נ י ק י פ ר י מ ו — מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30 יוני 2011

שומה מכרעת

בעניין שבין:

דברת בן נחום – "המבקש"
ע"י שמאי המקרקעין הה' יוסף זרניצקי ואבי דבי

לבין:

הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו - "המשיבה"
ע"י שמאי המקרקעין מר אלירם ליפה

הנדון: המקרקעין בגוש שומה 6932, חלקה 104 , תת חלקה 10
רחוב פרץ חיות 3, תל-אביב - יפו
היטל השבחה בגין אישור תכנית 2331 ומימוש זכויות במכר

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א –יפו (המשיבה), לבין גב' דברת בן נחום (המבקש), לעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת מאישור תכנית שסימנה 2331 ומימוש זכויות במכר.

- **"עמדת המשיבה"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אלירם ליפה מיום 30.6.2010, ועדכון שומה מיום 1.2.2011.
- **"עמדת המבקש"** מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין הה' יוסף זרניצקי ואבי דבי מיום 20.2.2011.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. שמאי המבקש העבירו אלי ביום 5.5.2011 את המסמכים הבאים: שומת המשיבה, שומת המבקש, נסח רישום, העתק מתשריט הבית המשותף, העתקים של שומות מכרעות שונות.
2. שמאי המשיבה הגיש תגובתו ביום 20.5.2011 הכוללת התייחסות לנושאים שונים בשומת שמאי המבקש, וכן צורף מאמר אודות תשלום עבור השתתפות בקרן חנייה.
3. קיימתי ביום 22.6.2011 דיון מקצועי בהשתתפות שמאי הצדדים ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הדיון וכל המסמכים שהוגשו לי מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

2. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום .22.5.2011 ע״י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין.
בעת הביקור בנכס נכחה בדירה גב׳ בן נחום דברת.

3. המועד הקובע

לתכנית 2331 - 23.12.1991.

4. פרטי המקרקעין

גוש (שומה) : 6932.
חלקה : 104.
שטח חלקה : 535.6 מ״ר (הנכס מוקפא להסדר).
תת חלקה 10 : דירה בקומה הרביעית (גג) בשטח 58.97 מ״ר.
מהות המקרקעין : דירת גג.
בעלות : פרטית (ראה פרוט בסעיף 7).
כתובת : רחוב פרץ חיות 3, תל-אביב – יפו.

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה דירת מגורים בקומה הרביעית ואחרונה (מעל קומת קרקע), בבית מגורים שכתובתו רחוב פרץ חיות 3, במרכז העיר ת״א – יפו.

הסביבה : מהווה את מרכז העיר, ומאופיינת בבתי מגורים ישנים ברובם בני 3 קומות, לצד בתים בני חמש קומות מעל עמודים עם קומת חדרי יציאה לגג, ולצד בתים חדשים למדי בני 7 קומות מעל ק״ע עם חדרי יציאה לגג ו/או דירות מטיפוס פנטהאוז.

הסביבה מתוחמת ברחובות הבאים: שד׳ בן ציון בצפון, המלך ג׳ורג׳ במערב, שד׳ רוטשילד במזרח, שינקין בדרום.

רחוב פרץ חיות שקט למדי, חד סטרי לתנועת כלי רכב, המחבר בין רחוב בן ציון בצפון לבין רחוב העבודה בדרום.

נשוא השומה ממוקם בצידו המערבי של הרחוב, בסמיכות לרחוב העבודה.

החלקה : חלקה 104 בגוש שומה 6932 בשטח של 535.60 מ״ר. צורתה דמוית טרפז עם חזית קדמית של כ-19 מ׳ לרחוב פרץ חיות, חזית עורפית של כ-24 מ׳, ועומק של כ-25 מ׳.

הבנוי על החלקה : מבנה מגורים בן 3 קומות כולל קומת קרקע וכן קומת גג חלקית. הבנייה ותיקה משנות ה-30 של המאה הקודמת. השלד מבטון. קירות החוץ בלוקים מחופים טיח גס. מצבו הפיזי של הבניין תואם את גילו, והוא טעון תחזוקה ושיפוץ. הבניין כולל 10 דירות מגורים.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

נשוא השומה : מהווה דירה הבנויה בקומת הגג החלקית, וכוללת: מבואה, חדר מגורים, שלושה חדרי שינה (מתוכם שניים מהווים מרפסת שנסגרה ללא היתר), מטבח ואליו צמודה מרפסת שרות (אף היא נסגרה ללא היתר), חדר רחצה ושירותים.

שטחה הרשום 58.97 מ״ר. השטח בפועל כ-80 מ״ר, כולל שטחים שנסגרו ללא היתר בבניה קלה.

רמת הגימור : הקירות מטויחים וצבועים וניכרים בהם מספר סדקים שחלקם תוקנו. הרצפה מחופה אריחי מוזאיקה 20 * 20 סמ׳ עם שקיעות מקומיות ואריחים רופפים. בחדרי השירותים הקירות מחופים אריחי חרסינה עד לגובה 1 מ׳. הכלים הסניטאריים לבנים. החלונות מעץ. רצפת המרפסת מחופה אריחי קרמיקה 60 * 60 סמ׳.

מצבה הפיזי של הדירה טעון עבודות אחזקה, ומשקף את גילה.

גבולות החלקה כדלקמן:

צפון – מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות.

דרום – מבנה מגורים בן 5 ק״ע + חדרי יציאה לגג.

מזרח – רחוב פרץ חיות ומעברו מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות.

מערב – מבנה מגורים חד קומתי ותיק ונטוש, ומעברו מבנה מגורים חדש יחסית בן 7 קומות.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

6. המצב התכנוני

1.6. תכניות ב״מצב קודם״

התכנית	י.פ.	מתן תוקף	עיקרי ההוראות
44		11.2.41	החלקה מוגדרת בייעוד אזור מגורים 2, בו מותרת בנייה של 3 קומות, סה״כ 120% בנייה, ובתוספת מרתף בתכסית קומה טיפוסית.
74	140	8.2.51	התכנית מאפשרת בנייה של דירה על גג הבניין. שטחה נגזר מרוחב הרחובות הגובלים. במקרה זה שטח הדירה הוא 54 מ״ר + מרפסת.
מ׳	2829	24.6.82	הותרה בנייה של בניין מגורים בן 4 קומות על עמודים. סה״כ 146%. מקדם הצפיפות : יח״ד אחת לכל 55 מ״ר מגרש.

2.6. תיק בניין ורישוי

בתיק הבניין במשרדי הועדה המקומית נמצאו היתרי הבנייה כדלקמן:

(1) מס׳ 1909 מיום 15.10.1933 לפיו הותרה הוספת קומה ג׳ הכוללת 6 חדרים, 3 מרפסות, 3 חדרים, 3 חדרי אמבטיה ושרותים.

(2) מס׳ 919 מיום 31.1.1952 לפיו הותרה הוספת 2 חדרים עם שרותים בקומה ד׳ (נשוא השומה). השטח כ-54 מ״ר.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

3.6. תכניות ב"מצב חדש"

התכנית	י.פ.	מתן תוקף	עיקרי ההוראות
1680	2770	10.12.81	הוספת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.
ע'	3275	28.11.85	בניית מרתף בתכסית קומת הקרקע, ולשימושים שאינם למגורים.
2331	3952	8.12.91	החלקה הוגדרה בייעוד אזור מגורים מיוחד, בו מותרת בנייה של בית מגורים עד 5 קומות. שטחי הבנייה מוגדרים כנפח הבניין ולא באחוזים. גודל דירה ממוצעת לא יקטן מ-75 מ"ר, וגודל דירה חדשה לא יקטן מ-85 מ"ר. בנייה חדשה תהייה מעל קומת עמודים.
ג'	4208	21.4.94	מאפשרת הוספת פרגולה לחדר היציאה לגג ששטחה 1/3 משטח הגג הפנוי. לא תותר בניית חדרים על הגג אם שטח הקומה העליונה קטן מ-90% משטח הקומה שמתחתיה.
2710	4540	3.7.97	מאפשרת הוספת מעליות בבניינים קיימים.
2720	4706	1.12.98	מאפשרת הוספת מרפסות בולטות בחזית הבניין, ומשפרת את אפשרויות התכנון והניצול כפי שנקבעו בתכנית 2331.
ח'	4978	16.4.01	קובעת הוראות להסדרת תקני החניה.
ע1	5167	18.3.03	מתייחסת לבניית מרתפים.
3440	5526	10.5.06	הוראות להסדרת שטחי הבנייה המוצמדים לדירות שאוחדו.
תמ"א 38	5397	18.5.05	תכנית מתאר ארצית שמטרתה חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה.

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום מידע מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, שהופק ביום 6.3.2011 באמצעות האינטרנט לצפייה בלבד, ושהועבר אלי ע"י שמאי המבקש עולים הפרטים הבאים:

גוש - 6932.

חלקה - 104.

שטח החלקה - 535.60 מ"ר (הנכס מוקפא להסדר).

רישום בית משותף - קיימים תקנון ותשריט רישום בית משותף.

תת חלקה 10 - דירה בקומה רביעית (גג) בשטח רשום של 58.97 מ"ר + 59/595 חלקים ברכוש המשותף (אין ברישום הצמדות של הגג).

בעלים רשום - פרטית ע"ש פוגל הדוה בשלמות.

הערות - ע"ש דברת בן נחום לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.
ע"ש כלל חברה לביטוח בע"מ על חלקה של בן נחום דברת.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר ששמעתי ולמדתי את עמדות הצדדים, לאחר שנערך ביקור במקרקעין ובסביבתם, ולאחר שעיינתי בתכניות השונות ובמסמכים שהוגשו לי, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

8.1. השבחה לתכנית 2331

8.1.1 עמדת המשיבה –

דחייה – יש להביא בחשבון הפחתה של 30% בלבד לבעלות משותפת, מהטעם שתוספת זכויות הבנייה היא גדולה ומשמעותית וקיים תמריץ לנצלה.

קרן חניה – אין להביא משתנה זה בחשבון אלא בתנאים מיוחדים.

שווי המקרקעין – השווי של מ״ר מבונה מוערך ב-1,100 $ (2,516 ₪), וזה מבוסס על שומתה המכרעת של הגב׳ דורית פריאל למקרקעין ברח׳ מרכז בעלי מלאכה 41 (גו״ח 7429/22). שווי זה מגלם גם את עלויות הבנייה העודפות בשל בנייה חדשה מעל לבית קיים.

מימוש זכויות הבנייה הנוספות – מצבה הפיזי של הדירה נשוא השומה אינו מהווה מגבלה למימוש מלוא זכויות הבנייה, והדבר אפשרי באחת משתי החלופות: (1) בנייה חדשה לאחר הסכמת הדייר בקומה העליונה להתפנות, (2) בהעדר הסכמה השלמה של קומה ד׳, בנייה של קומה ה׳ מעליה וכן חדרי יציאה לגג. חלופה זו אפשרית כי בכל מקרה הבניין טעון חיזוקים.

במימוש של החלופה השנייה תוספת שטחי הבנייה תבוצע כדלקמן: השלמת שטח הקומה הרביעית ב-155 מ״ר נוספים, בנייה של 3 דירות חדשות בקומה החמישית החדשה (בשטח 225 מ״ר) ולהן יוצמדו 3 חדרי יציאה לגג בשטח 69 מ״ר וכן 156 מ״ר מרפסות גג (במקדם 0.3).

גם במחירי המקרקעין בשנת 1991 למבקש היה תמריץ להסכים לאחת משתי החלופות, כי התמורה שיקבל גבוהה ב- 25% לפחות משווי הדירה הקיימת. סביר להניח שהוא גם ייזום את מימוש הבנייה.

בשווי במצב קודם אין להביא בחשבון את מרפסות גג, המהוות רכוש משותף ואינן צמודות לדירה.

סה״כ תוספת שטח אקווי.: 443.8 מ״ר.

ההשבחה – 433.8 מ״ר * 2,516 ₪/מ״ר * 0.7 דחייה = **763,920** ₪, למקרקעין בשלמות.

75,750 ₪ לנשוא השומה.

8.1.2 עמדת המבקש –

דחייה – מימוש זכויות הבנייה מותנה בהסכמה של 10 דיירים, ובמיוחד כשבמועד הקובע לא היתה דרישה לבנייה על גגות. חלפו כבר כ-20 שנה מאז אושרה התכנית, וזכויות הבנייה טרם מומשו. הוצגו דוגמאות משומות מכרעות שנערכו לנכסים סמוכים, ומסקנת שמאי המבקש היא שמקדם הדחיה הראוי הוא 0.32.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

קרן חניה - יש להביא בחשבון הפחתה בגין השתתפות בקרן חנייה עבור 5 מקומות בחסר. גם נושא זה הוכרע במספר שומות מכרעות. עלות ההשתתפות מוערכת ב-130,000 ₪.

מימוש זכויות הבנייה הנוספות – מצבה הפיזי של הדירה נשוא השומה אינו מאפשר לממש את זכויות הבנייה הנוספות ללא הריסתה ובנייתה מחדש.
לדירת גג בודדת יש יתרונות, ואלה לא יתקיימו במצב החדש שכן היא תהווה אחת משלוש דירות רגילות.
יש להביא בחשבון גם דמי שכירות והוצאות העברה בתקופת הבנייה.
עלות הבנייה מחדש מוערכת ב-157,500 ₪ (63 מ״ר * 2,500 ₪/מ״ר), ועלות דמי השכירות והוצאות ההעברה מוערכות ב-36,000 ₪ (18 חודשים * 2,000 ₪/חודש).
שווי המקרקעין - מוערך ב-880 $/מ״ר מבונה (2,012 ₪), בהתבסס על שומות מכרעות שנערכו לנכסים סמוכים, ולאחר שבוצעה התאמה למצבו הפיזי של המבנה.

שווי מצב קודם	- דירת גג בהיתר : 63 מ״ר * מקדם פרטיות 1.7	= 107.1 מ״ר אקווי.
	מרפסת סגורה ללא היתר : 17 מ״ר * מקדם 0.6	= 10.2 מ״ר אקווי.
	גג המשמש כמרפסת : 40 מ״ר * מקדם 0.4	= 16 מ״ר אקווי.
	גג פנוי : 95 מ״ר * מקדם 0.3	= 28.5 מ״ר אקווי.
	סה״כ	- 161.8 מ״ר אקווי.
שווי מצב חדש	- תוספת שטח בקומה רביעית : 152 מ״ר * מקדם 1	= 152 מ״ר אקווי.
	תוספת שטח בקומה חמישית : 230 מ״ר *מקדם 1	= 230 מ״ר אקווי.
	חדרי יציאה לגג : 69 מ״ר * מקדם 1.3	= 89.7 מ״ר אקווי.
	מרפסות גג : 161 מ״ר * מקדם 0.35	= 56.35 מ״ר אקווי.
	סה״כ	- 528.05 מ״ר אקווי.
ההשבחה	- (528.05 מ״ר – 161.8 מ״ר) * 2,012 ₪/מ״ר	= 737,100 ₪.
	בנייה מחדש של הדירה הקיימת	- 157,500 ₪ -
	דמי שכירות והוצאות העברה	- 36,000 ₪ -
	השתתפות בקרן חניה	- 130,000 ₪ -
	סה״כ ביניים	- 413,600 ₪.
	ההשבחה בדחייה במימוש (מקדם 0.32)	- 132,352 ₪.
	ההשבחה לנשוא השומה (9.916%)	- **13,124** ₪.

8.1.3 הכרעת השמאי המכריע –

שווי מקרקעין – בשומה מכרעת קודמת, שערכתי למקרקעין ברחוב רש״י 66, הערכתי שווי מ״ר מבונה ב-2,300 ₪. לאחר שבחנתי את מאפייני הבניין הכולל את נשוא השומה, ולאחר שהבאתי בחשבון כי לצורך מימוש זכויות הבנייה ידרשו חיזוקים והוספת מעלית, הגעתי לכלל דעה שהשווי של מ״ר מבונה בנשוא השומה הוא 2,100 ₪.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

השתתפות בקרן חנייה – במקרים קודמים סברתי שיש להביא בחשבון את דרישת המשיבה להשתתף בתשלום עבור קרן חנייה. לאחרונה פסק בית המשפט (***ת"א 23228/06 דרזדנר ואח' נ' עיריית ת"א***) כי דרישת המשיבה נגועה באי חוקיות, בשל העובדה שגביית התשלום אינה מלווה בהסדרת חניון ציבורי סמוך. משכך, ומכיוון שהחלטות קודמות שלי עומדות בסתירה לנפסק בבית המשפט, משתנה זה לא יובא בחשבון באומדן השווי במצב חדש.

דחייה במימוש זכויות הבנייה – הפחתה של 30% בגין דחייה (לגישת שמאי המשיבה) שקולה, בהיבט הכלכלי/שמאי, לדחייה של 6 שנים בריבית דומה לזו שהביא בחשבון שמאי המשיבה. בשומה מכרעת קודמת, שערכתי למקרקעין ברחוב רש"י 66, הבעתי דעתי שמדובר בתקופה קצרה, שכן קשה מאוד לארגן את כל בעלי הזכויות למימוש תוספת זכויות הבנייה. כמו בשומתי הקודמת, גם במקרה זה, אני סבור שמקדם ההפחתה אמור לעמוד על 50%, וזה משקף, לדעתי, שני מרכיבים: האחד, את משך הזמן הנדרש לקבלת הסכמה מהדיירים, והשני, את הרווח היזמי הראוי למי שלקח על עצמו את היוזמה והוציאה מן הכוח אל הפועל.

מימוש זכויות הבנייה הנוספות – עמדתי כדעתו של שמאי המבקש. מצבה הפיזי של הדירה הקיימת אינו מאפשר הוספת זכויות הבנייה ללא הריסתה ובנייתה מחדש. המשמעות של בנייה מחדש היא הוספת שתי קומות חדשות וכן קומה חלקית של חדרי יציאה לגג. בנייה שכזאת לא תוכל להתבצע ללא הוספת מעלית לבניין, התורמת לשווי הדירות בקומות הרביעית והחמישית, להבדיל מנשוא השומה ללא מעלית.
השווי של מ"ר מבונה, כמפורט לעיל, מגלם את עלות ההוספה של המעלית.
משכך, אני מעריך את תוספת שטחי הבנייה האקווי. כדלקמן:

קומה ד' – 225 מ"ר * מקדם 1.06	= 238.5 מ"ר.
קומה ה' – 225 מ"ר * מקדם 1.08	= 243 מ"ר.
חדר גג - 69 מ"ר * מקדם 1.08	= 74.52 מ"ר.
מרפסות גג (25% מרפסת משותפת) – 117 מ"ר * מקדם 0.35 =	40.95 מ"ר.
סה"כ	- 597 מ"ר אקווי.

עלויות נוספות הכרוכות במימוש זכויות הבנייה - מקובלת עלי עמדתו של שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון עלויות בגין פינוי הדירה, דמ"ש בתקופת הבנייה, עלויות העברה, ועלות הבנייה של הדירה החדשה במקום זו שתיהרס. האומדן בשומתו למשתנים אלה סביר לדעתי, ואני מאמצו במלואו לסך של 193,500 ₪.

שווי במצב חדש –

597 מ"ר אקווי * 2,100 ₪/מ"ר	= 1,253,700 ₪.
בניכוי עלויות פינוי והעברה	- 193,500 ₪ -
סה"כ ביניים	- 1,060,200 ₪.
בדחייה למימוש מקדם 0.5	- **530,100** ₪.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

שווי במצב קודם – מדובר בדירת גג יחידה בקומה הרביעית בבניין ללא מעלית. מכיוון שאני סבור שלצורך מימוש יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות יש להרוס את הדירה הקיימת, הרי שהשווי במצב קודם מהווה את שווי המקרקעין (הדירה) ולא רק את שווי זכויות הבנייה.
באומדן שווי הדירה לא הבאתי בחשבון סגירת מרפסות ללא היתר. הגם שהמרפסות אינן צמודות רישומית, הרי שבשל מיקומן השימוש בהן אפשרי רק מהדירה נשוא השומה, ונתתי לכך משקל במקדם הפרטיות.
השווי של דירת הגג הוערך בגישת העלויות, ולא הובאו בחשבון רווח יזמי ומ.ע.מ. שכן אלה נשחקו בשל מצבה הפיזי של הדירה. באומדן שווי המחוברים הובא בחשבון פחת.
בשווי של מ״ר מבונה הובאה בחשבון הפחתה בגין קומה רביעית ללא מעלית.
שווי הדירה במצבה מוערך ב-**247,500** ₪ (60 מ״ר * 3,300 ₪/מ״ר לקרקע ולמחוברים + 25% לפרטיות).

ההשבחה –

שווי מצב חדש	- 530,100 ₪.
שווי מצב קודם	- 247,500 ₪.
ההשבחה לחלקה	- 282,600 ₪.
חלק המבקש 9.916%	- **28,022** ₪.

9. השומה

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון בגין אישור תכנית 2331 ומימוש זכויות במכר של נשוא השומה היא **28,022** ₪.

היטל ההשבחה – **14,011** ₪ (ארבעה עשר אלף ואחד עשר ₪).

היטל ההשבחה צמוד כחוק ליום 23.12.1991.

הדו״ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מיקצועית) התשכ״ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

ניקי פרימו
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
(-)

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il