



חברת XXX בע"מ

חוו"ד על נזק כלכלי

חסוי

הדוח הוכן עבור YYY
כחוו"ד להערכת נזק כלכלי עבור תביעה משפטית

אין לעשות שימוש בדוח זה ובנתונים המוצגים בו ללא אישור מראש ובכתב
מאורי דהן - יעוץ כלכלי ומ- YYY.

תוכן חו"ד

עמוד

- 3 א. חו"ד מומחה - פרטים על מגיש חוות הדעת והצהרה
- 4 ב. תמצית חו"ד וריכוז הממצאים

חלק א' - פירוט הנזקים שנגרמו

- 7 1. הרווח שנמנע עקב אי השכרת שטחים לשוכרי משנה במגרש X.
- 10 2. א. הרווח שנמנע עקב אי הפעלת מחלקת שטיפת רכב ממוכנת במגרש X
- 13 ב. הרווח שנמנע עקב אי הפעלת מחלקת שטיפת רכב ידנית במגרש X
- 14 3. הרווח שנמנע בעסקי מכירת רכבים משומשים
- 15 4. א. השקעות והוצאות שנגרמו עקב מעבר העסק ל- XX
- 16 ב. השקעות והוצאות שנגרמו בקשר עם XXX
- 17 5. הוצאות משפטיות
- 18 6. תשלומי הריבית העודפים

חלק ב' - מודל כללי לכימות הרווחים שנמנעו עקב מניעת הפעילות בעיר XX

- 20 1. מכירת רכבים משומשים
- 21 2. עבודות ומכירת חלפים
- 21 3. עמלות מסוכנות XXX
- 23 4. רווח תפעולי מהשכרות משנה
- 24 5. הוצאות כלליות והרווחים שנמנעו

חלק ג' - הנזק שנגרם עקב העברת זכויות בחברה

- 25 1. רקע כללי ותיאור הנזק
- 27 2. הצגת שיטת ההערכה והנזק שנגרם עקב העברת זכויות בחברה

א. חו"ד מומחה - פרטים על מגיש חוות הדעת והצהרה

שם: אורי דהן.
כתובת: רח' טשרניחובסקי 48, כניסה ג', ירושלים 92585.

אני החתום מטה, אורי דהן, נתבקשתי ע"י חברת XXX לחוות את דעתי המקצועית בעניין הנדון כמתואר וכמפורט בחו"ד זו.

אני נותן חו"ד זו במקום עדות בביהמ"ש והריני להצהיר שידוע לי כי לעניין הוראות החוק הפלילי, בעניין עדות שקר, דין חו"ד זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה בביהמ"ש.

להלן פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

השכלה: בוגר (B.A.) בכלכלה - האוניברסיטה העברית בירושלים.
מוסמך (M.A.) במנהל עסקים, עם התמחויות במימון ובנקאות - האוניברסיטה העברית בירושלים.
ניסיון: 1988 - 1986 רשות החברות הממשלתיות, משרד האוצר - נציג הממשלה בחברות ממשלתיות.
1988 - 1994 בנק הדואר - מנהל מחלקה כלכלית.
1994 - ואילך יועץ כלכלי.
בעיסוקי הנוכחי ובעיסוקי הקודמים הכנתי מגוון חו"ד כלכליות לרבות חו"ד מומחה לביהמ"ש.

הנני מצהיר בזאת כי חוות דעתי הוכנה בהתאם למיטב שיקול דעתי המקצועי ואני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בעניינים נשוא חו"ד זו.

בכבוד רב, אורי דהן

ב. תמצית חו"ד וריכוז הממצאים

נתבקשתי ע"י חברת XXX (להלן - "החברה") להכין חו"ד כלכלית על גובה הנזק הכלכלי שנגרם לחברה, ל- XX ול- XX, עקב התנהגות עיריית XXX והעומד בראשה כלפיה.

לצורך כך נפגשתי עם מר XX מספר פעמים וקיבלתי ממנו מידע ונתונים, לרבות דוחות כספיים של החברה, מסמכים וחומר נוסף, אודות הנזק שנגרם לחברה, לו ולאישתו.

לגיבוש חו"ד נעשה שימוש, בין היתר, בבניית מודלים כלכליים שמטרתם אפיון הפעילות הכלכלית של העסק ו/או חלקיו (חלק ממחלקותיו). המודלים בנויים נדבך על נדבך כדי לאפשר לקורא לראות ולבחון את ההנחות עליהם מסתמכים המודלים ואת הממצאים הנובעים מהם.

הטיעונים הכלכליים עליהם נסמכת, בין היתר, חו"ד זו בהערכת גובה הנזק שנגרם, נשענים על: מניעת מימוש השקעות ומוניטין עד תומם, מניעת ניצול הזדמנויות עסקיות, גרימת השקעות עודפות והוצאות עודפות עקב כפיית מצב של העברת החברה למיקום חדש, תקופת התאוששות והחדרת העסק למודעות הציבור במיקום החדש ועוד.

חו"ד מוצגת בשלושה חלקים:

- חלק א' דן בנזקים שנגרמו, מפרט ומנתח את סוגי הנזקים שנגרמו ומכמת את גובה הנזק לכל אחד מהסוגים המפורטים בו.
- חלק ב' מציג מודל שמטרתו הצגת התפתחות הפעילות הכוללת של החברה בעיר XX, אשר נמנעה ממנה כתוצאה מאילוצה לעזוב את העיר XX ואת הרווחים שנמנעו ממנה כתוצאה מכך.
- חלק ג' מציג נזקים שנגרמו למר XX ולאישתו כתוצאה מהעברה מאולצת של חלק מהזכויות בחברה לצדדים שלישיים.

סך הנזק הכלכלי המוצג בחלק א', כתוצאה ממכלול הגורמים שפורטו לעיל ואשר יפורטו בגוף חו"ד בהרחבה עומד על כ- 10.4 מיליון ש"ח (10,365 אלף ש"ח) בחלופה א' ועל כ- 9.6 מיליון ש"ח (9,594 אלף ש"ח) בחלופה ב' לפי הפירוט המוצג בלוח המסכם את רכיבי הנזק בחלק א', המוצג בהמשך. סכומי הנזק בפרק זה ובכלל חוות הדעת כוללים הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בתוספת 4% ריבית ריאלית לחודש 12/97.

נבהיר כי בחלק א' מוצגות שתי חלופות שהשונה ביניהן הוא היחס לנזק שנגרם במחלקת שטיפת כלי רכב: **חלופה א'** מציגה רווח שנמנע עקב אי הפעלת מחלקת שטיפה ממוכנת ואילו **חלופה ב'** מציגה רווח שנמנע מהחברה עקב אי הפעלת מחלקת שטיפה ידנית (להבהרה ופירוט ראה פרק 2 בהמשך).

לוח מסכם לחלק א': ריכוז הנזק שנגרם במחירים צמודים ומהווים ל- 12/97 (ש"ח)		
חלופה ב'	חלופה א'	רכיבי הנזק
5,155,017	5,155,017	1 הרווח שנמנע עקב אי השכרת שטחים לשוכרי משנה במגרש דן
575,409	1,346,958	2 רווח שנמנע עקב אי הפעלת מחלקת שטיפה ממוכנת / ידנית
1,026,264	1,026,264	3 רווח שנמנע עקב אי הפעלת מחלקת סחר ברכב משומש
980,745	980,745	4 השקעות שנגרמו עקב המעבר לפ"ת
206,445	206,445	5 השקעות שנגרמו בקשר עם בית אוריון
138,894	138,894	6 הוצאות משפטיות
1,511,265	1,510,796	7 הוצאות מימון שנגרמו עקב מכלול הנזקים שנמנו לעיל
9,594,039	10,365,118	סה"כ הנזק שנגרם

חלק ב' של חו"ד מתמקד ברווחים שנמנעו מהחברה עקב הפסקת הפעילות בעיר XX ומציג תרחיש בו הייתה החברה ממשיכה לפעול בעיר XX, כאילו לא נמנע ממנה להמשיך לפעול שם ומפרט את הרווחים שנמנעו ממנה כתוצאה מהפסקת הפעילות בעיר XX. התרחיש מוצג במסגרת של מודל כלכלי היוצא מנתוני הפעילות עד לתקופה בו עבדה החברה בעיר XX וממשיך בחיזוי לשנים שאחרי כן, כאילו החברה המשיכה לעבוד שם.

ממצאי חלק ב' מראים כי מן החברה נמנע רווח לפני מס של כ- 8.1 מיליון ש"ח (8,138 אלף ש"ח) על פני תקופה של 5 שנים. בממוצע שנתי נמנע מהחברה רווח של כ- 1.6 מיליון ש"ח (1,628 אלף ש"ח).

חלק ג' מנתח את הנזק שנגרם לבעלי המניות בחברה – XX ו-XX עקב העברת זכויות בחברה לצדדים שלישיים שצורפו לחברה. העברת הזכויות נכפתה על החברה מסיבות שיפורטו בהרחבה בגוף חו"ד. תמורת זכויות אלו קיבלה החברה תמורה חלקית בלבד. אילו לא נאלצה החברה לעזוב את העיר XX היה נמנע מהחברה מצב זה של הכרח בהעברת הזכויות.

מטרת חלק ג' הנה לנתח את שווי הזכויות שמר XX ואשתו נאלצו לוותר עליהן לעומת התמורה שקיבלו כנגד העברת הזכויות. ההפרש בין שווי הזכויות לתמורתן הנו סכום נזק שנגרם למר XX ולאישתו והוא מצטרף לסכום הנזק שפורט בחלק א'. סכום זה עומד על כ- 1,836 אלף ש"ח.

סכום נזק זה מתווסף, כאמור, לסך הנזק שצוין בחלק א' ומעמיד את סך הנזק על 12,201 אלף ש"ח בחלופה א' או על נזק של 11,430 אלף ש"ח בחלופה ב'.

בגוף חו"ד ובלוחות המצורפים, מפורטים התחשיבים מהם נגזרו סכומים אלו. נדגיש כי ישנה חשיבות לקריאת הטכסט **תוך כדי** עיון בלוחות המהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.

כל הנתונים בחו"ד מוצגים במחירים שוטפים (אלא אם כן צוין אחרת), כדי לאפשר השוואה נוחה לנתונים עליהם התבססה חו"ד. כאשר הסכומים נקובים בדולרים, הכוונה לשער היציג של דולר ארה"ב (אלא אם כן נאמר אחרת).

בסיום כל חלק של הערכת הנזק, מוצג סיכום הנזק הכולל הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש 12/97 וגם סיכום הכולל ריבית ריאלית, כלומר, בערכים מהוונים לחודש 12/97 בריבית 4% כדי לתת פיצוי אלטרנטיבי ריאלי, מעבר להצמדה למדד.

לגבי פעולת ההיוון, נסביר כי היא נעשית, עפ"י הצורך, גם לעבר וגם לעתיד. כאשר פעולת ההיוון מתייחסת לעבר, היא משקפת ערך נזק גבוה יותר לסכומים חיוביים וערך נזק נמוך יותר לסכומים שליליים, ולהפך כאשר היא מתייחסת לעתיד.