גרינברג אולפינר ושות'

שמאות מקרקעין

שערוך נכס 30.9.2015

מרכז מסחרי BIG, אזור תעשייה גליל עליון, קריית שמונה

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גל אלש

גנאדי רפופורט

יניר צוריאל

ברוך ליבוביץ

שי עמיר

אסף אמיר

רועי כהן

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

עמרי אברמוביץ

מוריה סיידוף

יהושע (שוקי) גיגי

שי סייג

לירית נחשון

שי קוגן

אבירן חן

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316

www.shamaot.com

26.10.2015

מספרנו: 7061-07

לכבוד

ביג מגה אור בע"מ

שערוך נכס - מרכז מסחרי BIG

אזור תעשייה גליל עליון, קריית שמונה

לבקשתכם, בהמשך לחוות דעתנו מס' 7061-04, אשר נערכה למועד קובע 31.12.2014 (להלן: "חוות הדעת המלאה") ולשערוך האחרון מס' 7061-06 ליום 30.6.2015 (להלן: "השערוך האחרון"), בחנו את שווי הנכס למועד קובע 30.9.2015.

אני מסכימה כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדו"חות הכספיים של החברה ותצורפנה לתשקיף מדף ולדוח הצעת המדף שיפורסמו על ידי החברה ו/או חברת ביג מרכזי קניות ו/או חברת מגה אור אחזקות.

העדכון נערך לאור שינויים בהכנסות בנכס, ובכפוף להצהרת בעלי הזכויות כי לא חל שינוי בזכויות בנכס (מכירה) ולא חלו שינויים תכנוניים (אישורי תכניות בניין עיר, הקלות, פסיקות בתי משפט וכו').

ביקור בנכס נערך ע"י לירית נחשון, מתמחה, בהנחיית הח"מ, בתאריך 20.7.2015.

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס לשערוך האחרון.

1. עדכונים מהשערוך האחרון

ממועד הכנת השערוך האחרון ועד היום חל שינוי בדמי השכירות המתקבלים מהנכס הנובעים מעדכון דמי השכירות אצל מספר שוכרים. לגבי שטח של 45 מ"ר המושכר לאחד השוכרים דמי השכירות עלו באופן משמעותי עקב עליה מובנת בחוזה. בחוות הדעת המלאה הבאה תתבצע בחינה ליציבות דמי שכירות אלו.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2. תחשיב השומה

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי במעוגל
דמי שכירות משטחים מושכרים	11,524	₪ 9,525,231	7.75%	₪ 122,910,000
הכנסות נוספות:				
ניהול וחשמל		₪ 450,000	10.00%	₪ 4,500,000
הכנסות מפידיון		₪ 645,202	9.75%	₪ 6,620,000
הכנסות מדוכנים, שילוט, מגרש רכבים ומתקן לשטיפת רכבים		₪ 171,000	9.75%	₪ 1,750,000
סה"כ, במעוגל	**11,524**	**₪ 10,791,433**		**₪ 135,800,000**

התחשיב משקף שווי של כ- 11,300 ₪ למ"ר לשיווק. תואם נתונים למרכזים מסחריים בעלי מאפיינים דומים.

3. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', **במעוגל 135,800,000 ₪.**

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון הבסיסי, תוצאותיה:

	7.50%	7.75%	8.00%
אומדן שווי	₪ 140,100,000	**₪ 135,800,000**	₪ 131,700,000

ערכנו בדיקת רגישות לדמי השכירות. השינוי הינו לדמי השכירות בנכס, בשיעור של 5%. תוצאותיה:

	+5%	דמ"ש שנתיים נוכחיים	-5%
	₪ 10,001,493	₪ 9,525,231	₪ 9,048,970
אומדן שווי	₪ 141,900,000	**₪ 135,800,000**	₪ 129,600,000

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשיעור התפוסה (מכיוון ששיעור התפוסה כיום הינו 100% נבדק השינוי רק לירידה בתפוסה בשיעור של 5%):

	100%	95%
אומדן שווי	**135,800,000 ₪**	129,600,000 ₪

4. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות לנכס (מבוצעים על ידינו שערוכים רבעוניים):

תאריך	שווי
31.10.2012	106,000,000 ₪
31.12.2013	122,100,000 ₪
31.12.2014	131,400,000 ₪

השומות הקודמות עד למועד 31.10.2012 בוצעו ע"י השמאי דוד סגל. השומות ממועד קובע 31.12.2013 ואילך בוצעו על ידינו.

בכבוד רב,

שמאית מקרקעין
דברת אולפינר
רשיון מס' 289

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

גרינברג אולפינר ושות'

שמאות מקרקעין

שערוך נכס 30.9.2015

מרכז מסחרי BIG, דרך הנדיב, פרדס חנה

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גל אלש

גנאדי רפופורט

יניר צוריאל

ברוך ליבוביץ

שי עמיר

אסף אמיר

רועי כהן

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

עמרי אברמוביץ

מוריה סיידוף

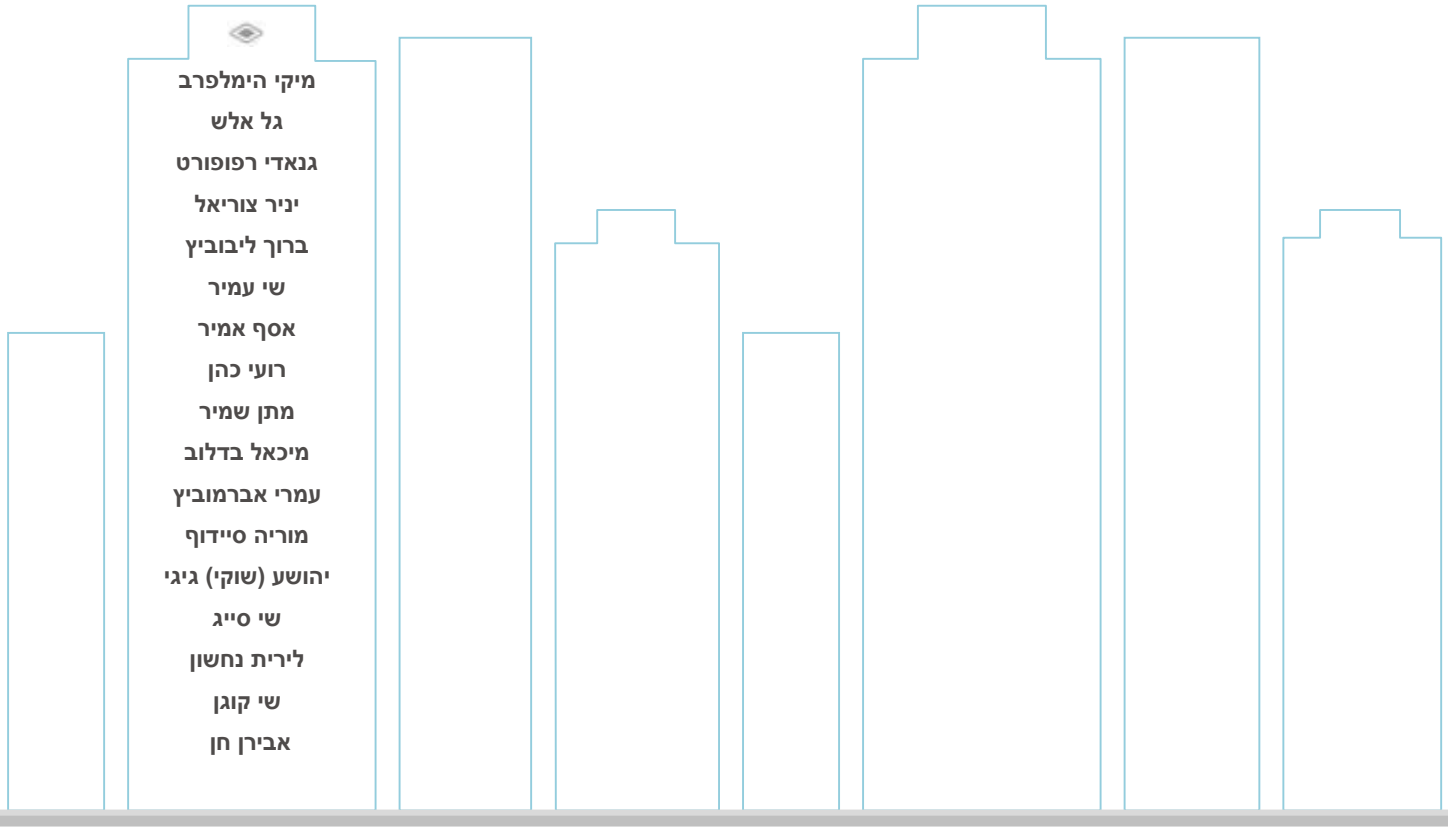
יהושע (שוקי) גיגי

שי סייג

לירית נחשון

שי קוגן

אבירן חן



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316

www.shamaot.com

27.10.2015

מספרנו: 7062-07

לכבוד

ביג מגה אור בע"מ

שערוך נכס - מרכז מסחרי BIG

דרך הנדיב, פרדס חנה

לבקשתכם, בהמשך לחוות דעתנו מס' 7062-04, אשר נערכה למועד קובע 31.12.2014 ולשערוך האחרון מס' 7062-06 ליום 30.6.2015 (להלן: "השערוך האחרון"), בחנו את שווי הנכס למועד קובע 30.9.2015.

אני מסכימה כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדו"חות הכספיים של החברה ותצורפנה לתשקיף מדף ולדוח הצעת המדף שיפורסמו על ידי החברה ו/או חברת ביג מרכזי קניות ו/או חברת מגה אור אחזקות.

העדכון נערך לאור שינויים בהכנסות בנכס, ובכפוף להצהרת בעלי הזכויות כי לא חל שינוי בזכויות בנכס (מכירה) ולא חלו שינויים תכנוניים (אישורי תכניות בניין עיר, הקלות, פסיקות בתי משפט וכו').

ביקור בנכס נערך ע"י שי סייג, מתמחה, בהנחיית הח"מ, בתאריך 8.10.2015.

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס לשערוך האחרון.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

1. עדכונים מהשערוך האחרון

ממועד הכנת השערוך האחרון ועד היום חל שינוי בדמי השכירות המתקבלים מהנכס הנובעים מעדכון דמי השכירות אצל מספר שוכרים.

2. השומה

חלוקת ההכנסות בנכס:

	הכנסה חודשית	חלק בעלי הקרקע (45%)	חלק החברה
דמי שכירות (1)	₪ 865,951	₪ 111,038	**₪ 754,913**
פדיון	₪ 138,573	₪ 62,358	**₪ 76,215**
דוכנים, שילוט	₪ 20,218	₪ 9,098	**₪ 11,120**
סה"כ	**₪ 1,024,742**	**₪ 182,494**	**₪ 842,248**

(1) חישוב חלק בעלי הקרקע בהכנסה מדמי שכירות הוא לאחר ניכוי "הסכום המופחת"- $120,000 ($=4.321 ₪), צמוד למדד יוני 2007= **206,400 ₪.**

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	חלק החברה בהכנסה שנתית	שיעור היוון	ערך נוכחי עד תום תקופת החכירה (*)
דמי שכירות משטחים מושכרים	11,309	₪ 9,058,956	7.25%	₪ 97,030,000
הכנסות נוספות:				
הכנסות מפידיון		₪ 914,582	9.25%	₪ 8,400,000
הכנסות מדוכנים, שילוט		₪ 133,439	9.25%	₪ 1,230,000
הכנסות מחשמל וניהול		₪ 700,000	10.00%	₪ 6,090,000
תקבול בגין מחוברים בסוף תקופת החכירה			7.00%	₪ 9,400,000
סה"כ	**11,309**	**₪ 10,806,977**		**₪ 122,150,000**
דמי שכירות בסיסיים לבעלי הקרקע		₪ 2,476,800	7.25%	₪ -26,530,000

(*) תום תקופת החכירה בפברואר 2037.

לאור העובדה כי ההפרש בתחשיב ביחס לשערוך האחרון הינו בשיעור לא מהותי, שווי הנכס נותר ללא שינוי.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', **במעוגל 95,400,000 ₪.**

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון הבסיסי, תוצאותיה:

	7.00%	7.25%	7.50%
אומדן שווי	97,000,000 ₪	**95,400,000 ₪**	93,800,000 ₪

ערכנו בדיקת רגישות לדמי השכירות (השינוי הינו לסה"כ ההכנסה מדמי שכירות בנכס, כולל חלק בעלי הקרקע, בשיעור של 5%):

	+5%	דמ"ש שנתיים נוכחיים	-5%
	9,511,904 ₪	9,058,956 ₪	8,606,008 ₪
אומדן שווי	100,300,000 ₪	**95,400,000 ₪**	90,600,000 ₪

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשיעור התפוסה (מכיוון ששיעור התפוסה כיום הינו 100% נבדק השינוי רק לירידה בתפוסה בשיעור של 5%):

	100%	95%
אומדן שווי	**95,400,000 ₪**	90,600,000 ₪

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

4. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות לנכס (מבוצעים על ידינו שערוכים רבעוניים):

תאריך	שווי
31.10.2012	₪ 75,700,000
31.12.2013	₪ 87,300,000
31.12.2014	₪ 95,400,000

השומות הקודמות עד למועד 31.10.2012 בוצעו ע"י השמאי דוד סגל. השומות ממועד קובע 31.12.2013 ואילך בוצעו על ידינו.

בכבוד רב,



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

שערוך נכס 30.9.2015

מרכז קניות "מודיעין 1", שד' המלאכות 121, מודיעין

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גל אלש

גנאדי רפופורט

יניר צוריאל

ברוך ליבוביץ

שי עמיר

אסף אמיר

רועי כהן

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

עמרי אברמוביץ

מוריה סיידוף

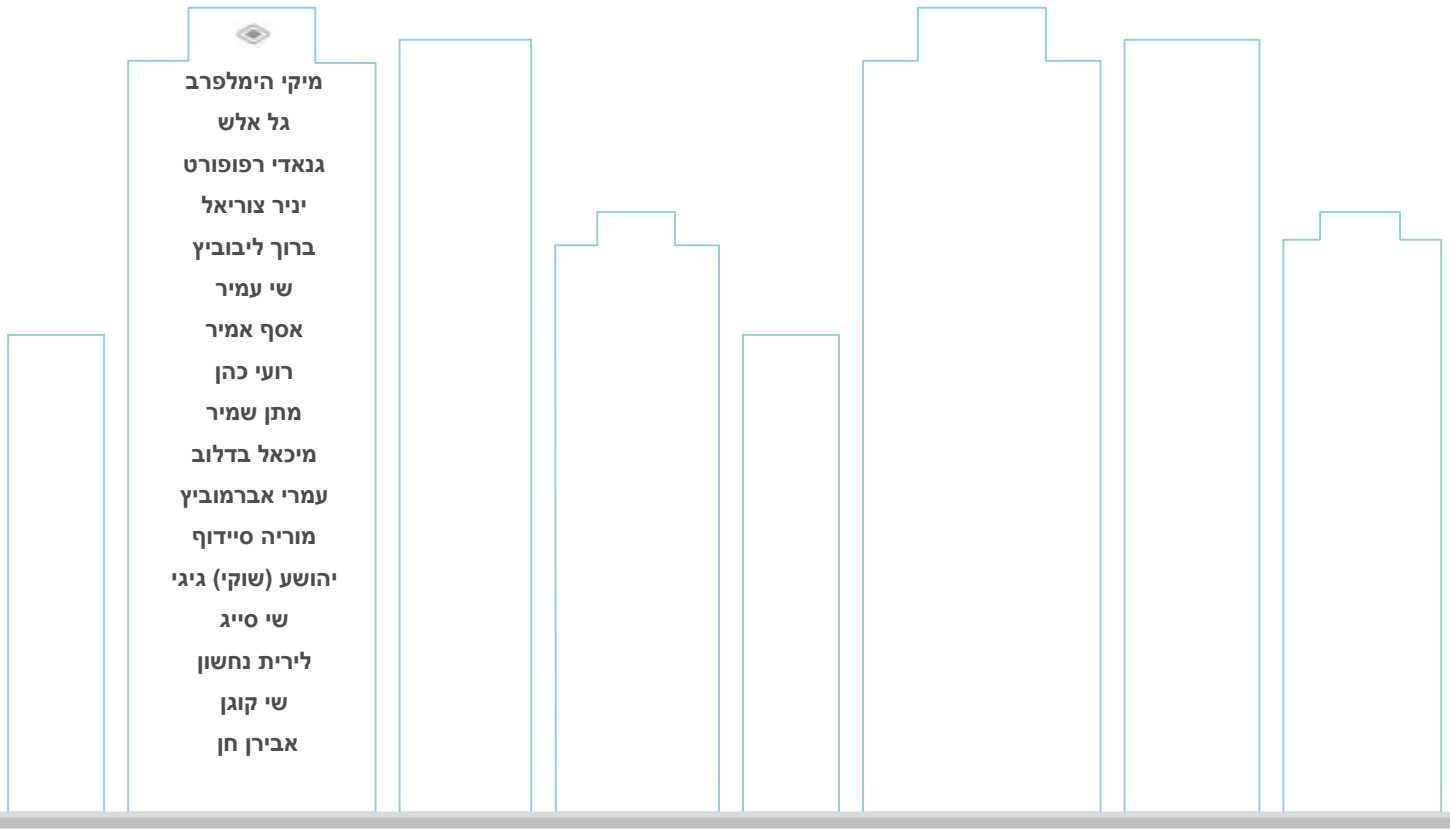
יהושע (שוקי) גיגי

שי סייג

לירית נחשון

שי קוגן

אבירן חן



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316

www.shamaot.com

10.11.2015
מספרנו: 6933-09

לכבוד:
מגה אור החזקות בע"מ

לכבוד:
ריט 1 בע"מ

שערוך נכס - מרכז קניות "מודיעין 1", שד' המלאכות 121, מודיעין

לבקשתכם, בהמשך לחוות דעתנו מס' 6933-06, אשר נערכה למועד קובע 31.12.2014 ולשערוך האחרון מס' 6933-08 ליום 30.6.2015 (להלן: "השערוך האחרון"), בחנו את שווי הנכס למועד קובע 30.9.2015.

ביקור בנכס נערך ע"י גנאדי רפופורט, שמאי מקרקעין, בתאריך 7.9.2015.

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס לשערוך הקודם.

1. עדכונים מהשערוך האחרון

ממועד הכנת השערוך האחרון ועד היום חל שינוי בדמי השכירות המתקבלים מהנכס הנובעים מעדכון דמי השכירות אצל מספר שוכרים.

2. תחשיב

2.1 שווי המרכז המסחרי

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי במעוגל
דמי שכירות משטחים מעל 500 מ"ר	8,526	₪ 6,730,380	7.75%	₪ 86,840,000
דמי שכירות משטחים עד 500 מ"ר	2,833	₪ 2,635,495	8.00%	₪ 32,940,000
הכנסות נוספות		₪ 184,800	10.00%	₪ 1,850,000
הכנסות מפעילות הניהול		₪ 385,000	7.85%	₪ 4,900,000

לאור העובדה כי ההפרש בתחשיב ביחס לשערוך האחרון הינו בשיעור לא מהותי שווי הנכס נותר ללא שינוי.

2.2 שווי יתרת זכויות הבניה

שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ שווי
330	₪ 2,500	₪ 830,000

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.3 סיכום

שווי המרכז המסחרי במעוגל	127,420,000 ₪
שווי יתרת זכויות הבניה	830,000 ₪
סה"כ שווי, במעוגל	**128,300,000 ₪**

3. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', **במעוגל 128,300,000 ₪.**

4. בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי, תוצאותיה:

	7.50%	7.75%	8.00%
אומדן שווי	132,400,000 ₪	**128,300,000 ₪**	124,400,000 ₪

ערכנו בדיקת רגישות לדמי השכירות. השינוי הינו לדמי השכירות מהשוכרים המאכלסים שטח של מעל 500 מ"ר בנכס, בשיעור של 5%. תוצאותיה:

	+5%	דמ"ש נוכחיים	-5%
	7,067,000 ₪	6,730,380 ₪	6,394,000 ₪
אומדן שווי	132,600,000 ₪	**128,300,000 ₪**	123,900,000 ₪

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשיעור התפוסה. השינוי לשיעור התפוסה בנכס, בשיעור של 5% (מכיוון שהתפוסה בנכס הינה 100%, הבדיקה בוצעה לירידה של 5% בלבד):

	100%	95%
אומדן שווי	**128,300,000 ₪**	123,900,000 ₪

5. כללי

השווי לא כולל מע"מ.

לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.

שומות קודמות לנכס (בנוסף, מבוצעים על ידינו שערוכים רבעוניים):

5.5.2013	116,000,000 ₪
31.12.2014	128,300,000 ₪

בכבוד רב,



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

גרינברג אולפינר ושות'

שמאות מקרקעין

שערוך נכס 30.9.2015

מרכז לוגיסטי, רחוב המעיין 41-43, מודיעין

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גל אלש

גנאדי רפופורט

יניר צוריאל

ברוך ליבוביץ

שי עמיר

אסף אמיר

רועי כהן

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

עמרי אברמוביץ

מוריה סיידוף

יהושע (שוקי) גיגי

שי סייג

לירית נחשון

שי קוגן

אבירן חן

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316

www.shamaot.com

גרינברג אולפינר ושות'
ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

10.11.2015

מספרנו: 7001-07

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ

שערוך נכס- מרכז לוגיסטי, רחוב המעיין 41-43, מודיעין

לבקשתכם, בהמשך לחוות דעתנו מס' 7001-04 למועד קובע 31.12.2014 (להלן: "חוות דעתנו המקורית") ולשערוך מס' 7001-06 למועד קובע 30.6.2015 (להלן: "השערוך"), בחנו את שווי הנכס למועד קובע 30.9.2015.

ביקור בנכס נערך בתאריך 14.10.2015 ע"י מוריה סיידוף, מתמחה בהנחיית הח"מ.

מהמועד הקובע של השערוך ועד לתאריך 30.6.2015 לא חלו שינויים מהותיים בנכס. אומדן שווי הנכס, ללא שינוי, בגבולות 89,700,000 ₪.

בכבוד רב,



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

גרינברג אולפינר ושות'

שמאות מקרקעין

שערוך נכס 30.9.2015

מרכז קניות "BIG קריית גת", דרך הדרום 3, קריית גת

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גל אלש

גנאדי רפופורט

יניר צוריאל

ברוך ליבוביץ

שי עמיר

אסף אמיר

רועי כהן

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

עמרי אברמוביץ

מוריה סיידוף

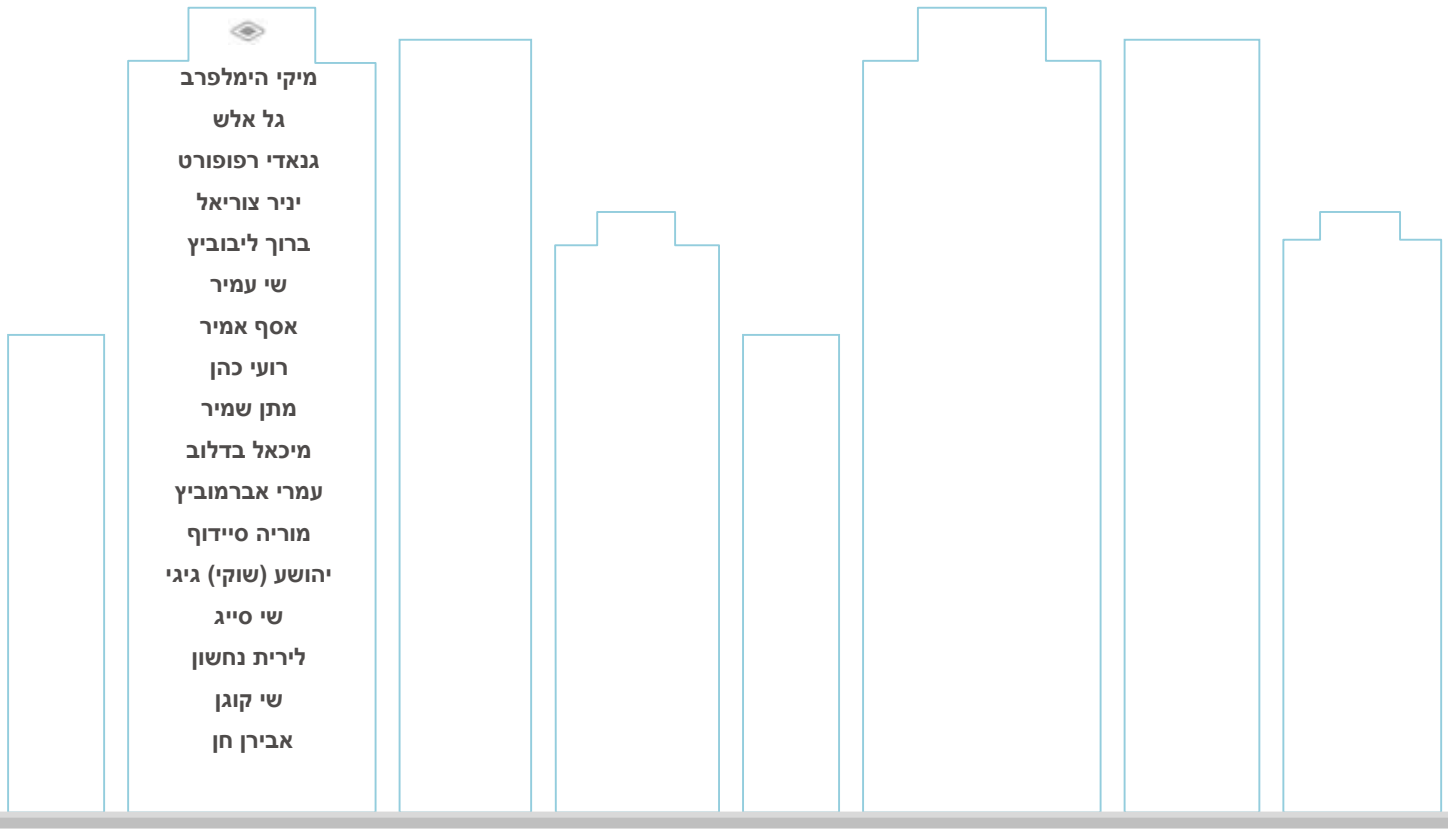
יהושע (שוקי) גיגי

שי סייג

לירית נחשון

שי קוגן

אבירן חן



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316

www.shamaot.com

27.10.2015

מספרנו: 7064-07

לכבוד

ביג מגה אור בע"מ

שערוך נכס - מרכז קניות "BIG קריית גת", דרך הדרום 3, קריית גת

לבקשתכם, בהמשך לחוות דעתנו מס' 7064-04, אשר נערכה למועד קובע 31.12.2014 ולשערוך האחרון מס' 7064-06 ליום 30.6.2015 (להלן: "השערוך האחרון"), בחנו את שווי הנכס למועד קובע 30.9.2015.

אני מסכימה כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדו"חות הכספיים של החברה ותצורפנה לתשקיף מדף ולדוח הצעת המדף שיפורסמו על ידי החברה ו/או חברת ביג מרכזי קניות ו/או חברת מגה אור אחזקות.

העדכון נערך לאור שינויים בהכנסות מהנכס, ובכפוף להצהרת בעלי הזכויות כי לא חלו שינוי בזכויות בנכס (מכירה) ולא חלו שינויים תכנוניים (אישורי תכניות בניין עיר, הקלות, פסיקות בתי משפט וכו').

ביקור בנכס נערך ע"י שי סייג, מתמחה, בהנחיית הח"מ, בתאריך 12.10.2015.

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס לשערוך האחרון.

1. עדכונים מהשערוך האחרון

- ממועד הכנת השערוך האחרון ועד למועד הקובע לא חלו שינויים מהותיים בשלב א' של הנכס. בשלב ב' הסתיימה הבניה אך טרם התקבל טופס 4. מחברת ביג נמסר כי טופס 4 עתיד להתקבל בקרוב. כל השוכרים אכלסו את היחידות והן נפתחו לקהל הרחב.
- ממועד הכנת השערוך האחרון ועד היום חל שינוי בדמי השכירות המתקבלים מהנכס הנובעים מעדכון דמי השכירות אצל חלק מהשוכרים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2. תחשיב השומה

לאור העובדה כי הסתיימה הקמתו של שלב ב', טופס 4 צפוי להתקבל בקרוב וכל השוכרים אכלסו את היחידות והחלו את פעילותם במושכר, הובאו ההכנסות משני שלבי הבניה ביחד בשיעור היוון ראוי. בהתאם למידע שהתקבל מהחברה לא קיימת יתרת עלויות לגמר.

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי במעוגל
דמי שכירות משטחים מושכרים	9,881	₪ 9,374,940	7.25%	₪ 129,310,000
הכנסות נוספות (פדיון, שילוט וכספומט)		₪ 1,043,852	9.25%	₪ 11,280,000
הכנסות מניהול וחשמל		₪ 250,000	10.00%	₪ 2,500,000
סה"כ שווי הנכס במעוגל	**9,881**	**₪ 10,668,792**		**₪ 143,100,000**

התחשיב משקף שווי של כ- 14,200 ₪ למ"ר לשיווק. תואם נתונים למרכזים מסחריים בעלי מאפיינים דומים.

3. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', **במעוגל 143,100,000 ₪.**

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי, בשיעור של 0.25%. תוצאותיה:

	7.00%	7.25%	7.50%
אומדן שווי	₪ 148,000,000	**₪ 143,100,000**	₪ 138,500,000

ערכנו בדיקת רגישות לדמי השכירות. השינוי הינו לדמי השכירות בנכס, בשיעור של 5%. תוצאותיה:

	+5%	דמ"ש נוכחיים	-5%
	₪ 9,843,687	₪ 9,374,940	₪ 8,906,193
אומדן שווי	₪ 149,600,000	**₪ 143,100,000**	₪ 136,600,000

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשיעור התפוסה (מכיוון ששיעור התפוסה כיום הינו 100% נבדק השינוי רק לירידה בתפוסה בשיעור של 5%):

	100%	95%
אומדן שווי	**143,100,000 ₪**	136,600,000 ₪

4. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות לנכס (מבוצעים על ידינו שערוכים רבעוניים):

תאריך	שווי
31.12.2012	100,000,000 ₪
31.12.2013	111,400,000 ₪
31.12.2014	135,070,000 ₪

השומה למועד 31.12.2012 בוצעה ע"י השמאי דוד סגל. השומות ממועד קובע 31.12.2013 בוצעו על ידינו.

עד לתאריך 31.12.2013 השווי מתייחס לשלב א', זכויות הבניה של שלב ב' והשקעות שתורמות לשווי. בתאריך 31.12.2014 השווי מתייחס לשלב א' ולשלב ב' כנכס בשלבי הקמה.

בכבוד רב,



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

דוד סגל - שמאות מקרקעין בע"מ

David Segal - Real Estate Appraisal LTD

דוד סגל שמאי מקרקעין

David Segal Real Estate Appraiser

הילה סלימאן שמאית מקרקעין

Hila Saliman Real Estate Appraiser

מנור סגל שמאי מקרקעין

Manor Segal Real Estate Appraiser

תאריך: 13/10/2015

סימוכין: 2809.9

לכבוד

ביג מגה אור עפולה בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

לצורך הכללה בדו"חות הכספיים

(מועד קובע 30/9/2015)

מרכז מסחרי "BIG IN THE CITY"

חלקות 1,46,47 בגוש 16661

וחלקות 2,58 בגוש 16700

רח' השוק, אזור התעשייה א', עפולה



רחוב קדושי השואה 6 ת.ד. 4690 גני - תקווה 5593006 ‖ טלפון: 03-6355787 ‖ פקס: 03-6355788

6 Kdoshey Hashoa st. POB 4690 Ganey-Tikva 5593006 ‖ Tel 03-6355787 ‖ Fax 03-6355788

David@DavidSegal.co.il

1. <u>מטרת חוות הדעת</u>

שווי הזכויות בהתאם לחוות דעת זו, אמור לבטא את התמורה הסבירה במקרה של מוכר מרצון וקונה מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, וללא שעבוד.

חוות דעת זו נערכה בהתאם לכללי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית, בדבר גילוי מינימאלי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הכללה בדו"חות הכספיים

מוסכם על ידינו כי חוות הדעת תצורף לדו"חות הכספיים של חברת מגה אור החזקות בע"מ[1] (להלן: "החברה") המפורסמים לציבור.

חוות הדעת נערכה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13), ולצורך יישום תקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

התחייבות לשיפוי

החברה התבקשה לספק את כל המידע העובדתי הרלוונטי המצוי בידה שבכוחו להשפיע על שוויו של הנכס.

ניתן כתב התחייבות לשיפוי דוד סגל - שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "דוד סגל") בגין חוות דעת זו.

בכתב השיפוי מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את דוד סגל בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לדוד סגל כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדו בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במזיד.

יחסי תלות

הנני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנדון בחוות דעת זו, כי לא קיימים ביני לבין החברה כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

2. <u>המועד הקובע בחוות הדעת</u>

30/9/2015

[1] "חברת מגה אור החזקות בע"מ" הינה בעלת מניות בחברת "ביג מגה אור עפולה בע"מ".
ביום 22/8/2011 שינתה חברת "ביג נועה עפולה בע"מ" את שמה ל"ביג מגה אור עפולה בע"מ".

רחוב קדושי השואה 6 ת.ד. 4690 גני - תקווה 5593006 ‖ טלפון: 03-6355787 ‖ פקס: 03-6355788
6 Kdoshey Hashoa st. POB 4690 Ganey-Tikva 5593006 ‖ Tel 03-6355787 ‖ Fax 03-6355788
David@DavidSegal.co.il

3. עורך חוות הדעת

עורך חוות הדעת: דוד סגל

רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1993 (רשיון מס' 355).

בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990).

בוגר הפקולטה למדעי החברה, אוניברסיטת תל אביב (1985).

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

בעל חברה פרטית לשמאות מקרקעין.

4. מזמין חוות הדעת

חוות הדעת הוזמנה ביום 18/9/2015, ע"י מר חיים אונפלוס - סמנכ"ל כספים בחברת מגה אור החזקות בע"מ.

5. ביקור בנכס

ביקור אחרון בנכס נערך ע"י הילה סלימאן ומנור סגל - שמאי מקרקעין, ביום 6/9/2015.

6. פרטי הנכס

מהות הנכס : המרכז המסחרי "BIG IN THE CITY" עפולה

גוש :	16661			16700	
חלקות :	1	46	47	2	58
שטח החלקות במ"ר :	1,136	882	845	6,156	1,893

שטח המגרש[2] : 10,912 מ"ר

שטח לשיווק : כ- 4,502 מ"ר ברוטו

כתובת הנכס : רחוב השוק, אזור התעשיה א', עפולה

הזכות במקרקעין : בעלות

[2] סה"כ שטח החלקות.

רחוב קדושי השואה 6 ת.ד. 4690 גני - תקווה 5593006 ‖ טלפון: 03-6355787 ‖ פקס: 03-6355788

6 Kdoshey Hashoa st. POB 4690 Ganey-Tikva 5593006 ‖ Tel 03-6355787 ‖ Fax 03-6355788

David@DavidSegal.co.il

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1 תיאור הסביבה

עפולה היא עיר במחוז הצפון, במרכז עמק יזרעאל, על כביש 65, בין הערים חדרה וטבריה ומכונה גם "בירת העמק".

בתחום השיפוט של עיריית עפולה 3 שכונות עיקריות:

עפולה העיר - נוסדה בשנת 1925 ומכונה גם "עפולה תחתית". מרוחקת במרחק של כ- 5 ק"מ מעפולה עילית ומגבעת המורה;

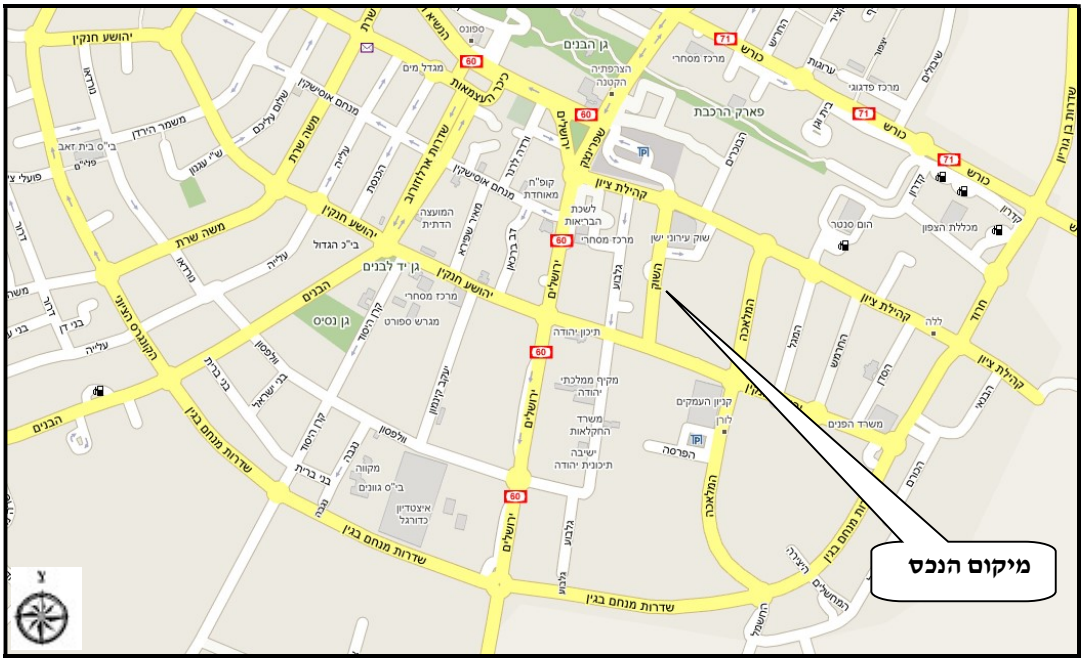
עפולה עילית - הוקמה בשנת 1951. עפולה עילית הינה שכונה המאופיינת בבנייה של בתים צמודי קרקע ובנייני דירות;

גבעת המורה - הוקמה בשנת 1953. רוב בתי השכונה הם בניינים מרובי דירות שבהם נקלטו גלי העלייה שהגיעו לעיר עם השנים. בראשית שנות השבעים הוקמה בצמידות לשכונה זו שכונת הווילות "רוממה" שאוכלסה במסגרת "בנה ביתך".

בעפולה שלושה אזורי תעשייה - א', ב' ו- ג'. הנכס הנדון ממוקם באזור התעשייה א' המצוי בחלקה הדרום מזרחי של העיר התחתית.
אזור התעשייה א' כולל מבנים בני קומה אחת עד שלוש קומות, המאופיינים בשימושי תעשייה קלה לצד שימושי מסחר ומשרדים.

הנכס הנדון ממוקם בקרן הרחובות השוק ויהושע חנקין, דרומית לשוק העירוני הישן וצפונית לקניון העמקים. מיקום זה של הנכס הינו בעל נגישות נוחה - מכבישים מספר 60 ו- 65 המקשרים בין כפרים ויישובים הממוקמים בסמוך לעפולה, מכביש עוקף עפולה מזרח, ורחוב יהושע חנקין - הרחוב הראשי באזור התעשייה.
הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית באזור - מלאים.

רחוב קדושי השואה 6 ת.ד. 4690 גני - תקווה 5593006 ‖ טלפון: 03-6355787 ‖ פקס: 03-6355788
6 Kdoshey Hashoa st. POB 4690 Ganey-Tikva 5593006 ‖ Tel 03-6355787 ‖ Fax 03-6355788
David@DavidSegal.co.il



תרשים הסביבה

7.2 <u>תיאור הסביבה העסקית</u>

המרכז המסחרי משרת את הישובים הכלולים בתחום מועצה אזורית הגלבוע, מועצה אזורית עמק יזרעאל והעיר עפולה. אוכלוסיית המרחב מונה כ- 85 אלף נפש המאוגדים בכ- 28 אלף משקי בית. סך כוח הקנייה החודשי לשטחי מסחר במרחב בשנת 2010 עומד על 100 מיליון ₪.

בעפולה בנויים כיום מספר מרכזים מסחריים עיקריים[3]:

פאוור סנטר "מגה אור עפולה" הממוקם בסמיכות לנכס בשטח של כ- 4,500 מ"ר;

קניון העמקים הממוקם ממזרח לנכס הנדון בשטח של כ- 14,500 מ"ר;

פאוור סנטר "G בעמק" הממוקם בסמוך לבית חולים "העמק", בשטח של כ- 22,000 מ"ר;

מרכז מסחרי מקבוצת "One" אשר הושק ב- 2012 הכולל כ- 6,500 מ"ר, באזור התעשייה בצמוד לדרך קהילת ציון ולתחנה המרכזית החדשה של העיר.

7.3 <u>תיאור הנכס</u>

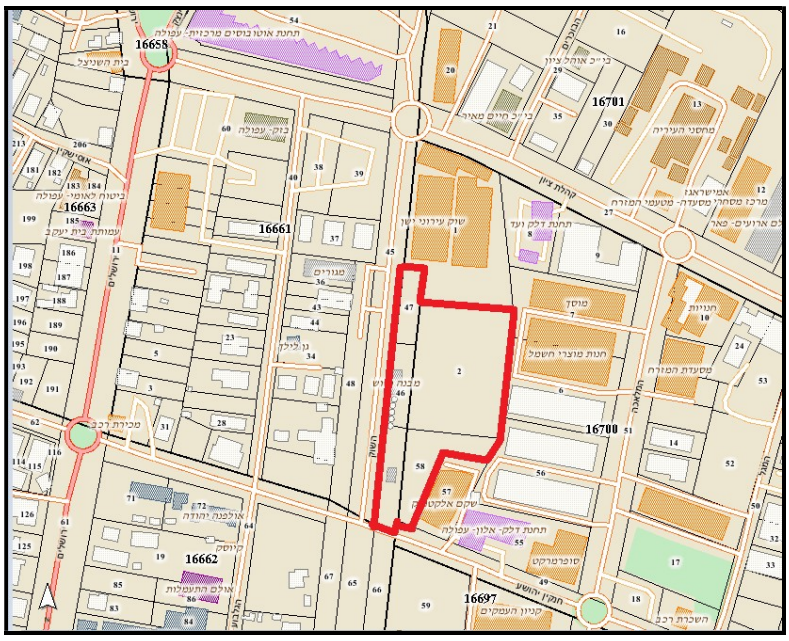
הנכס הנדון מהווה מגרש ששטחו 10,912 מ"ר, שהינו השטח הרשום הכולל של 5 חלקות ממנו הוא מורכב: חלקות 1,46,47 בגוש 16661 וחלקות 2,58 בגוש 16700.

[3] עסקאות השוואה ממרכזים מסחריים מצוינות בסעיף 10.2 להלן.

רחוב קדושי השואה 6 ת.ד. 4690 גני - תקווה 5593006 ‖ טלפון: 03-6355787 ‖ פקס: 03-6355788

6 Kdoshey Hashoa st. POB 4690 Ganey-Tikva 5593006 ‖ Tel 03-6355787 ‖ Fax 03-6355788

David@DavidSegal.co.il



סימון החלקות על רקע מפת גוש

על המגרש הוקם מרכז מסחרי מסוג פאוור סנטר - המרכז המסחרי "BIG IN THE CITY" עפולה, הכולל כ- 4,502 מ"ר (שטח ברוטו לתשלום דמ"ש) מסחר, ב - 3 מבנים חד קומתיים הממוקמים בסמיכות ובחלוקה ל- 18 יחידות שונות, כדלקמן:

מבנה A		מבנה B		מבנה C	
חנות מס'	שטח ברוטו לתשלום דמ"ש	חנות מס'	שטח ברוטו לתשלום דמ"ש	חנות מס'	שטח ברוטו לתשלום דמ"ש
1	128.9 מ"ר + 20 מ"ר מחסן	5	68.6 מ"ר	14	171.6 מ"ר
2	72.6 מ"ר	6	640.7 מ"ר	15	164.1 מ"ר
3	57.3 מ"ר	7	167.4 מ"ר	16	162.9 מ"ר
4	301.7 מ"ר	8	332.1 מ"ר	14	76.2 מ"ר
		9	248.4 מ"ר	15	259.1 מ"ר
		10	332.5 מ"ר		
		11	201.3 מ"ר		
		12	225.5 מ"ר		
		13	858.7 מ"ר		
סה"כ	580.5 מ"ר	סה"כ	3,075.2 מ"ר	סה"כ	833.9 מ"ר
סה"כ ברוטו לתשלום דמ"ש כ- 4,502 מ"ר (כולל 12 מ"ר מזנון ודוכן פיס במבנה נפרד)					

רחוב קדושי השואה 6 ת.ד. 4690 גני - תקווה 5593006 ‖ טלפון: 03-6355787 ‖ פקס: 03-6355788

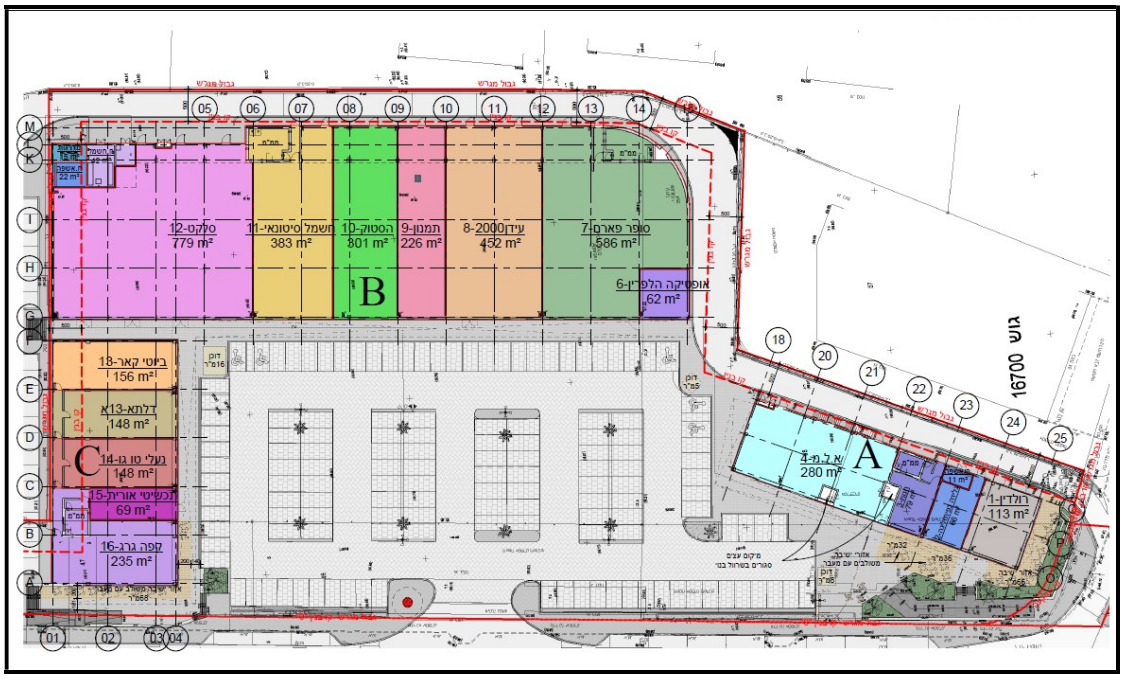
6 Kdoshey Hashoa st. POB 4690 Ganey-Tikva 5593006 ‖ Tel 03-6355787 ‖ Fax 03-6355788

David@DavidSegal.co.il

הבנייה כוללת קונסטרוקציית פלדה ושלד מבטון מזוין; היחידות מופרדות זו מזו באמצעות מחיצות גבס; הגמר כולל חשיפה מקסימלית באמצעות ויטרינות זכוכית לאורך כל החזיתות וקירות חוץ באמצעות אלמנטים טרומיים.

הגמר בפנים היחידות כולל ריצוף קרמי; בחלק מהיחידות תקרה חשופה ובחלק מהיחידות תקרת לוחות מינרליים; תאורה פלורוסנטית / גופי תאורה דקורטיביים; מערכות כיבוי אש ומיזוג אוויר.

בחזית המבנים, מתחם חניה סלול אספלט.



פרוגרמת התכנון והחלוקה ליחידות השונות



תצלום אוויר

רחוב קדושי השואה 6 ת.ד. 4690 גני - תקווה 5593006 ‖ טלפון: 03-6355787 ‖ פקס: 03-6355788
6 Kdoshey Hashoa st. POB 4690 Ganey-Tikva 5593006 ‖ Tel 03-6355787 ‖ Fax 03-6355788
David@DavidSegal.co.il

8. המצב התכנוני[4]

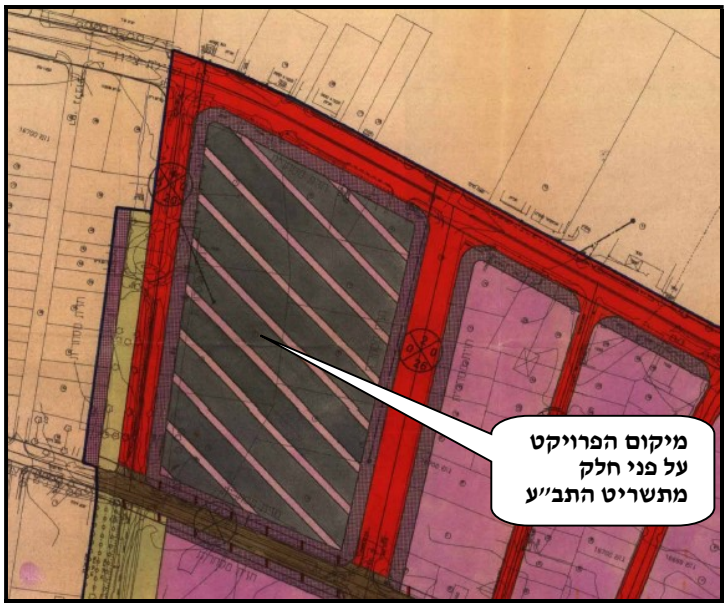
8.1 תכנית בניין עיר

על הנכס הנדון חלה, בין היתר, **תכנית בניין עיר מס' ג/בת/180**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4205 מיום 28/3/1994.

ייעוד החלקה הנדונה, בהתאם לתכנית זו, הינו מסחרי משולב בתעשיה.

הוראות הבנייה לאזור זה הינן כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי	-	600 מ"ר
גובה בנייה	-	3 קומות / 12 מ'
תכסית	-	80%
אחוזי בנייה	-	שטח עיקרי 130%
		שטח שירות 30% + 70% עבור חניה תת קרקעית בלבד
		סה"כ 230%



חלק מתשריט התכנית

[4] זכויות הבנייה המצוינות הינן ע"פ פרשנות לתכניות בניין העיר וכל מידע שהתקבל אשר אינו חתום ומאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה אינו מחייב.

רחוב קדושי השואה 6 ת.ד. 4690 גני - תקווה 5593006 ‖ טלפון: 03-6355787 ‖ פקס: 03-6355788
6 Kdoshey Hashoa st. POB 4690 Ganey-Tikva 5593006 ‖ Tel 03-6355787 ‖ Fax 03-6355788
David@DavidSegal.co.il

תכנית המתאר של עפולה – ג/12567, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5379 מיום 15/3/2005, קובעת כי אזורי התעשייה א' (בו ממוקם הנכס) ו- ב' בעפולה יהפכו בהדרגה לאזורי תעסוקה ומסחר (הגדרה חדשה ל"אזור תעשייה ומסחר" לשעבר).

התכליות והשימושים כפי שנקבעו בתכנית זו הינם כדלקמן:

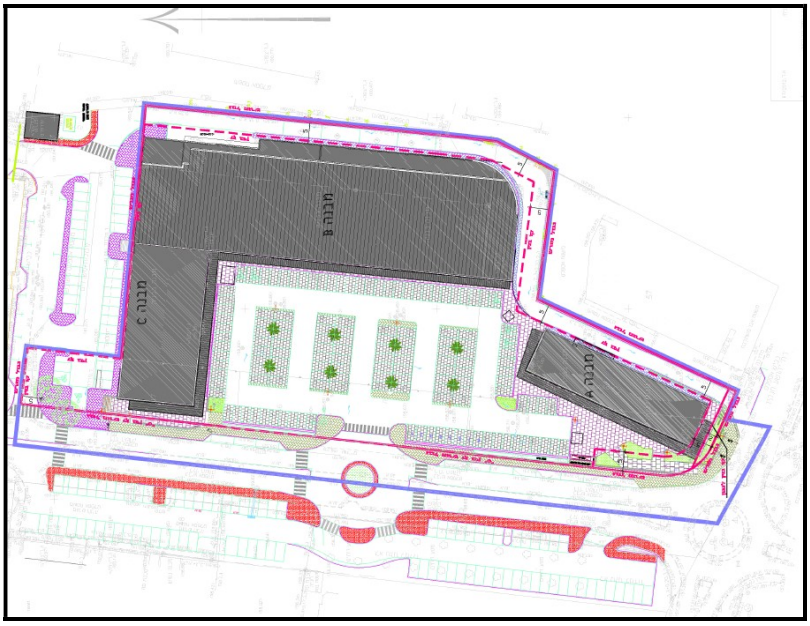
"מסחר סיטונאי וקמעונאי, עסקים, משרדים ותעשייה מתוחכמת ונקייה בלבד, בתי מלאכה ושטחי מלאכה נקייה אשר אינם עוברים את מפלסי הרעש וזיהום האוויר המותרים על פי דין באזורי מגורים ושאין להם פסולת או שפכים חריגים שאינם מותרים באזור מגורים, מוסדות ציבור הדרושים לשם פעילות האזור, מסעדות, מזנונים, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים ותקשורת. בנוסף כל השימושים המותרים באזור מסחרי, בכפוף לתכנית מפורטת מאושרת".

תב"ע נקודתית **עפ/מק/גבת/9/180** - "ביג טחנת הקמח", פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6492 מיום 4/11/2012.

מטרת התכנית - שינוי במרווחי הבנייה והרחבת דרך לטובת מדרכה ציבורית בדרום התכנית. התכנית מאפשרת הרחבת שטח המרכז המסחרי בהתאם להיתר מס' 20120184 המצוין להלן.

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט וכדלקמן:

לאורך רחוב השוק יהיה קו 0, קו הבניין במקביל לרחוב יהושע חנקין ובתחום צומת הרחובות: השוק ויהושע חנקין יהיה 5 מ', וקו בניין לשטח מפולש מקורה בגגון, לאורך רחוב יהושע חנקין ובתחום צומת הרחובות: השוק ויהושע חנקין, יהיה 2 מ'.



מתוך נספח הבינוי של תכנית עפ/מק/גבת/9/180

רחוב קדושי השואה 6 ת.ד. 4690 גני - תקווה 5593006 ‖ טלפון: 03-6355787 ‖ פקס: 03-6355788
6 Kdoshey Hashoa st. POB 4690 Ganey-Tikva 5593006 ‖ Tel 03-6355787 ‖ Fax 03-6355788
David@DavidSegal.co.il

8.2 <u>רישוי</u>

היתר 20110066 ניתן ל"ביג נועה עפולה בע"מ" ביום 14/6/2011, ל"יסודות ורצפת 0 למבנה מסחרי", וב - 8/11/2011 ל"הקמת מבנה מסחרי ופיתוח שטח צמוד".

בהתאם לטבלת השטחים בתכנית המצורפת להיתר זה, פירוט השטחים במבנה הינו כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי	שטחי שירות						סה"כ עיקרי + שירות
		מקלט	מתקנים ומע' טכניות	בליטות	מבואות וחדרי מדרגות	מעבר לכלל הציבור	סה"כ	
0	3,576.67	117.66	75.15	21.26	115.85	763.80	1,093.72	4,670.39
1			9.90		12.54		22.44	22.44
סה"כ	**3,576.67**	117.66	85.05	21.26	128.39	763.80	**1,116.16**	**4,692.83**

טופס 4 (מס' תעודה: 5869) - לבדיקת מערכות בלבד **וללא אכלוס** ניתן לפרויקט הנדון ביום 25/7/2012.

היתר 20120184 ניתן ל"ביג מגה אור עפולה בע"מ" ביום 27/11/2011, ל"תוספת שטח מסחרי למבנה מאושר".

בהתאם לתכנית ההיתר שטח הנכס הינו כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי			שטחי שירות						סה"כ עיקרי + שירות
	קיים	מוצע	סה"כ	בנייה קיימת	מקלט	מתקנים ומע' טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	מעבר לכלל הציבור	סה"כ	
0	3,576.67	326.67	3,903.34	1,093.72	17.68	9.54	-10.51	-183.96	926.57	4,829.91
1		31.38	31.38	22.44		4.22	5.80		32.46	63.84
סה"כ	3,576.67	358.05	**3,934.72**	1,116.16	17.68	13.86	-4.71	-183.96	**959.03**	**4,893.75**

היתר זה ניתן בתנאי היתר 20110066 ובתנאי תשלום היטל השבחה.

היטל ההשבחה שולם ע"פ היתר 20120184 (מימוש חלקי של התב"ע).

טופס 4 (מס' תעודה: 6094) - ניתן לפרויקט הנדון ביום 27/11/2012, בהתאם להיתר מס' 20120184.

היתר 20130030 ניתן ל"ביג מגה אור עפולה בע"מ" ביום 7/8/2013, ל"מבנה למזנון ותחנת מפעל הפיס". עפ"י התכנית המצורפת להיתר, שטח המבנה 10.73 מ"ר.

היתר 20140420 ניתן ל"ביג מגה אור עפולה בע"מ" ביום 17/11/2014, ל"הקמת מערכת פוטו וולטאי בהספק של 330 קילו וואט".

רחוב קדושי השואה 6 ת.ד. 4690 גני - תקווה 5593006 ‖ טלפון: 03-6355787 ‖ פקס: 03-6355788
6 Kdoshey Hashoa st. POB 4690 Ganey-Tikva 5593006 ‖ Tel 03-6355787 ‖ Fax 03-6355788
David@DavidSegal.co.il

8.3 זכויות בנייה לא מנוצלות

ע"פ תב"ע ג/בת/180 מותרת בנייה של כ- 230% אחוזי בנייה, כאשר מתוכם 130% שטח עיקרי ו- 30% שטח שירות שאינו עבור חניה, בהתאם לשטח המגרש - 10,912 מ"ר, יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות:

	שטח מותר ע"פ תב"ע	**שטחים שנוצלו – בהתאם להיתר הבנייה**	**יתרת שטח לניצול**
שטח עיקרי	10,912 * 130% = 14,185.6 מ"ר	**3,934.72 מ"ר**	10,250 מ"ר
שטח שירות	10,912 * 30% = 3,273.6 מ"ר	**959.03 מ"ר**	2,314 מ"ר

בתחשיב שווי זכויות בנייה אלו הובא בחשבון כי הכדאיות הכלכלית הינה בניית קומה נוספת בתכסית הקומה מתחתיה, מאחר ודרישת החנייה מהווה חסם לבנייה נוספת בקומת הקרקע. בתחשיב שווי הזכויות הובאה בחשבון דחייה והוצאות התאמה בגין האפשרות לניצול עתידי של זכויות הבנייה.

9. המצב המשפטי

9.1 רישום המקרקעין

ע"פ המידע מהעתק הרישום בפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט[5] ביום 18/5/2015, רשומות הזכויות בנכס כדלקמן:

גוש	16661				16700	
חלקה	1	46	47	2	58	
שטח החלקה במ"ר	1,136	882	845	6,156	1,893	
בעלויות	ביג מגה אור עפולה בע"מ					
משכנתאות (החלקות הנ"ל יחד)	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום בעלי המשכנתא, על מחצית מהנכס: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ[6]					
	משכנתא מדרגה שווה / ראשונה ללא הגבלת סכום בעלי המשכנתא, על מחצית מהנכס: ביג מרכזי קניות בע"מ					

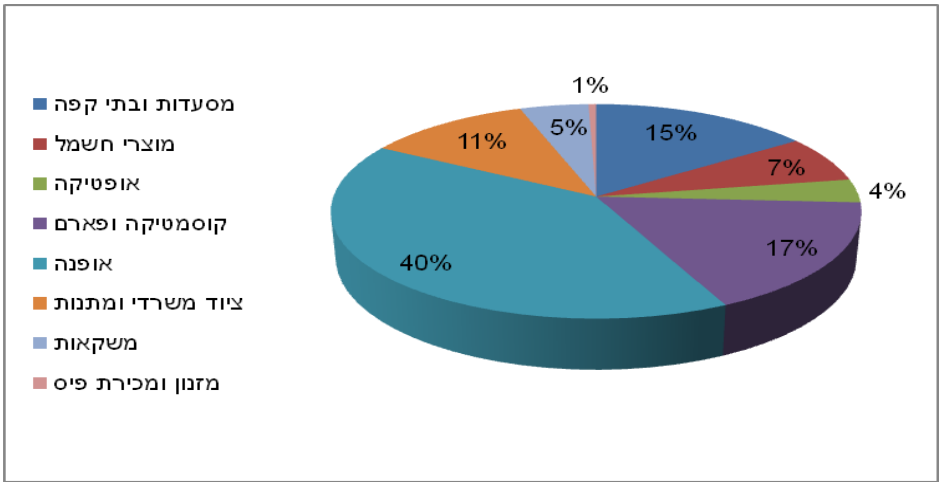
[5] פרטי הרישום הופקו באמצעות האינטרנט ואינם מהווים נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

[6] הנכס משועבד בחלקו לטובת בעלי אגרות החוב סדרה ה של חברת "מגה אור החזקות בע"מ".

רחוב קדושי השואה 6 ת.ד. 4690 גני - תקווה 5593006 ‖ טלפון: 03-6355787 ‖ פקס: 03-6355788
6 Kdoshey Hashoa st. POB 4690 Ganey-Tikva 5593006 ‖ Tel 03-6355787 ‖ Fax 03-6355788
David@DavidSegal.co.il

9.2 שכירויות והכנסות אחרות

הנכס הנדון מושכר בתפוסה מלאה תמורת דמ"ש חודשיים של 379,934 ₪. להלן התפלגות חלוקת ההכנסות במרכז המסחרי ע"פ ענפים:



כמו כן לחברה הכנסות נוספות מהנכס בגבולות: (הכנסות שנתיות)

צובר חשמל - 175,000 ₪ (ממוצע הכנסות 10/2013-9/2015)

פדיון (כולל כספומט) - 240,000 ₪ (ממוצע הכנסות 7/2014-6/2015)

9.3 דמי ניהול

דמי הניהול הנגבים מחנויות המרכז המסחרי הינם בגבולות 17 ₪ למ"ר, כאשר דמי הניהול הנגבים מחנויות "המזון" הינם בגבולות 27 ₪ למ"ר.

דמי הניהול הנ"ל סבירים ותואמים מרכזים מסחריים אחרים מסוג "פאוור סנטר".

בהתאם לדמי הניהול המתקבלים, ולהוצאות הניהול (עפ"י נתוני שנת 2014), לחברה צפוי רווח שנתי מניהול בסך כ- 150,000 ₪.

רחוב קדושי השואה 6 ת.ד. 4690 גני - תקווה 5593006 ‖ טלפון: 03-6355787 ‖ פקס: 03-6355788
6 Kdoshey Hashoa st. POB 4690 Ganey-Tikva 5593006 ‖ Tel 03-6355787 ‖ Fax 03-6355788
David@DavidSegal.co.il

10. גישות בהערכת השווי

10.1 3 גישות השומה

גישת ההשוואה, המבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים דומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם, אשר התבצעו סמוך ככל האפשר למועד הקובע, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון.

גישת היוון ההכנסות, מבוססת על היוון זרם ההכנסות אשר מתקבלות וצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.
שעור ההיוון מורכב ממספר מרכיבים ובהם: הריבית הבטוחה במשק, פחת, סיכון, איכות השוכרים וגובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק. שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים תלוי באופי השוכר, טווח החוזה, אופי הנכס, סיכונים ודמי השכירות המעוגנים בחוזה ופוטנציאל לדמי שכירות מוספים כפונקציה של אחוז מהפדיון, ובהתאם לשיעורי ההיוון שנעשו בעסקאות בנכסים דומים מניבי תשואה.

גישת העלויות, מבוססת על סך מרכיבי תשומות הבנייה והעלות הצפויה להקמת נכס הדומה לנכס הנדון, ע"פ יישום עיקרון התחלופה.
השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת (פיזי, כלכלי ופונקציונלי) באם קיים.

10.2 גישות השומה בחוות הדעת

הנכס הוערך ע"פ **גישת היוון ההכנסות** המתאימה והמקובלת בהערכת נכסים מניבים.
שעור ההיוון הכולל מורכב ממספר מרכיבים ובהם: הריבית הבטוחה במשק, פחת, סיכון, איכות השוכרים וגובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק. שיעור ההיוון תלוי באופי השוכר, טווח החוזה, אופי הנכס, סיכונים ודמי השכירות המעוגנים בחוזה ופוטנציאל לדמי שכירות נוספים כפונקציה של אחוז מהפדיון, ובהתאם לשיעורי ההיוון שנעשו בעסקאות בנכסים מניבי תשואה ומרכזים מסחריים, ובכללם:

תאריך	הנכס	מחיר רכישה	תשואה
11/2012	50% מ"ביג" פולג	258 מיליון ₪	7.5%
12/2012	"לב תלפיות" ירושלים	130 מיליון ₪	8.25%
2/2013	קניון "רננים" וקניון "סביונים"	1,022 מיליון ₪	7.3%
5/2013	קניון נהריה וקניון הדר בירושלים	440 מיליון ₪	7.7%
5/2013	50% מ"השדרה השביעית" באר שבע	89 מיליון ₪	8.4%
5/2013	" ONE" מודיעין	116 מיליון ₪	7.8%
4/2014	יחידות מסחריות ומחסנים ב"דיזינגוף סנטר"	304 מיליון ₪	7.2%
2/2015	51% מהמרכז המסחרי "G בעמק" עפולה	172 מיליון ₪	7.13%

רחוב קדושי השואה 6 ת.ד. 4690 גני - תקווה 5593006 ‖ טלפון: 03-6355787 ‖ פקס: 03-6355788
6 Kdoshey Hashoa st. POB 4690 Ganey-Tikva 5593006 ‖ Tel 03-6355787 ‖ Fax 03-6355788
David@DavidSegal.co.il

<u>סקירת השמאי הממשלתי</u>

שיעור ההיוון הכולל לנכסים מסחריים, אותו פרסם השמאי הממשלתי הראשי, למחצית השנייה של 2014 (פורסם במאי 2015)- 7.6%.

כמו כן, נעשה שימוש ב**גישת ההשוואה** - בוצעה בדיקות תאימות לנכסים ברי השוואה בסביבתו העסקית של הנכס. להלן מספר עסקאות השוואה עדכניות:

<u>מרכז מסחרי "רמי לוי" עפולה</u>

בסמוך לנכס הנדון ממוקם מרכז מסחרי "רמי לוי", כאשר פרט לסופרמרקט, המתחם כולל 4 יחידות שונות המושכרות ומשמשות כסניפים של רשתות מוכרות, בשטח 1,104 מ"ר, המושכרים בדמ"ש חודשיים בגבולות כ- 97 אלף ₪. דמי השכירות הממוצעים המתקבלים הינם כ- 88 ₪ / מ"ר לחודש.

<u>מרכז "G בעמק"</u>

בחודש 2/2015 נמכר 51% מהמרכז המסחרי "G בעמק", תמורת 172 מיליון ₪, המבטא תשואה של 7.13%.

בהתאם לדו"חות הכספיים השנתיים של חברת ריט 1 למועד 31/12/2014, אשר החזיקה ב-49% מהמרכז המסחרי "G בעמק", עולים הנתונים הבאים:

שטח בנוי	-	10,584 מ"ר,
תפוסה	-	92.8%,
דמי השכירות ממוצעים למ"ר לחודש	-	90 ₪ למ"ר לחודש,
הכנסות מדמי שכירות	-	10.565 מיליון ₪,
NOI בפועל	-	10.184 מיליון ₪,
שווי הוגן	-	165 מיליון ₪.

בחודש 10/2013 פורסם בעיתונות הנדל"ן כי רשת ריקושט שכרה חנות בשטח 136 מ"ר בקניון G עפולה ב- 180 שקל למ"ר.

רחוב קדושי השואה 6 ת.ד. 4690 גני - תקווה 5593006 ‖ טלפון: 03-6355787 ‖ פקס: 03-6355788
6 Kdoshey Hashoa st. POB 4690 Ganey-Tikva 5593006 ‖ Tel 03-6355787 ‖ Fax 03-6355788
David@DavidSegal.co.il

11. גורמים ושיקולים בהערכת השווי

בהערכת שווי הזכויות בנכס שבנדון, הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

11.1 הנכס הוערך כריק, פנוי וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב או שיעבוד.

11.2 הנכס הנדון הינו המרכז המסחרי - "BIG IN THE CITY" עפולה. השטח הכולל לשיווק (לאחר העמסה) הינו כ- 4,502 מ"ר.

11.3 מיקומו של הנכס בקרן הרח' השוק ויהושע חנקין באזור התעשייה א' בעפולה.

11.4 הובאו בחשבון הכנסות צפויות מדמי השכירות המינימליים בהתאם להסכמי השכירות.

11.5 הנכס הנדון מושכר בתפוסה מלאה.

11.6 היטל ההשבחה בגין היתר 20120184 - המהווה מימוש חלקי לתב"ע עפ/מק/גבת/9/180 - שולם.

11.7 השטח לשיווק הינו בהתאם ליחס העמסה פי 1.1 / 1.15 מהשטח ע"פ מדידה בפועל.

11.8 סטנדרט הבניה ורמת הגמר בנכס תואמים מרכזים מסחריים דומים.

12. תחשיב

הכנסה	הכנסה חודשית	הכנסה שנתית	שיעור היוון	שווי מתקבל
יחידות מסחריות	₪ 379,934	₪ 4,559,214	7.75%	₪ 58,828,564
צובר חשמל		₪ 175,000	10.00%	₪ 1,750,000
פדיון (כולל כספומט)		₪ 240,000	9.50%	₪ 2,526,316
רווח מניהול		₪ 150,000	9.50%	₪ 1,578,947
זכויות בנייה לא מנוצלות				₪ 550,000
				₪ 65,233,827
סה"כ				₪ **65,200,000**

רחוב קדושי השואה 6 ת.ד. 4690 גני - תקווה 5593006 ‖ טלפון: 03-6355787 ‖ פקס: 03-6355788
6 Kdoshey Hashoa st. POB 4690 Ganey-Tikva 5593006 ‖ Tel 03-6355787 ‖ Fax 03-6355788
David@DavidSegal.co.il

13. הערכות שווי קודמות

הנכס הוערך על ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות כדלקמן:

מטרת חוות הדעת	שווי הנכס	מועד קובע
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 64,000,000	30/6/2015
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 63,800,000	31/3/2015
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 62,900,000	31/12/2014
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 60,900,000	30/9/2014
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 55,700,000	30/6/2013

14. שווי הנכס בספרים

שווי הנכס בספרים הינו 64,000,000 ₪.

15. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בהכנסות[7] ושינוי בשיעור ההיוון:

	שינוי בהכנסה השנתית				
שינוי בשיעור ההיוון	-10.0%	-5.0%	0.0%	5.0%	10.0%
0.5%	₪ 55,700,000	₪ 58,700,000	₪ 61,700,000	₪ 64,600,000	₪ 67,600,000
0.25%	₪ 57,300,000	₪ 60,300,000	₪ 63,400,000	₪ 66,500,000	₪ 69,500,000
0.0%	₪ 58,900,000	₪ 62,100,000	**₪ 65,200,000**	₪ 68,400,000	₪ 71,500,000
-0.25%	₪ 60,700,000	₪ 64,000,000	₪ 67,200,000	₪ 70,400,000	₪ 73,700,000
-0.5%	₪ 62,600,000	₪ 65,900,000	₪ 69,300,000	₪ 72,600,000	₪ 76,000,000

[7] כולל שכירות, פדיון, ורווח מניהול, לא כולל צובר חשמל וזכויות בניה נוספות.

רחוב קדושי השואה 6 ת.ד. 4690 גני - תקווה 5593006 ‖ טלפון: 03-6355787 ‖ פקס: 03-6355788
6 Kdoshey Hashoa st. POB 4690 Ganey-Tikva 5593006 ‖ Tel 03-6355787 ‖ Fax 03-6355788
David@DavidSegal.co.il

16. <u>סיכום חוות הדעת</u>

בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו ונתוניו הרלוונטיים כמפורט לעיל, סביר לאמוד את שווי הזכויות במקרקעין בגבולות:

65,200,000 ₪ (שישים וחמישה מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים)

על הסך הנ"ל יחול מע"מ כחוק.

ולראיה באתי על החתום,



דוד סגל, שמאי מקרקעין

רחוב קדושי השואה 6 ת.ד. 4690 גני - תקווה 5593006 ‖ טלפון: 03-6355787 ‖ פקס: 03-6355788
6 Kdoshey Hashoa st. POB 4690 Ganey-Tikva 5593006 ‖ Tel 03-6355787 ‖ Fax 03-6355788
David@DavidSegal.co.il

גרינברג אולפינר ושות'

שמאות מקרקעין

שערוך נכס 30.9.2015 - מרכז מסחרי

רח' הנפח פינת רח' המתכנן, אזה"ת הדרומי, אשקלון

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גל אלש

גנאדי רפופורט

יניר צוריאל

ברוך ליבוביץ

שי עמיר

אסף אמיר

רועי כהן

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

עמרי אברמוביץ

מוריה סיידוף

יהושע (שוקי) גיגי

שי סייג

לירית נחשון

שי קוגן

אבירן חן

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316

www.shamaot.com

10.11.2015

מספרנו: 7066-07

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ

שערוך נכס - מרכז מסחרי

רח' הנפח פינת רח' המתכנן, אזה"ת הדרומי, אשקלון

לבקשתכם, בהמשך לחוות דעתנו מס' 7066-06 למועד קובע 30.6.2015 (להלן: "חוות הדעת"), בחנו את שווי הנכס למועד קובע 30.9.2015.

ביקור בנכס נערך ע"י שי סייג, מתמחה, בהנחיית הח"מ בתאריך 12.10.2015.

מהמועד הקובע של חוות הדעת ועד לתאריך 30.9.2015 לא חלו שינויים מהותיים בנכס. לפיכך אומדן שווי הנכס נותר ללא שינוי, בגבולות 32,320,000 ₪.

בכבוד רב,

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316

www.shamaot.com