 15 יחידה 4	-	פנוי	14034
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	1,626,276.00	17,700.00	91.88	-	מבנה 15 יחידה 5	-	פנוי	14065
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	310,281.00	17,700.00	17.53	-	מבנה 15 יחידה 6	חדר טכני	תפעולי	14082
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	107,439.00	17,700.00	6.07	-	מבנה 15 יחידה 7	חדר טכני	תפעולי	14083
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	234,879.00	17,700.00	13.27	-	מבנה 15 יחידה 8	חדר טכני	תפעולי	14084
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	1,862,925.00	17,700.00	105.25	היפרטוי בע"מ	מבנה 16 יחידה +2	חנות פופ אפ	מושכר	14038
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	2,291,265.00	17,700.00	129.45	נחת בכיכר בע"מ + נחת ורות בתחנה שותפות מוגבלת	מבנה 16 יחידה 3+4+5	בית קפה	מושכר	14039

בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	666,405.00	17,700.00	37.65	דואר ישראל בע"מ	מבנה 16 יחידה 6	דואר	מושכר	14041
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	620,208.00	17,700.00	35.04	חברת אתרים	מבנה 17 יחידה 1	משרדי הנהלה	משרדי הנהלה	14080
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	992,085.00	17,700.00	56.05	-	מבנה 17 יחידה 2	שירותים	ציבורי	14081
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	885,177.00	17,700.00	50.01	ויקי כריסטינה בע"מ + 141 ניהול בע"מ	מבנה 17A יחידה 1+2	בר	מושכר	14045
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	581,268.00	17,700.00	32.84	ויקי כריסטינה בע"מ + 141 ניהול בע"מ	מבנה 17B יחידה 1	מסעדה	מושכר	14045
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	1,047,132.00	17,700.00	59.16	ויקי כריסטינה בע"מ + 141 ניהול בע"מ	מבנה 17C יחידה 1	מסעדה	מושכר	14045
בנוי אבן, טיח שימור על בסיס סיד, רצפת בטון, גג רעפים, חלק פתוח (ללא קירות), מבנה לשימור היסטורי	10,266,000.00	17,700.00	580.00	אולטימה סטודיו בע"מ	מבנה 20 יחידה 1	חלל תצוגה וסדנאות	מושכר	14043
	382,350.00	15,000.00	25.49	-	מבנה 23 יחידה 1	קרון אדום	פנוי	14086
	528,000.00	15,000.00	35.20	-	מבנה 24 יחידה 1	קרון ירוק	פנוי	

82,324,962.00				סה"כ ערך כינון למתחם בש"ח
---------------	--	--	--	---------------------------------

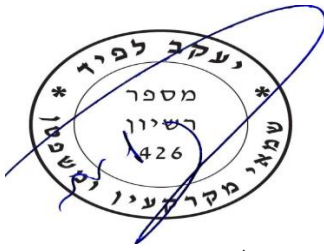
פרק י' - חוות הדעת

בהביאי בחשבון את הגורמים והשיקולים כפי שצוינו בדוח המסכם, הנני מעריך את אומדן ערך הכינון של המבנים במתחם שבנדון, בסך :-

82,324,962 ₪ (שמונים ושניים מיליון ושלוש מאות ועשרים וארבעת אלפים ותשע מאות ושישים ושני ₪)

הריני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין בנכס שבנדון וחוות דעתי נערכה על פי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על חתום,

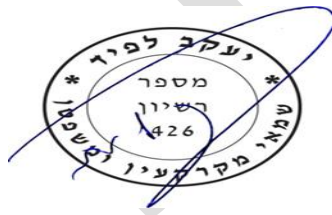


יעקב לפיד שמאי מקרקעין ומשפטן.

פרק י"א - הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי קשר ישיר או עקיף, ו/או זכות כל שהיא ו/או עניין ו/או תלות בבעל הנכס או מי מטעמו.
- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- השומה נערכה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד.
- הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,



יעקב לפיד

עו"ד ושמאי מקרקעין

13 ביוני 2023
כ"ד בסיוון תשפ"ג
סימוכין: 2781.23.5

שומת מקרקעין

לקביעת אומדן ערך כינון למבנים

ב"מתחם נמל-יפו"

בגושים: 7086,7426

חלקות: 20,10,9,8,7

שכונת "יפו העתיקה נמל-יפו"

ת ל - א ב י ב - י פ ו

=====

הנדון : **שומת מקרקעין קביעת אמדן לערך כינון**
ב"מתחם יפו העתיקה", בגושים 7086,7426,
ובחלקות: 20,10,9,8,7.
בשכונת "יפו העתיקה נמל-יפו" ת ל - א ב י ב

פרק א' - מזמין חוות הדעת

חברת "אתרים בחוף ת"א חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב יפו בע"מ" (ח.פ. 520028721), באמצעות עורך הדין אריאל דיסנצ'יק, היועץ המשפטי של החברה.

פרק ב' - מטרת חוות הדעת

התבקשתי לערוך "שומת מקרקעין מלאה", לצורך קביעת אומדן ערך כינון, למבנים הממוקמים ב"מתחם נמל יפו", בשכונת "יפו העתיקה נמל-יפו", בתל-אביב-יפו.

הדו"ח מהווה שומות מקרקעין לצורך קביעת אומדן ערך כינון לצרכי ביטוח בלבד.

אין לעשות בדו"ח כל שימוש אחר זולת האמור לעיל (לרבות הצגתם בפורום כלשהו), ללא קבלת הסכמה מפורשת בכתב מהח"מ.

פרק ג' - המועד הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לבחינת ההערכה: 13.06.2023 (יום כתיבת חוות דעת זו).

פרטי השומה וערכי השווי/מחיר המופיעים בדו"ח זה נכונים למועד הקובע להערכה. לאורך זמן ייתכנו שינויים בערכים ובעלויות שמופיעות בדו"ח זה, בהתאם לתנודות ושינויים בשוק.

פרק ד' - מועד הביקור בנכס

הביקור בנכסים ב"מתחם התחנה" נערך ביום 16.05.2023, ע"י יעקב לפיד, שמאי מקרקעין ועורך דין, אריאל לפיד בוגר התמחות וניר חי אברהם, מתמחה במשרד ובנוכחות אלעד בורשטיין, מנהל תפעול ואחזקה לנכסים שבמתחם "נמל יפו". בעת הביקור צולמו תמונות של כל המתחם ככלל, והמבנים השונים בפרט.

פרק ה' - פרטי הנכסים

מספר מבנה jn1							מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	כתובת	גוש/חלקה	סה"כ
30.06.2024	זכריא זיינב	מסעדה	מושכר	70.71	מחסן 1 נמל יפו	7086/20	10002
				70.71			סה"כ
מספר מבנה jn2							מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	כתובת	גוש/חלקה	סה"כ
30.06.2024	סיסיליה מ.ד. בע"מ	מסעדה	מושכר	430.97	מחסן 1 נמל יפו	7086/20	10003
				430.97			סה"כ
מספר מבנה jn3							מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	כתובת	גוש/חלקה	סה"כ
30.06.2024	קטניה בע"מ	מסעדה	מושכר	553.77	מחסן 1 נמל יפו	7086/20	10004
				553.77			סה"כ
מספר מבנה jn4							מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח גלריה במ"ר (ספר נכסים)	כתובת	גוש/חלקה	סה"כ
30.06.2024	קטניה בע"מ	מסעדה	מושכר	500.22	מחסן 1 נמל יפו	7086/20	10005
				500.22			סה"כ

מספר מבנה jn5							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
-	-	נכס ריק	פנוי	78.5	מחסן 1 נמל יפו	7086/20	10017
				78.5			סה"כ
מספר מבנה jn6							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.01.2028	אורי פרסקו בע"מ	גלידריה	מושכר	121.29	מחסן 1 נמל יפו	7086/20	10007
				121.29			סה"כ
מספר מבנה jn7							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
30.06.2027	קופי קומפני נמל יפו בע"מ	מסעדה	מושכר	95.18	מחסן 1 נמל יפו	7086/20	10008
				95.18			סה"כ
מבנה jn8							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
30.06.2027	מסעדת הדייגים בר גיל בע"מ	מסעדה	מושכר	84.1	מחסן 1 נמל יפו	7086/20	10009
				84.1			סה"כ

מספר מבנה jp10							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
10010	7086/20	מחסן 1 נמל יפו	240	נכס תפעולי	משרדים	אתרים בחוף ת"א, חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א יפו בע"מ	-
סה"כ			240				
מספר מבנה jp11							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
10011	7086/20	מחסן 1 נמל יפו	1867.6	מושכר	מרכז מדיה	הוט מערכות תקשורת בע"מ	07.09.2023
סה"כ			1867.6				
מעבר ציבורי ab - קטניה בע"מ							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
10012	-	מחסן 1 נמל יפו	86.8	מושכר	שטחי שירות	קטניה בע"מ	30.06.2024
סה"כ			86.8				
גבעת אנדרומדה יפו בע"מ שטחים ציבוריים							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
10013	-	נמל יפו	55.8	מושכר	תשתית	-	31.12.2026
סה"כ			55.8				

נא לגעת שטחים ציבוריים							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
10016	-	נמל יפו	75.6	מושכר	רחבה מרוצפת	נא לגעת	31.12.2023
סה"כ			75.6				
אי.די.אף.וו.פי אחד בע"מ שטחים ציבוריים							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
10018	-	נמל יפו	-	מושכר	מתקן ניסיוני להפקת חשמל מגלי ים	אי.די.אף.וו.פי אחד בע"מ	31.12.2026
סה"כ			0				
נמל יפו חניון							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
10020	7426/08	נמל יפו	12860	נכס תפעולי	חניון	-	-
סה"כ			12860				
מספר מבנה jp12							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
10022	7426/10	מחסן 2 נמל יפו	360	מושכר	תרבות	אלמינא בית ליוצרים	31.12.2027
סה"כ			360				

מספר מבנה jp13							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.12.2027	אלשרד בע"מ	מסחר	מושכר	1330	מחסן 2 נמל יפו	7426/10	10023
				1330			סה"כ
מספר מבנה jp14							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.12.2027	מ.ש ובניו הפקות בע"מ	מסחר	מושכר	740	מחסן 2 נמל יפו	7426/10	10024
				740			סה"כ
מספר מבנה jp15							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
-	-	מסחר	לא מושכר	300	מחסן 2 נמל יפו	7426/10	10025
				300			סה"כ
מספר מבנה jp16							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	מושכר/פנוי	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	כתובת	גוש/חלקה	מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)
31.12.2027	ש.ת פעלטון בע"מ	מסחר	מושכר	315	מחסן 2 נמל יפו	7426/10	10026
				315			סה"כ

ויסטה גינת שטחים ציבוריים							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
10028	7086/24	נמל יפו	35.9	מושכר	שטח ישיבה	ויסטה גינת בע"מ	31.12.2025
סה"כ			35.9				
מספר מבנה jp17							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
-	7426/09	מחסן 3 נמל יפו	85	לא מושכר/פנוי	תא הסעדה 4	-	-
סה"כ			85				
מספר מבנה jp18							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
-	7426/09	מחסן 3 נמל יפו	210	לא מושכר/פנוי	תא הסעדה 3	-	-
סה"כ			210				
מספר מבנה jp19							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
-	7426/09	מחסן 3 נמל יפו	120	לא מושכר/פנוי	תא שוכר	-	-
סה"כ			120				

מספר מבנה jp20							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
-	7426/09	מחסן 3 נמל יפו	365	לא מושכר/פנוי	מחסני דייגים	-	-
סה"כ			365				
מספר מבנה jp21							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
-	7426/09	מחסן 3 נמל יפו	720	לא מושכר/פנוי	מחסני דייגים	-	-
סה"כ			720				
מספר מבנה jp22							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
-	7426/09	מחסן 3 נמל יפו	85	לא מושכר/פנוי	תאי שוכרים	-	-
סה"כ			85				
מספר מבנה jp23							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
-	7426/09	מחסן 3 נמל יפו	55	לא מושכר/פנוי	תאי שוכרים	-	-
סה"כ			55				

מספר מבנה jp24							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
-	7426/09	מחסן 3 נמל יפו	55	לא מושכר/פנוי	תאי שוכרים	-	-
סה"כ			55				
מספר מבנה jp25							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
-	7426/09	מחסן 3 נמל יפו	45	לא מושכר/פנוי	תאי שוכרים	-	-
סה"כ			45				
מספר מבנה jp26							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
-	7426/09	מחסן 3 נמל יפו	45	לא מושכר/פנוי	תאי שוכרים	-	-
סה"כ			45				
מספר מבנה jp27							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
-	7426/09	מחסן 3 נמל יפו	64	לא מושכר/פנוי	חלל הסעדה	-	-
סה"כ			64				

מספר מבנה jp28							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
-	7426/09	מחסן 3 נמל יפו	75	לא מושכר/פנוי	חלל הסעדה	-	-
סה"כ			75				
מספר מבנה jp29							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
-	7426/09	מחסן 3 נמל יפו	84	לא מושכר/פנוי	חלל הסעדה	-	-
סה"כ			84				
מספר מבנה jp30							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
-	7426/09	מחסן 3 נמל יפו	90	לא מושכר/פנוי	חלל הסעדה	-	-
סה"כ			90				
מחסן מספר 3							
מספר נכס (מערכת ניהול נכסים)	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי מושכר במ"ר (אקסל)	מושכר/פנוי	שימוש	שם שוכר	תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי
10040	7426/09	מחסן 3 נמל יפו	9036	לא מושכר/פנוי	מכולות - 29	-	-
סה"כ			9036				

פרק ו' - תיאור המתחם והסביבה

יפו היא אחת מערי הנמל העתיקות בארץ ישראל ובאגן הים התיכון. היא קשורה קשר אמיץ למאורעות ההיסטוריים שאירעו בארץ-ישראל בפרט והאגן המזרחי של הים התיכון בכלל, מאז תחילת ההתיישבות בה. היא נבנתה על צוק רם, הבולט מקו החוף אל תוך הים ולרגליו נמצא הנמל. נמל יפו, המוזכר בספר יונה, הוא אחד הנמלים העתיקים בעולם. הוא הושמד על ידי צבא נפוליון בשנת 1799 ונבנה מחדש מאוחר יותר על ידי העות'מאניים. הוא שימש כנקודת כניסה עיקרית לארץ בתקופת המנדט הבריטי וקידם פניהם של גלי עלייה יהודית. נמל יפו נחשב לאחד הקדומים בעולם, למן התקופה הכנענית ועד ימינו פעל הנמל ברציפות כמעט, והוא אשר העניק ליפו את מעמדה ההיסטורי כעיר מרכזית באגן המזרחי של הים התיכון וכשער הכניסה המערבי של הארץ. אלפי שנים שימש הנמל לדייגים, לספנים, סוחרים, צליינים, כובשים ומהגרים, שעברו בו בבואם ובצאתם. בתהפוכות ההיסטוריה ידע הנמל גם תקופות של שפל והזנחה. כיום, הודות למאמץ משותף של דייגי הנמל, ושבי יפו ואוהביה, ובזכות השקעה ותמיכה מצד עיריית תל-אביב-יפו, מוסיף הנמל לפעול כנמל דייג, ומתחדש לצד זאת כמוקד אורבני המציע מגוון פעילויות תרבות, פנאי, מסחר ותיירות לציבור הרחב. פרויקט חידוש נמל יפו משמר את צביונו ההיסטורי של הנמל ואת אופיו הייחודי. במסגרת הפרויקט נעשות עבודות לשיפור תשתיות המתחם והשטחים הציבוריים, שיקום מעגנות הדייג ושיפוץ מבני המחסנים ההיסטוריים, העתידים לאכלס בתי עסק ופעילויות תרבות. כמו כן לאחרונה נוספו 2 מבנים מסחריים נוספים (מחסן 2 ומחסן 3) והוכשרו שטחי חניונים נרחבים. נמל יפו גובל מצפון ומזרח עם מתחם "יפו העתיקה", ממערב: הים התיכון ובדרום: שכונת "עג'מי וגבעת עלייה".

פרק ז' - תחשיב

מושכר / פנוי	שימוש	תאור נכס מס מבנה / מס יחידה	שם העסק	שטח בנוי במ"ר	ערך כינון למ"ר בש"ח	ערך כינון כולל לנכס בש"ח
מושכר	מסעדה	מחסן מספר 1 - JP1 - פיש אנד ציפס חנות הדייגים בע"מ	פיש אנד ציפס	70.71	10,850.00	767,203.50
מושכר	מסעדה	מחסן מספר 1 - JP2 - סיסיליה מ.ד. בע"מ	סיקיליה	430.97	10,850.00	4,676,024.50
מושכר	מסעדה	מחסן מספר 1 - JP3 - קטניה בע"מ (השוק)	קטניה (השוק לשעבר)	553.77	10,850.00	6,008,404.50
מושכר	מסעדה	מחסן מספר 1 - JP4 - קטניה בע"מ (הזקן והים)	הזקן והים	500.22	10,850.00	5,427,387.00
מושכר	גלידריה	מחסן מספר 1 - JP6 - אורי פרסקו בע"מ	לגנדה	121.29	10,850.00	1,315,996.50
מושכר	מסעדה	מחסן מספר 1 - JP7 - ארטוגרול בע"מ	ארטוגרול	95.18	10,850.00	1,032,703.00
מושכר	מסעדה	מחסן מספר 1 - JP8 - מסעדת הדייגים בר גיל בע"מ	מסעדת הדייגים הכשרה	84.10	10,850.00	912,485.00
נכס תפעולי	משרדים	מחסן מספר 1 - JP10 - משרדי נמל יפו	משרדי הנהלת נמל יפו	240.00	10,850.00	2,604,000.00
מושכר	מרכז מדיה	מחסן מספר 1 - JP11 - הוט מערכות תקשורת בע"מ	הוט - I24	1,867.60	10,850.00	20,263,460.00
מושכר	שטחי שירות	מחסן מספר 1 - מעבר ציבורי AB - קטניה בע"מ	קטניה/הזקן והים	86.80	10,850.00	941,780.00
מושכר	תשתית	נמל יפו-שטחים ציבוריים-גבעת אנדרומדה יפו בע"מ	צינור תת קרקעי	55.80	10,850.00	605,430.00
מושכר	רחבה מרוצפת	נמל יפו-שטחים ציבוריים-נא לגעת (ע"ר)	רחבת ישיבה לתיאטרון נא לגעת	75.60	10,850.00	820,260.00
פנוי		מחסן מספר 1 - JP5		78.50	10,850.00	851,725.00
מושכר	מתקן ניסוני להפקת חשמל מגלים	נמל יפו-שטחים ציבוריים-אי.די.אף איו.פי אחד בע"מ	הפקת חשמל מגלים	9,740.00	-	-
מושכר	תרבות	מחסן מספר 2 - JP12 - אלמינא בית ליוצרים (ע"ר)	תיאטרון אלמינא	360.00	12,720.00	4,579,200.00
מושכר	מסחר	מחסן מספר 2 - JP13 - אל שרד בע"מ	פאקטורי 54	1,330.00	12,720.00	16,917,600.00
מושכר	מסחר	מחסן מספר 2 - JP14 - מ.ש ובניו הפקות בע"מ	בארבי	740.00	12,720.00	9,412,800.00

3,816,000.00	12,720.00	300.00	חניון	מחסן מספר 2 - JP15 - שוק הדגים	מסחר	מושכר	
4,006,800.00	12,720.00	315.00	פעלטון	מחסן מספר 2 - JP16 - פעלטון	מסחר	מושכר	
456,648.00	12,720.00	35.90	ויסטה גינת	נמל יפו-שטחים ציבוריים-ויסטה גינת	שטח ישיבה	מושכר	
1,081,200.00	12,720.00	85.00		מחסן מס 2-Jp17	תא הסעדה 4	פנוי	
2,671,200.00	12,720.00	210.00		מחסן מס 2-Jp18	תא הסעדה 3	פנוי	
1,526,400.00	12,720.00	120.00		מחסן מס 2-Jp19	תא שוכר	פנוי	
4,642,800.00	12,720.00	365.00		מחסן מס 2-Jp20	מחסני דייגים	פנוי	
9,158,400.00	12,720.00	720.00		מחסן מס 2-Jp21	מחסני דייגים	פנוי	
1,081,200.00	12,720.00	85.00		מחסן מס 2-Jp22	תאי שוכרים	פנוי	
699,600.00	12,720.00	55.00		מחסן מס 2-Jp23	תאי שוכרים	פנוי	
699,600.00	12,720.00	55.00		מחסן מס 2-Jp24	תאי שוכרים	פנוי	
572,400.00	12,720.00	45.00		מחסן מס 2-Jp25	תאי שוכרים	פנוי	
572,400.00	12,720.00	45.00		מחסן מס 2-Jp26	תאי שוכרים	פנוי	
432,640.00	6,760.00	64.00		מחסן מס 3-Jp27	חלל הסעדה	פנוי	
507,000.00	6,760.00	75.00		מחסן מס 3-Jp28	חלל הסעדה	פנוי	
567,840.00	6,760.00	84.00		מחסן מס 3-Jp29	חלל הסעדה	פנוי	
608,400.00	6,760.00	90.00		מחסן מס 3-Jp30	חלל הסעדה	פנוי	
61,083,360.00	6,760.00	9,036.00		מחסן מס 3	מכולות-29	פנוי	
171,320,347.00						סה"כ	

תאור הנכס :

זו קומתי בנוי בניה קלה : שלד קונסט' פלדה עם קירות חיפוי פח עם חיפוי קירות רפפות זכוכית, רצפות בטון, לרבות צמודות מבנה ומערכות, כולל מערכת מיזוג אויר מרכזית. המבנה לשימור, הוא שופץ ושודרג

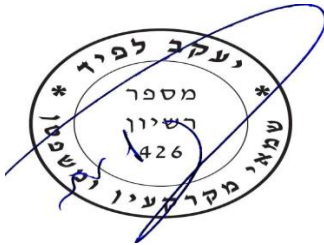
פרק ח' - חוות הדעת

בהביאי בחשבון את הגורמים והשיקולים כפי שצוינו בדוח המסכם, הנני מעריך את אומדן ערך הכינון של המבנים במתחם שבנדון, בסך :-

171,320,347 ₪ (מאה ושבעים ואחד מיליון ושלוש מאות ועשרים אלף ושלוש מאות וארבעים ושבעה ₪)

הריני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין בנכס שבנדון וחוות דעתי נערכה על פי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על חתום,

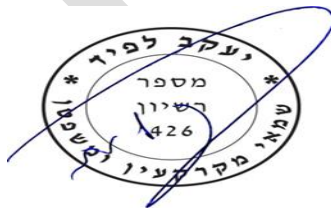


יעקב לפיד שמאי מקרקעין ומשפטן.

פרק ט' - הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי קשר ישיר או עקיף, ו/או זכות כל שהיא ו/או עניין ו/או תלות בבעל הנכס או מי מטעמו.
- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- השומה נערכה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד.
- הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,



יעקב לפיד

עו"ד ושמאי מקרקעין

13 ביוני 2023

כ"ד בסיוון תשפ"ג

סימוכין: 2781.23.1

שומת מקרקעין

לקביעת אומדן ערך כינון למבנים

ב"מתחם נמל תל-אביב"

פירוט גושים וחלקות נכתב בגוף השומה

ת ל - א ב י ב

=====

**הנדון : שומת מקרקעין קביעת אומדן לערך כינון
ב"מתחם נמל תל-אביב", פירוט גושים וחלקות בגוף השומה ת ל - א ב י ב**

פרק א' - מזמין חוות הדעת

חברת "אתרים בחוף ת"א חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב יפו בע"מ" (ח.פ. 520028721), באמצעות עורך הדין אריאל דיסנצ'יק, היועץ המשפטי של החברה.

פרק ב' - מטרת חוות הדעת

התבקשתי לערוך "שומת מקרקעין מלאה", לצורך קביעת אומדן ערך כינון, למבנים הממוקמים ב"נמל תל-אביב", פירוט גושים וחלקות צורף בהמשך השומה, בעיר בתל-אביב.
הדו"ח מהווה שומות מקרקעין לצורך קביעת אומדן ערך כינון לצרכי ביטוח בלבד.
אין לעשות בדו"ח כל שימוש אחר זולת האמור לעיל (לרבות הצגתם בפורום כלשהו), ללא קבלת הסכמה מפורשת בכתב מהח"מ.

פרק ג' - המועד הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לבחינת ההערכה : 13.06.2023 (יום כתיבת חוות דעת זו).
פרטי השומה וערכי השווי/מחיר המופיעים בדו"ח זה נכונים למועד הקובע להערכה. לאורך זמן ייתכנו שינויים בערכים ובעלויות שמופיעות בדו"ח זה, בהתאם לתנודות ושינויים בשוק.

פרק ד' - מועד הביקור בנכס

הביקור בנכסים ב"נמל תל-אביב" נערך ביום 18.05.2023, ע"י אריאל לפיד, כלכלן ובוגר התמחות בשמאות מקרקעין, וניר חי-אברהם, כלכלן ומתמחה במשרד בעת הביקור צולמו תמונות של כל המתחם ככלל, והמבנים השונים בפרט.

פרק ה' - פרטי הנכסים

							מבנה 1	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
30.09.2023	וויקס.קום בע"מ	משרדים	וויקס מזרחי	מושכר	522.00	6962/150+ 151+170	1+4+5	
30.09.2023	וויקס.קום בע"מ	משרדים	וויקס	מושכר	508.00	6962/150+ 151+170	3+7	
31.08.2025	אי.אי.סי מרכז הפרסום הישראלי בע"מ	מכללה	הבצפר	מושכר	539.00	6962/150+ 151+170	2+6	
					1,569.00		סה"כ	
							מבנה 2	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
30.04.2026	יוליה נמל ת"א בע"מ	הסעדה	מסעדת יוליה	מושכר	584.00	6962/149	1+2	
					584.00		סה"כ	
							מבנה 3	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
30.06.2025	יורדי הסירה אירועים בע"מ	אולם אירועים	אולם יורדי הסירה	מושכר	2,021.00	6962/149+ 170	1+3+4	
-	-	שירותים ציבוריים	-	תפעולי	35.00	6962/149	2	
					2,056.00		סה"כ	

							מבנה 4	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
15.01.2024	אלה יוגה בע"מ	ספורט	אלה יוגה	מושכר	353.00	6962/149	10	
15.01.2024	קסטרו מודל בע"מ	מסחר קמעונאי	קסטרו	מושכר	340.00	6962/149	1+12	
15.01.2024	מסעדת הסוכה הלבנה בע"מ	הסעדה	מסעדת סוכה לבנה	מושכר	679.00	6962/149	2+3+4	
15.01.2024	רשת קפה קפה ישראל בע"מ	הסעדה	קפה קפה	מושכר	141.00	6962/149	7+8+9	
15.01.2024	רשת קפה קפה ישראל בע"מ	הסעדה	קפה קפה	מושכר	218.00	6962/149	6+13	
30.11.2024	בבילון פארק ישראל בע"מ	משחקייה לילדים	בבילון	מושכר	1,944.00	6962/149	5+11+14	
					3,675.00		סה"כ	
							מבנה 5	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
-	-	משרדי הנהלה נמל	-	נכס תפעולי	104.00	6962/72	-	
					104.00		סה"כ	

							מבנה 6	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
-	-	משרדי הנהלה נמל	-	נכס תפעולי	176.00	6962/71	-	
					176.00		סה"כ	
							מבנה 7	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
31.07.2025	רוזן ומינץ בע"מ	מסחר קמעונאי	רוזן מינץ	מושכר	80.00	6962/70+1 47	1	
31.07.2025	יוסף מועלם	הסעדה	פורטו וינו	מושכר	91.00	6962/70+1 47	2	
31.07.2025	בולטהאופ השקעות בע"מ	הסעדה	גלידה אוטלו	מושכר	137.00	6962/70+1 47	3+4	
					308.00		סה"כ	
							מבנה 8	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
-	-	משרדי הנהלה נמל	-	נכס תפעולי	184.00	7458/5	1+2	
-	-	-	-	פנוי	558.00	7458/5	3+4	
31.03.2026	ל.קופי אנד קונספט בע"מ	הסעדה	קפה לנדוור	מושכר	318.00	7458/5	6+7	
31.03.2026	עידן ואודליה כהן אחזקות בע"מ	הסעדה	קפה נמרוד	מושכר	422.00	7458/5	12+13+14	

31.03.2026	אל שרד בע"מ	מסחר קמעונאי	פטיט בטו	מושכר	103.00	7458/5	16
31.03.2026	קרולינה למקה בע"מ	מסחר קמעונאי	קרולינה למקה	מושכר	33.00	7458/5	2
31.03.2026	טופ טן אביזרי אופנה בע"מ	מסחר קמעונאי	טופ טן	מושכר	58.00	7458/5	3
31.03.2026	יצחק אהרון	קיוסק	קיוסק בנמל	מושכר	29.00	7458/5	1
31.03.2026	סקצרט פוטוור בע"מ	מסחר קמעונאי	סקצרט	מושכר	110.00	7458/5	25
31.03.2026	סער א.ת. יזמות ומסחר בע"מ	מסחר קמעונאי	קולומביה	מושכר	143.00	7458/5	23+24
31.03.2026	אלשרד בע"מ	מסחר קמעונאי	בירקנשטוק	מושכר	70.00	7458/5	22
31.03.2026	א.מ.ג.י.אס ספורט טרינג בע"מ	מסחר קמעונאי	מגה ספורט	מושכר	331.00	7458/5	5
31.03.2026	ס.מ.הפצה שותפות מוגבלת	מסחר קמעונאי	מגה סטיב מ	מושכר	162.00	7458/5	4
-	-	-	-	פנוי	125.00	7458/5	21
31.03.2026	פלג ניל בע"מ	מסחר קמעונאי	ספידו	מושכר	79.00	7458/5	20
31.05.2026	צומת ספרים 2002 שותפות מוגבלת	מסחר קמעונאי	צומת ספרים	מושכר	63.00	7458/5	19
31.03.2026	קולנוע חדש בע"מ	מסחר קמעונאי	ווישוז	מושכר	48.00	7458/5	18
31.03.2026	סאן וואי בגדי הגנה משמש בע"מ	מסחר קמעונאי	סאן ווי SUN WAY	מושכר	32.00	7458/5	17
31.03.2026	דייגי הנמל תל-אביב החדשה 2014 בע"מ	הסעדה	בני הדייג	מושכר	328.00	7458/5	8+9+10
					3,196.00		סה"כ

							מבנה 9	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש		מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
31.08.2023	מתן שמואל השקעות בע"מ	הסעדה	ארומה	מושכר	407.00	7458/5	1+2	
-	-	הסעדה	-	פנוי	97.00	7458/5	3+4	
31.08.2023	איי.אי.איל בע"מ	מסחר קמעונאי	לינס, ליוויס, א	מושכר	405.00	7458/5	5+6+16	
31.08.2023	אדיס ישראל בע"מ	מסחר קמעונאי	אדיס	מושכר	345.00	7458/5	7	
31.08.2023	אינטר בוקס פאשן בע"מ	מסחר קמעונאי	ריפליי	מושכר	176.00	7458/5	8	
31.08.2023	טוונטי פור סבן אופנה בע"מ	מסחר קמעונאי	טוונטי פור סבן	מושכר	176.00	7458/5	9	
31.08.2023	אל שרד בע"מ	מסחר קמעונאי	פומה	מושכר	720.00	7458/5	10+11+12	
31.08.2023	י.ס. פאפא בע"מ	הסעדה	פיצה פורמנס	מושכר	102.00	7458/5	14+15	
					2,428.00		סה"כ	
							מבנה 10	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
-	-	-	שיטור קהילתי	נכס תפעולי	24.00	6964/13	-	
					24.00		סה"כ	
							מבנה 11	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
30.06.2025	האגגר 11 בע"מ	תרבות	האגגר 11	מושכר	4,225.00	6964/7/8/9/75	-	
					4,225.00		סה"כ	
							מבנה 11א'	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
30.06.2025	האגגר 11 בע"מ	תרבות	האגגר 11	מושכר	998.00	6964/7/8/9/75	11א	
					998.00		סה"כ	

מבנה 12							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.03.2025	שוק האיכרים של ת"א בע"מ	שוק איכרים	שוק הנמל	מושכר	1,351.00	7458/5	-
					1,351.00		סה"כ
מבנה 13							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.08.2027	רנואר אופנה ייצור ושיווק בע"מ (1993)	מסחר קמעונאי	רנואר	מושכר	340.00	6964/4/5/6/73	1
31.08.2027	רשת פיאנו פיאנו ישראל בע"מ	הסעדה	פיאנו פיאנו	מושכר	319.00	6964/4/5/6/73	מחסן+2
31.08.2027	בשר במל בע"מ	הסעדה	לחם בשר	מושכר	433.00	6964/4/5/6/73	מחסן+3+4
31.08.2027	דיבסי בע"מ	הסעדה	צ'יקן קריספי	מושכר	149.00	6964/4/5/6/73	מחסן+5
					1,241.00		סה"כ
מבנה 14							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.07.2027	ריטיילורס בע"מ	מסחר קמעונאי	פוטלוקר, בילבונג, רובי ביי	מושכר	1,200.00	7458/3/5	-
					1,200.00		סה"כ
מבנה 15							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.10.2024	ריטיילורס בע"מ	מסחר קמעונאי	נייקי	מושכר	684.00	7458/3/5	2+3
-	עיריית תל אביב	-	מרכז פרפרים לגיל הרך	נכס עירוני	432.00	7458/3/5	1
					1,116.00		סה"כ

						מבנה 16	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.12.2027	אלוניאל בע"מ	הסעדה	מקדונלדס	מושכר	383.00	6964/4	-
					383.00		סה"כ
						מבנה 17	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.10.2024	ווי.אפ ישראל בע"מ	מסחר קמעונאי	ואנס	מושכר	96.00	7458/3/5	1
31.10.2026	פוקס ויל בע"מ	מסחר קמעונאי	פלינג טייגר, סאן גלס	מושכר	263.00	7458/3/5	2
31.10.2026	גלידת נווה צדק בע"מ	הסעדה	גלידת נווה צדק	מושכר	109.00	7458/3/5	3
-	חברת חשמל לישראל	חדר טראפו	-	נכס תפעולי	38.00	7458/3/5	4
-	אתרים בחוף ת"א, חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א יפו בע"מ	גנרטור	-	נכס תפעולי	10.00	7458/3/5	5
					516.00		סה"כ
						מבנה 18	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
30.11.2027	פדני תכשיטים בע"מ	מסחר קמעונאי	פדני	מושכר	716.00	7458/3/5	24+25
31.03.2026	ריטיילורס בע"מ	מסחר קמעונאי	דרים ספורט	מושכר	684.00	7458/3/5	20+21+22+26
					1,400.00		סה"כ

						מבנה 19	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
30.06.2025	א.מ. קסטלו בע"מ + לאון וסנדר אחזקות בע"מ	הסעדה	קסטלו	מושכר	488.00	6965/5/8	12+13+14+15
31.10.2025	סושי בנמל בע"מ	הסעדה	אושי אושי + פיצה יואב	מושכר	558.00	6965/5/8	16+17+18+19
30.06.2025	אקו"ם בע"מ	תרבות	בית היוצר	מושכר	530.00	6965/5/8	10+11
31.12.2024	לייט האוס 23 בע"מ + לאון וסנדר אחזקות בע"מ	מועדון	לייטהאוס	מושכר	644.00	6965/5/8	6+7+8
31.01.2025	ווינסופרב בע"מ	הסעדה	ביר סטופ	מושכר	175.00	6965/5/8	2+3
30.09.2023	וויקס.קום בע"מ	משרדים	וויקס	מושכר	144.00	6965/5/8	קומת גלריה
					2,539.00		סה"כ

						מבנה 20	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
30.11.2026	ב.ס.ת.גל ייזום ובניה בע"מ	הסעדה	טעימים	מושכר	200.00	6965/5/8	-
					200.00		סה"כ

						מבנה 21	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.01.2025	שילב שיווק ישיר לבית היולדות בע"מ	מסחר קמונעאי	שילב	מושכר	348.00	6965/5/8	1+4
31.01.2025	היפרטוי בע"מ	מסחר קמונעאי	טויס אר אס	מושכר	295.00	6965/5/8	2+3+5+6
30.11.2026	ב.ס.ת.גל ייזום ובניה בע"מ, אי.אן.טי פנקייק בע"מ	הסעדה	בית הפנקייק	מושכר	239.00	6965/5/8	-
					239.00		סה"כ

מבנה 23							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
30.08.2024	קום איל פו בע"מ	מסחר קמונעאי + לייף סטייל	קום איל פו, כולה	מושכר	1,235.00	6965/5/8	-
					1,235.00		סה"כ
מבנה 24							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.10.2026	חוף שלוותה (2002) בע"מ	מועדון	שלוותה	מושכר	1,170.00	6965/1/8	-
					1,170.00		סה"כ
חניון							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
-	אוצר מפעלי ים בע"מ	חניון	חניון	תפעול עצמי	24,427.00	-	-
					24,427.00		סה"כ

						מבנה 25	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
-	אתרים בחוף ת"א, חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א יפו בע"מ	פורט אפ - מושכר לתקופות קצרות	-	שכירויות מתחלפות	473.00	6965/1/8	E1
30.09.2023	וויקס.קום בע"מ	משרדים	וויקס	מושכר	202.00	6965/1/8	E2
30.08.2025	קבוצת אינטלקט הפקה והוצאה לאור בע"מ	משרדים	אינטלקט	מושכר	413.00	6965/1/8	E3
31.03.2024	אגאדיר בנמל בע"מ	הסעדה	אגאדיר	מושכר	230.00	6965/1/8	E4
31.03.2026	ההנאה המושלמת יזמות והפקות בע"מ	הסעדה + משרדים	מיט קיטשן, מיאון דה מייק, משרדים	מושכר	1,640.00	6965/1/8	F1+F2+F3+9
-	אתרים בחוף ת"א, חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א יפו בע"מ	חדר שירות ספרינקלרים	-	נכס תפעולי	71.00	6965/1/8	5+6
-	אתרים בחוף ת"א, חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א יפו בע"מ	חדר אחזקה	-	נכס תפעולי	20.00	6965/1/8	7
-	אתרים בחוף ת"א, חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א יפו בע"מ	חדר טרפו	-	נכס תפעולי	51.00	6965/1/8	8
					3,100.00		סה"כ

							מבנה 26	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
31.12.2024	מימד תיאטרון בע"מ	תרבות	רידינג 3	מושכר	1,015.00	6965/1/8	A	
31.10.2024	טראסק בע"מ	אולם אירועים	טראסק	מושכר	1,384.00	6965/1/8	B	
31.05.2026	ע.ב. מוזיאון האשליות בע"מ	תרבות	מוזיאון האשליות	מושכר	447.00	6965/1/8	D1+D2+D3	
					2,846.00		סה"כ	
							מבנה 27	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
30.09.2026	בשר בנמל בע"מ + ס.א. רשל בנמל בע"מ	הסעדה	רשל	מושכר	319.00	6965/1/8	1	
30.09.2023	וויקס קום בע"מ	משרדים	וויקס	מושכר	383.00	6965/1/8	2	
31.11.2025	אתי חסון	חנות נוחות	גלידה אמה	מושכר	183.00	6965/1/8	3+4	
31.03.2025	ויטאמד תעשיות פרמצבטיות בע"מ	לייף סטייל	דרך חיים	מושכר	570.00	6965/1/8	5	
-	אתרים בחוף ת"א, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתי"א יפו בע"מ	דחסנית אשפה	-	נכס תפעולי	55.00	6965/1/8	6	
-	אתרים בחוף ת"א, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתי"א יפו בע"מ	חדר חשמל	-	נכס תפעולי	20.00	6965/1/8	7	
-	אתרים בחוף ת"א, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתי"א יפו בע"מ	מקלט	-	נכס תפעולי	22.00	6965/1/8	8	
					1,552.00		סה"כ	

מבנה 28							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
04.01.2025	גאיה ניר בע"מ	הסעדה	ריבאר, פאפאי ה דוג, גלידה אמה	מושכר	577.00	6965/1/8	-
					577.00		סה"כ
מבנה 29							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.01.2024	ב.ס.ת. גל ייזום ובניה בע"מ, טומי סטארט בע"מ וספיק איזי בע"מ	מועדון	ליצמן	מושכר	741.00	6964/1	-
					741.00		סה"כ
מבנה 30							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.01.2024	איי. אי. איל בע"מ	מסחר קמעונאי	אסיקס	מושכר	220.00	7458/5	1
30.09.2023	מ.ב.ס סוכנויות ספורט בע"מ	מסחר קמעונאי	סאקוני	מושכר	286.00	6964/1	2+3
					506.00		סה"כ
מבנה 31							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.05.2027	שתיים על שתיים טיולים ואירועים בע"מ, סקיי ג'אמפ בנמל בע"מ	פעילות לילדים	סקיי ג'אמפ	מושכר	669.00	6964/1	1
30.09.2025	די. אנד די פיטנס בע"מ	ספורט	פיט האב קרספיט	מושכר	699.00	6964/72	2
					1,368.00		סה"כ

						מבנה 33	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
29.02.2024	פיט פילאטיס בע"מ	ספורט	פיט האוס פורט הדרכה	מושכר	154.00	6964/72	1
31.05.2028	אסף טימר בע"מ, מרכז אסף בנמל בע"מ	פעילות לילדים	פלידייט	מושכר	310.00	6964/72	2+3
		חדר טראפו	-	נכס תפעולי	42.00	-	4
	די. אנד די פיטנס בע"מ	מחסן	-	נכס תפעולי	37.00	-	5
					543.00		סה"כ
						מבנה 34	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
30.06.2024	פיט פורט האוס בע"מ	ספורט	פיט האוס	מושכר	443.00	6964/68,69	-
30.06.2027	מאדר לנד בע"מ	מסחר קמונעאי	מאדרלנד	מושכר	308.00	6964/62	1
31.12.2023	ריטיילורס בע"מ	מחסן	מחסן	מושכר	49.00	-	2
30.04.2027	מוצצים ראשון לציון (2003) שותפות מוגבלת	מסחר קמונעאי	בייבי קונסט	מושכר	252.00	6964/62	3
30.09.2023	וויקס.קום בע"מ	משרדים	וויקס	מושכר	644.00	6964/66,65,64	10+11
30.04.2028	ר.ו. נכסי נמל ת"א בע"מ	משרדים	וויקס	מושכר	398.00	6964/66,65,64	13
					2,094.00		סה"כ

מבנה 34א							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
30.06.2025	אירועים בנמל בע"מ	אולם אירועים	נמל אירועים	מושכר	518.00	6964/79	-
					518.00		סה"כ
מבנה 35							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
-	אתרים בחוף ת"א, חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א יפו בע"מ	משרדים	משרדי הנהלת הנמל	נכס תפעולי	422.00	6964/41	-
					422.00		סה"כ
מבנה 36							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.01.2024	ליבנה צפוני בע"מ	מסחר קמעונאי	איקאה	מושכר	489.00	6964/62/66,65,64	8
31.08.2024	למון פריים בע"מ	גלריה לאומנות	גלריית למון פריים	מושכר	170.00	6964/62/66,65,64	4+6
-	חברת חשמל לישראל	חדר טראפו	-	נכס תפעולי	36.00	6964/62/66,65,64	5
-	בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ	חדר תקשורת	-	נכס תפעולי	21.00	6964/62/66,65,64	7
					716.00		סה"כ
מבנה 37							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
30.06.2023	לטס גו פרו בע"מ + קל גב סחר בע"מ	מסחר קמונעאי	גרמין+סלומון	מושכר	265.00	6964/74	-
					265.00		סה"כ

מבנה 38							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
30.11.2027	בולטהאפ ישראל בע"מ	מסחר קמעונאי	אדמיית בולטהאופ	מושכר	506.00	6964/72,102	3+6
31.08.2027	בולטהאפ ישראל בע"מ בולטהאופ קולינרי בע"מ	הסעדה	פיתה מונטנה	מושכר	69.00	6964/72,102	-
					575.00		סה"כ
מבנה 39							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
30.11.2027	בולטהאפ ישראל בע"מ	מסחר קמעונאי	אדמיית בולטהאופ	מושכר	506.00	6964/44	1+2
31.08.2027	בולטהאפ ישראל בע"מ בולטהאופ קולינרי בע"מ	הסעדה	פיתה מונטנה	מושכר	69.00	6964/44	3+4+5
					575.00		סה"כ
מבנה 40							
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.10.2032	ב.ס.ת. גל ייזום ובניה בע"מ	מסחר קמעונאי	קמחי תאורה + סופר פארם	מושכר	803.00	6964/47,75	-
					803.00		סה"כ

						מבנה 41	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.01.2024	א.אבן דרך השיש בע"מ	מסחר קמעונאי	אבן דרך	מושכר	101.00	6964/79,70,102	1
31.01.2024	קרמיקה שרוני בע"מ	מסחר קמעונאי	קרמיקה שרוני	מושכר	393.00	6964/79,70,102	2
30.09.2027	סמל בנמל בע"מ	מסחר קמעונאי	מטבחי סמל	מושכר	468.00	6964/79,70,102	5+8
30.09.2026	תולי ניהול ואחזקות בע"מ; שלמה אליה השקעות בע"מ; תל אביב דפורט רזידנט (2016) בע"מ	מלונאות	ספוט הוסטל	מושכר	2,679.00	6964/79,70,102	3+4+6+7
					3,641.00		סה"כ
						מבנה 42	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה
31.03.2028	ס.ח.א מאפיות בע"מ	הסעדה	אבולעפיה	מושכר	297.00	6964/56,57,58	1+2+3
31.12.2025	בולטהאופ ישראל בע"מ	מסחר קמעונאי	בולטהאופ - ארקלינה	מושכר	805.00	6964/56,57,58	4+5+6+7+8+20+21+22+23
31.12.2025	בולטהאופ ישראל בע"מ	מסחר קמעונאי	בולטהאופ - סלבטורי	מושכר	105.00	6964/56,57,58	9
31.03.2028	ברונו ארט גרופ בע"מ	גלריה לאומנות	ארטמרקט	מושכר	193.00	6964/56,57,58	10+11
					1,400.00		סה"כ

							מבנה 43	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
31.08.2025	בולטהאופ ישראל בע"מ	מסחר קמעונאי	סאב זירו	מושכר	363.00	6964/56,57,58,78,51	12	
28.02.2028	מ ל דלת עץ בעמ	מסחר קמעונאי	נקסט דור / דלת עץ	מושכר	274.00	6964/56,57,58,78,51	13	
28.02.2028	מ ל דלת עץ בעמ	מסחר קמעונאי	נקסט דור / דלת עץ	מושכר	194.00	6964/56,57,58,78,51	14	
-	-	-	-	פנוי/לא מושכר	229.74	6964/78,51	15+16	
-	-	-	-	פנוי/לא מושכר	109.39	6964/78,51	17+18	
					1,170.13		סה"כ	
							מבנה 44	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
31.12.2024	בולטהאופ ישראל בע"מ	מסחר קמעונאי	בופי	מושכר	434.00	6964/78	-	
					434.00		סה"כ	
							מבנה 45	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
30.09.2023	וויקס.קום בע"מ	משרדים	וויקס	מושכר	1,122.00	6964/25,26	1	
-	אתרים בחוף ת"א, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתיא יפו בע"מ	מחסן	-	נכס תפעולי	48.00	6964/25,26	2	
-	חברת השמל לישראל	חדר טראפו	-	נכס תפעולי	42.00	6964/25,26	3	
					1,212.00		סה"כ	

							מבנה 46	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
31.10.2027	ליקיס יזמות ספורט בע"מ	ספורט	ליקיס	מושכר	186.00	6964/28	-	
					186.00		סה"כ	
							מבנה 47	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
31.12.2027	דור וצורי הנמל בע"מ+ ב.ס.ת. גל ייזום ובניה בע"מ	מסחר קמעונאי	דור וצורי	מסחר קמונעאי	520.00	6964/29,30,77,28	1	
31.08.2023	שיש מומו ובניו (2003) בע"מ	מסחר קמעונאי	שיש מומו	מסחר קמעונאי	104.00	6964/29,30,77,28	2	
31.12.2027	בולטהאופ ישראל בע"מ	מסחר קמעונאי	בולטהאופ/ דה בוקס + בקסטר	מסחר קמונעאי	1,176.00	6964/29,30,77,28	3	
					1,800.00		סה"כ	
							חניון	
תאריך סיום חוזה שכירות נוכחי	שם שוכר	שימוש	שם עסק	מושכר/פנוי	שטח במ"ר	גוש/חלקה	מספר יחידה	
28.02.2024	דניאל פארקינג בע"מ	חניון	4חניונים ביריד המזרח	מושכר	3,719.00	-	-	
					3,719.00		סה"כ	

פרק ו' - תיאור המתחם

נמל תל-אביב הינו מתחם בילוי וקניות מרכזי, עם גישה לים וללא פעילות נמלית כלל. מקור השם נמל תל-אביב הינו על שם הנמל ההיסטורי שפעל בשפך הירקון בין השנים 1938-1965 וכונה "הנמל העיברי הראשון". לאחר שנים בהם עמד נמל נטוש, הכריזה בשנת 2001 חברת "אוצר מפעלי ים" על פרויקט שיקום נמל תל-אביב, הכולל השקעה בשיקום המבנים ובשיקום התשתיות, כחלק מהפיכתו של הנמל למתחם תרבות, בילוי ופנאי הפתוח לציבור הרחב. מטרתו העיקרית של הפרויקט הייתה שדרוג המרחב והנוף הציבורי, החזרת נמל תל-אביב לידי הציבור והפיכתו למרכז תרבות, בילוי ופנאי. מתחם נמל תל-אביב מושך אליו קהל מבקרים גדול, בייחוד בחודשי הקיץ ובסופי שבוע. במתחם, כפי שפורט מעלה, ישנם מתחמי הסעדה רבים, ומסחר קמעונאי, לצד מספר מבנים המשמשים כמשרדים ומועדוני שייט.

בנמל ת"א- תת מתחם נוסף- יריד המזרח: יריד המזרח ממוקם באזור הצפון-מזרחי של נמל תל-אביב, והוא אזור בילוי ופנאי שהוקם בשנות ה-30 של המאה הקודמת. עוד מאז שימש כיריד מסחרי ראשון מסוגו. ביריד המזרח כיום, בין השאר, הוקמה גינת משחקים ואמפי תאטרון, לצד מבני מסחר קמעונאי, משרדים ומתחמי הסעדה.

פרק ז' - תחשיב

סטטוס נכס	תאור נכס מס' מבנה / מס' יחידה	שם העסק	שטח בנוי מושכר (כולל שטח חוץ ככל שקיים)	ערך כינון למ"ר בש"ח	ערך כינון כולל למבנה בש"ח	תאור מבנה
מושכר	מבנה 1 יחידות 1,4,5- צד מזרחי	וויקס מזרחי	522.00	4,100.00	2,140,200.00	חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה
מושכר	מבנה 1 יחידות 2,6	הבצפר	539.00	4,100.00	2,209,900.00	חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה

חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,082,800.00	4,100.00	508.00	וויקס	מבנה 1 יחידות 3,7 צד מערבי	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,394,400.00	4,100.00	584.00	מסעדת יוליה	מבנה 2	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	8,310,700.00	4,100.00	2,027.00	אולם יורדי הסירה	מבנה 3 יחידה 1,3,4	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	143,500.00	4,100.00	35.00		מבנה 3 יחידה 2	נכס תפעולי
חד קומתי, עם קומת גלריה, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,447,300.00	4,100.00	353.00	אלהיוג ה	מבנה 4 יחידה 10	מושכר
חד קומתי, עם קומת גלריה, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,394,000.00	4,100.00	340.00	קסטרו	מבנה 4 יחידות 1,12	מושכר
חד קומתי, עם קומת גלריה, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,783,900.00	4,100.00	679.00	מסעדת סוכה לבנה	מבנה 4 יחידות 2,3,4	מושכר

חד קומתי, עם קומת גלריה, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	578,100.00	4,100.00	141.00	קפה קפה	מבנה 4 יחידות 7,8,9	מושכר
חד קומתי, עם קומת גלריה, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	893,800.00	4,100.00	218.00	קפה קפה	מבנה 4 יחידות 6,13	מושכר
חד קומתי, עם קומת גלריה, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	7,970,400.00	4,100.00	1,944.00	בבילון	מבנה 4 יחידות 5,11,14	מושכר
דו קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	426,400.00	4,100.00	104.00		מבנה 5	נכס תפעולי
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	721,600.00	4,100.00	176.00		מבנה 6	נכס תפעולי
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג רעפים לרבות מערכות וצמודות מבנה	376,000.00	4,700.00	80.00	רוזן מינץ	מבנה 7 יחידה 1	מושכר

חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג רעפים לרבות מערכות וצמודות מבנה	427,700.00	4,700.00	91.00	פורטו וינו	מבנה 7 יחידה 2	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג רעפים לרבות מערכות וצמודות מבנה	643,900.00	4,700.00	137.00	גלידה אוטלו	מבנה 7 יחידות 3,4	מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,306,400.00	7,100.00	184.00		מבנה 8 יחידות 1,2	נכס תפעולי
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	3,961,800.00	7,100.00	558.00		מבנה 8 יחידות 3,4	פנוי / לא מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,257,800.00	7,100.00	318.00	קפה לנדוור	מבנה 8 יחידות 6,7	מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,996,200.00	7,100.00	422.00	קפה נמרוד	מבנה 8 יחידות 12,13,14	מושכר

חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	731,300.00	7,100.00	103.00	פטיט בטו	מבנה 8 יחידה 16	מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	234,300.00	7,100.00	33.00	קרולינה למקה	מבנה 8 יחידה 2	מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	411,800.00	7,100.00	58.00	טופ טן	מבנה 8 יחידה 3	מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	205,900.00	7,100.00	29.00	קיוסק בנמל	מבנה 8 יחידה 1	מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	781,000.00	7,100.00	110.00	סקצארס	מבנה 8 יחידה 25	מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,015,300.00	7,100.00	143.00	קולומביה	מבנה 8 יחידות 23,24	מושכר

חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	497,000.00	7,100.00	70.00	בירקנש טוק	מבנה 8 יחידה 22	מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,350,100.00	7,100.00	331.00	מגה ספורט	מבנה 8 יחידה 5	מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,150,200.00	7,100.00	162.00	סטיב מאדן+nyou	מבנה 8 יחידה 4	מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	887,500.00	7,100.00	125.00		מבנה 8 יחידה 21	פנוי / לא מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	560,900.00	7,100.00	79.00	ספידו	מבנה 8 יחידה 20	מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	447,300.00	7,100.00	63.00	צומת ספרים	מבנה 8 יחידה 19	מושכר

חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	340,800.00	7,100.00	48.00	וישוז	מבנה 8 יחידה 18	מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	227,200.00	7,100.00	32.00	סאן ווי SUN WAY	מבנה 8 יחידה 17	מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,328,800.00	7,100.00	328.00	בני הדיג	מבנה 8 יחידות 8,9,10	מושכר
חד קומתי, עם קומת גלריה חלקית, שלד בטון ופלדה, קירות חלונות ראוה, גג פח לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,912,900.00	4,700.00	407.00	ארומה	מבנה 9 יחידות 1,2	מושכר
חד קומתי, עם קומת גלריה חלקית, שלד בטון ופלדה, קירות חלונות ראוה, גג פח לרבות מערכות וצמודות מבנה	455,900.00	4,700.00	97.00		מבנה 9 יחידות 3,4	פנוי / לא מושכר
חד קומתי, עם קומת גלריה חלקית, שלד בטון ופלדה, קירות חלונות ראוה, גג פח לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,903,500.00	4,700.00	405.00	אוריגינ לס, ליוויס, אסיקס	מבנה 9 יחידות 5,6,16	מושכר

חד קומתי, עם קומת גלריה חלקית, שלד בטון ופלדה, קירות חלונות ראוה, גג פח לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,621,500.00	4,700.00	345.00	אדידס	מבנה 9 יחידה 7	מושכר
חד קומתי, עם קומת גלריה חלקית, שלד בטון ופלדה, קירות חלונות ראוה, גג פח לרבות מערכות וצמודות מבנה	827,200.00	4,700.00	176.00	ריפליי	מבנה 9 יחידה 8	מושכר
חד קומתי, עם קומת גלריה חלקית, שלד בטון ופלדה, קירות חלונות ראוה, גג פח לרבות מערכות וצמודות מבנה	827,200.00	4,700.00	176.00	טוונטי פור סבן	מבנה 9 יחידה 9	מושכר
חד קומתי, עם קומת גלריה חלקית, שלד בטון ופלדה, קירות חלונות ראוה, גג פח לרבות מערכות וצמודות מבנה	3,384,000.00	4,700.00	720.00	פומה	מבנה 9 יחידות 10,11,12	מושכר
חד קומתי, עם קומת גלריה חלקית, שלד בטון ופלדה, קירות חלונות ראוה, גג פח לרבות מערכות וצמודות מבנה	479,400.00	4,700.00	102.00	פיצה פורמנס	מבנה 9 יחידות 14,15	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	98,400.00	4,100.00	24.00		מבנה 10	נכס תפעולי

חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	17,322,500.00	4,100.00	4,225.00	האג'ר 11	מבנה 11	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	5,539,100.00	4,100.00	1,351.00	שוק הנמל	מבנה 12	מושכר
שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון ו/או בניה קלה, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,394,000.00	4,100.00	340.00	רנאר	מבנה 13 יחידה 1	מושכר
שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון ו/או בניה קלה, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,307,900.00	4,100.00	319.00	פיאנו פיאנו	מבנה 13 יחידה +2 מחסן	מושכר
שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון ו/או בניה קלה, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,775,300.00	4,100.00	433.00	לחם בשר	מבנה 13 יחידות +3,4 מחסן	מושכר
שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון ו/או בניה קלה, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	610,900.00	4,100.00	149.00	צ'יקן קריספי	מבנה 13 יחידה +5 מחסן	מושכר
חד קומתי, עם קומת גלריה, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים וויטרינות זכוכית, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	4,920,000.00	4,100.00	1,200.00	פוטלוק ר, בילבונג רובי ביי	מבנה 14	מושכר

חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,804,400.00	4,100.00	684.00	נייקי	מבנה 15 יחידות 2,3	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,771,200.00	4,100.00	432.00	מרכז פרפרים לגיל הרך	מבנה 15 יחידה 1	נכס עירוני
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,935,600.00	4,100.00	716.00	פדני	מבנה 18 יחידות 24-25	מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,804,400.00	4,100.00	684.00	דרים ספורט	מבנה 18 יחידות 20,21,22,26	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,000,800.00	4,100.00	488.00	קסטלו	מבנה 19 יחידות 12,13,14,15	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,287,800.00	4,100.00	558.00	אושי אושי + פיצה יואב	מבנה 19 יחידות 16,17,19,19	מושכר

חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,173,000.00	4,100.00	530.00	בית היוצר	מבנה 19 יחידות 10,11	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,640,400.00	4,100.00	644.00	לייטהא וס	מבנה 19 יחידות 6,7,8	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	717,500.00	4,100.00	175.00	ביר סטופ	מבנה 19 יחידות 2,3	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	590,400.00	4,100.00	144.00	וויקס	מבנה 19 קומת גלריה	מושכר
חד קומתי, עם קומת גלריה	2,808,500.00	4,100.00	685.00	מיסון קייזר	מבנה 22	מושכר
חד קומתי, עם קומת גלריה, שלד פלדה ובטון, קירות בלוקים, גג פח, לרבות מערכות וצמודות מבנה	5,063,500.00	4,100.00	1,235.00	קום איל פו, כולה	מבנה 23	מושכר

חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	4,797,000.00	4,100.00	1,170.00	שלוותה	מבנה 24	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,223,100.00	4,700.00	473.00		מבנה 25 יחידה E1	שכירויות מתחלפות
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	949,400.00	4,700.00	202.00	וויקס	מבנה 25 יחידה E2	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,941,100.00	4,700.00	413.00	אינטלקט	מבנה 25 יחידה E3	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,081,000.00	4,700.00	230.00	אגאדיר	מבנה 25 יחידה E4	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	7,708,000.00	4,700.00	1,640.00	מיט קיטשן, מיאון דה מייק, משרדים	מבנה 25 יחידה F1, F2 F3, 9	מושכר

חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	333,700.00	4,700.00	71.00		מבנה 25 יחידה 5,6	נכס תפעולי
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	94,000.00	4,700.00	20.00		מבנה 25 יחידה 7	נכס תפעולי
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	239,700.00	4,700.00	51.00		מבנה 25 יחידה 8	נכס תפעולי
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון עם חיפוי עץ, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	4,161,500.00	4,100.00	1,015.00	רידינג 3	מבנה 26 יחידה A	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון עם חיפוי עץ, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	5,674,400.00	4,100.00	1,384.00	טראסק	מבנה 26 יחידה B	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון עם חיפוי עץ, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,832,700.00	4,100.00	447.00	מוזיאון האשליות	מבנה 26 יחידה D1, D2, D3	מושכר

חד קומתי, עם קומת גלריה קטנה, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,307,900.00	4,100.00	319.00	רשל	מבנה 27 יחידה 1	מושכר
חד קומתי, עם קומת גלריה קטנה, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,570,300.00	4,100.00	383.00	וויקס	מבנה 27 יחידה 2	מושכר
חד קומתי, עם קומת גלריה קטנה, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	750,300.00	4,100.00	183.00	גלידה אמה	מבנה 27 יחידות 3,4	מושכר
חד קומתי, עם קומת גלריה קטנה, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,337,000.00	4,100.00	570.00	דרך חיים	מבנה 27 יחידה 5	מושכר
חד קומתי, עם קומת גלריה קטנה, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	225,500.00	4,100.00	55.00		מבנה 27 יחידה 6	נכס תפעולי

חד קומתי, עם קומת גלריה קטנה, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	82,000.00	4,100.00	20.00		מבנה 27 יחידה 7	נכס תפעולי
חד קומתי, עם קומת גלריה קטנה, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	90,200.00	4,100.00	22.00		מבנה 27 יחידה 8	נכס תפעולי
דו קומתי, עם קומת גלריה, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,365,700.00	4,100.00	577.00	ריבאר, פאפאיה, דוג, גלידה אמה	מבנה 28	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בטון, לרבות מערכות וצמודות מבנה	4,090,693.00	4,100.00	997.73	האנגר קלאב	מבנה 11א'	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,570,300.00	4,100.00	383.00	מקדונלד ס	מבנה 16	מושכר

חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	393,600.00	4,100.00	96.00	ואנס	מבנה 17 יחידה 1	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,078,300.00	4,100.00	263.00	פליינג טייגר, סאן גלס	מבנה 17 יחידה 2	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	446,900.00	4,100.00	109.00	גלידת נווה צדק	מבנה 17 יחידה 3	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	155,800.00	4,100.00	38.00		מבנה 17 יחידה 4	נכס תפעולי
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	41,000.00	4,100.00	10.00		מבנה 17 יחידה 5	נכס תפעולי

חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	820,000.00	4,100.00	200.00	טעימים	מבנה 20	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,426,800.00	4,100.00	348.00	שילב	מבנה 21 יחידות 1,4	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,209,500.00	4,100.00	295.00	טויס אר אס	מבנה 21 יחידות 2,3,5,6	מושכר
חד קומתי, שלד בטון, קירות בלוקים/ בטון, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	979,900.00	4,100.00	239.00	בית הפנקייק	מבנה 21	מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים עם חיפוי עץ, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	3,038,100.00	4,100.00	741.00	ליצמן	מבנה 29	מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים עם חיפוי עץ, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	902,000.00	4,100.00	220.00	אסיקס	מבנה 30 יחידה 1	מושכר

חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים עם חיפוי עץ, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	1,172,600.00	4,100.00	286.00	סאקוני	מבנה 30 יחידות 2,3	מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים עם חיפוי עץ, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,742,900.00	4,100.00	669.00	סקיי גיאמפ	מבנה 31 יחידה 1	מושכר
חד קומתי, בנוי שלד בטון ופלדה, קירות בלוקים עם חיפוי עץ, גג בניה קלה, לרבות מערכות וצמודות מבנה	2,865,900.00	4,100.00	699.00	פיט האב קרספיט	מבנה 31 יחידה 2	מושכר
193,312,193.00						סה"כ

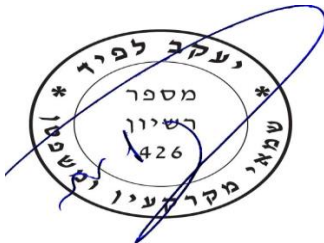
פרק ח' - חוות הדעת

הביאי בחשבון את הגורמים והשיקולים כפי שצוינו בדוח המסכם, הנני מעריך את אומדן ערך הכינון של המבנים במתחם שבנדון, בסך :-

193,312,193 ₪ (מאה ותשעים ושלשה מיליון ושלוש מאות ושניים עשר אלף ומאה תשעים ושלשה ₪)

הריני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין בנכס שבנדון וחוות דעתי נערכה על פי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על חתום,

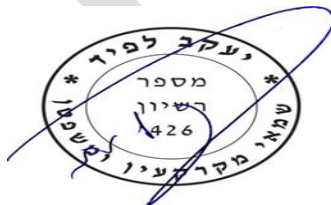


יעקב לפיד שמאי מקרקעין ומשפטן.

פרק ט' - הצהרות

- הנני מצהיר כי אין לי קשר ישיר או עקיף, ו/או זכות כל שהיא ו/או עניין ו/או תלות בבעל הנכס או מי מטעמו.
- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- השומה נערכה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד.
- הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,



יעקב לפיד

עו"ד ושמאי מקרקעין