



**אורי דהן ושות'**  
כלכלה, אקטואריה ופיננסים

## **חוות דעת על גובה תזרים ושווי עסק לשלושה עסקים בעיר אילת**

**חדר כושר  
סנייק ברים  
מסעדה וקייטרינג**

דוגמה להערכת שווי המוגשת לבית משפט  
הנעשית בהינתן מידע חלקי

**יוני 2026**



**תוכן עניינים**

|     |                                                    |    |
|-----|----------------------------------------------------|----|
| 1   | רקע                                                | 3  |
| 2   | חדר כושר לב אילת                                   | 4  |
| 2.1 | המידע שהתקבל                                       | 4  |
| 2.2 | סקירה ענפית - ענף חדרי הכושר והספורט בישראל        | 4  |
| 2.3 | היקף תזרים שנתי והערכת שווי "לב אילת"              | 6  |
| 3   | סנייק ברים                                         | 9  |
| 3.1 | המידע שהתקבל                                       | 9  |
| 3.2 | סקירה ענפית - ענף הסנייק ברים                      | 9  |
| 3.3 | היקף תזרים שנתי והערכת שווי                        | 11 |
| 4   | מסעדה - "משהו מתבשל פה"                            | 14 |
| 4.1 | המידע שהתקבל                                       | 14 |
| 4.2 | סקירה ענפית - ענף המסעדות והקייטרינג בישראל ובאילת | 14 |
| 4.3 | היקף תזרים שנתי והערכת שווי                        | 15 |
| 5   | סיכום                                              | 19 |

**נספחים**



## **1 רקע**

נתבקשנו לחוות דעתנו לגבי אבדן הכנסות והשווי הכלכלי של שלושה עסקים שפעלו או עדיין פעילים בעיר אילת. עסקים אלו כללו: (1) חדר כושר, (2) מסעדה וקייטרינג (3) שלושה סניפי סנייק בר. להכנת הערכת שווי זו, קיבלנו מידע בסיסי בלבד על פעילותם כמפורט בהמשך.

חשוב לציין כי לא קיבלנו מידע מקיף ו/או דוחות כספיים, אשר בדרך כלל מהווים נדבך חשוב בניתוח פיננסי של עסקים ובהערכת שווי חברה או עסק. כפי שנמסר לנו, עקב סכסוכי בעלים, לא עמדו לרשותו של מזמין העבודה הדוחות הכספיים ולכן לא סיפק אותם.

לכן בנוסף למידע הפרטני הבסיסי שהתקבל ממזמין העבודה, כגון הערכה לגבי מחזור כל עסק, מספר עובדים, היקף השטח בו פעל העסק, שעות פעילות העסק וכד', אספנו מידע ענפי מאפיין לסוגי עסקים אלו, הכל כמפורט בהמשך.

שיטות ההערכה התבססו על מתודות מקובלות, כמפורט בגוף הערכת השווי. הערכת שווי אינה מדע מדויק והיא נעשית על סמך נתונים ידועים מחד ותחזיות מאידך. מטרת הערכות השווי לשקף באופן סביר והוגן מצב נכון בזמן נתון, על כן ההערכה שלהלן נכונה בסמוך למועד כתיבתה ולא בטווח של זמן ממועד זה.

נבהיר כי הניתוח והממצאים המוצגים להלן אינו מהווה ייעוץ מכל סוג או ניסיון לצפות עתיד והוא נועד כדי לתת מענה לצרכי הערכת שווי זו בלבד. הערכת השווי אינה מיועדת עבור משקיע ספציפי ואין בה משום ייעוץ או חוות דעת משפטית. מובן כי עבודה זו אינה מהווה בדיקת נאותות ואינה באה במקומה.

כבסיס להערכה ולהבנת שלושת העסקים, פרסנו מידע ענפי מאפיין אשר שימש בסיס ללימוד ואפיון מבנה הפעילות הפיננסי של כל עסק. במקרה של סתירה בין הנתונים בטקסט לנתוני הלוחות, נתוני הלוחות גוברים. הערכת השווי נערכה במחירים קבועים.

להלן נציג את המידע שקיבלנו ואת המידע הענפי שריכזנו על כל אחד משלושת העסקים שהם נשוא חוות דעת זו. לאחר מכן נציג את מבנה הפעילות הפיננסי לרבות הכנסות, הוצאות, רווחים ואת תזרים המזומנים השנתי של כל עסק והערכת השווי הנגזרת עבור כל אחד משלושת העסקים.