



אבני דור

יזמות והשקעות נדל"ן

עדכונים וחומרים נוספים דרך אתר האינטרנט הייעודי



חברת יזמות נדל"ן, הוקמה בשנת
2009, מונה כ-130 עובדים



בשלב תכנון ובנייה
של כ-1,500 יח"ד
בעפולה, טבריה,
חריש, באר שבע,
יוקנעם, ירושלים
ואלפי מנשה.



'אבני דרך' מחזיקה
בבעלותה חברת
ביצוע - 'גל אריאל'



אבני דרך מי אנחנו



'אבני דרך'
מחויבת לשרות
מקצועי,
אמין ומסור



משרדי ההנהלה
ממוקמים ברמת השרון.
משרדים נוספים בחיפה,
באר שבע ועפולה.



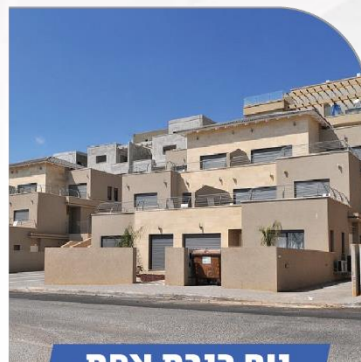
לאבני דרך מחלקה
ייעודית לתחום
התחדשות עירונית



ענבר קרני שומרון



סיגליות באר שבע



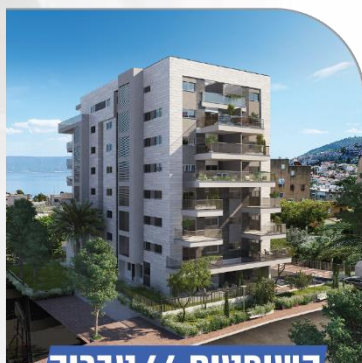
נוף כנרת צפת



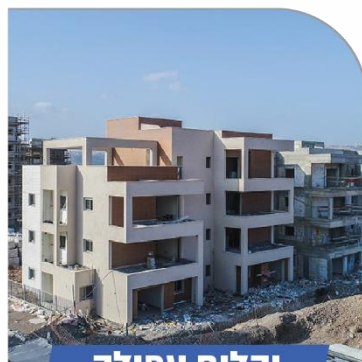
שהם עפולה



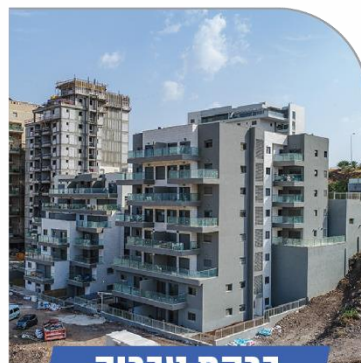
ספיר חריש



השוכטים 44 טבריה



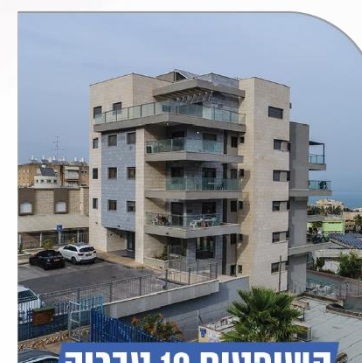
יהלום עפולה



ברקת טבריה

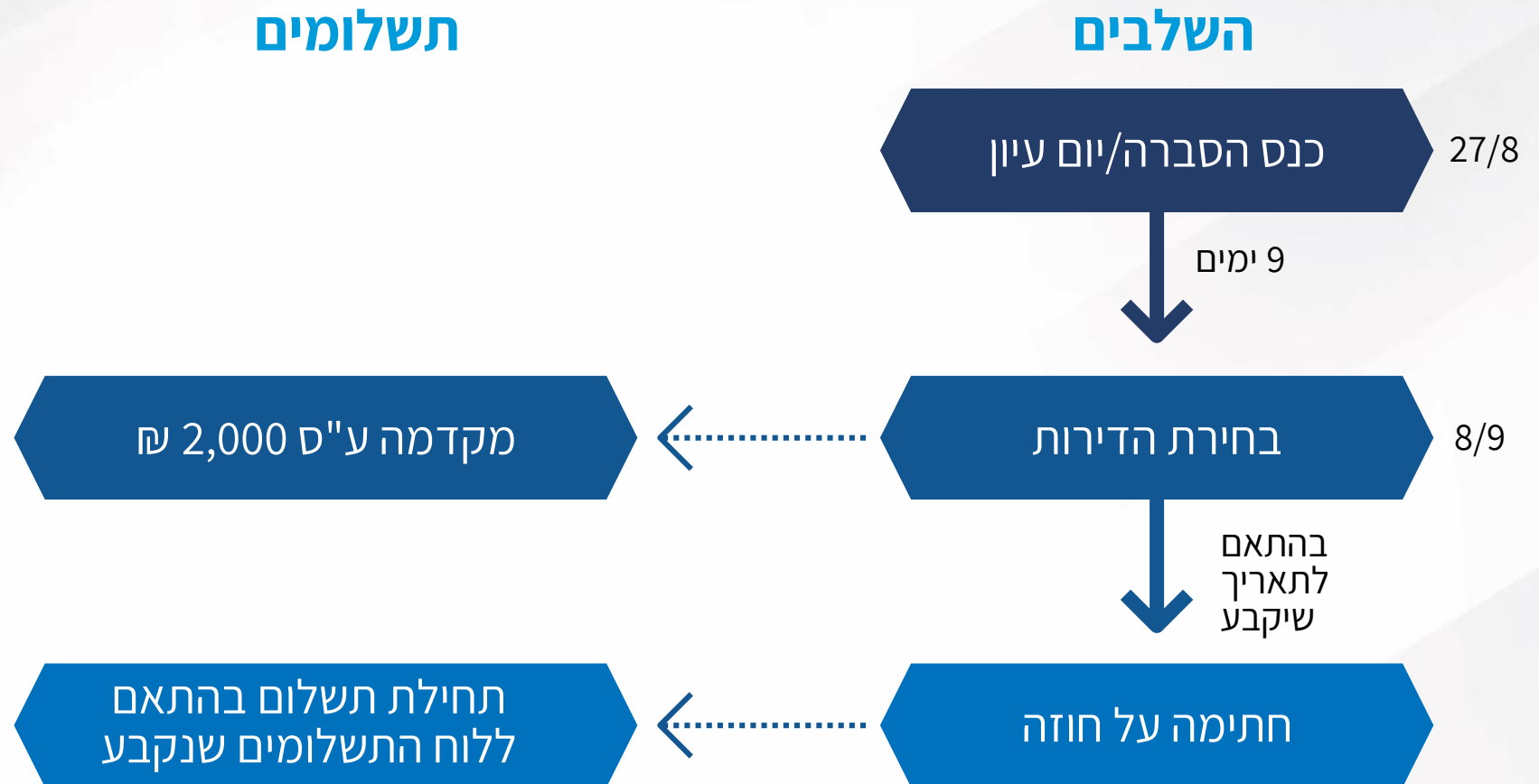


טופז עפולה



השוכטים 10 טבריה

תהליך קניית הדירה בפרויקט מחיר למשתכן:





המאפיינים העיקריים בקניית הדירה בפרויקט מחיר למשתכן:

1 תהליך המבוקר ע"י חברת בקרה מטעם משרד השיכון

2 מחירים אטרקטיביים לעומת מחיר השוק

3 סדר בחירת הדירות מוכתב מראש
בהתאם לסדר הזכייה

4 לא ניתן לבצע שינויים בהסכם המכר ובנספחיו

5 לא ניתן לבצע שינויים בדירה עד לקבלת המפתח
(הזזת קירות, הוספת נק' חשמל וכדו')

A photograph of four children lying on their stomachs on a green lawn, looking up at the camera and smiling. From top to bottom: a girl with blonde hair in a denim shirt, a girl with brown hair in a red dress, a girl with dark hair in a light green shirt, and a boy with brown hair in a white shirt.

באר שבע ושכונת הפארק



שכונת הפארק



"שכונת הפארק"



שכונת מגורים החדשה בבירת הנגב, ממוקמת על פארק נחל באר שבע בגבול הדרומית של העיר, ליד 2 צירים ראשיים: כביש 25 שחוצה את העיר ומחבר אותה ממערב לכיוון נתיבות ואשקלון וממזרח לכיוון דימונה כביש 40, כביש עוקף לכיוון תל אביב.

צמוד לשכונה קיים פארק הנחל המשתרע על שטח של כ-5300 דונם, ובתוכו אגם מלאכותי.

השכונה תכלול עד כ-5000 יח"ד למגורים מתוכם:

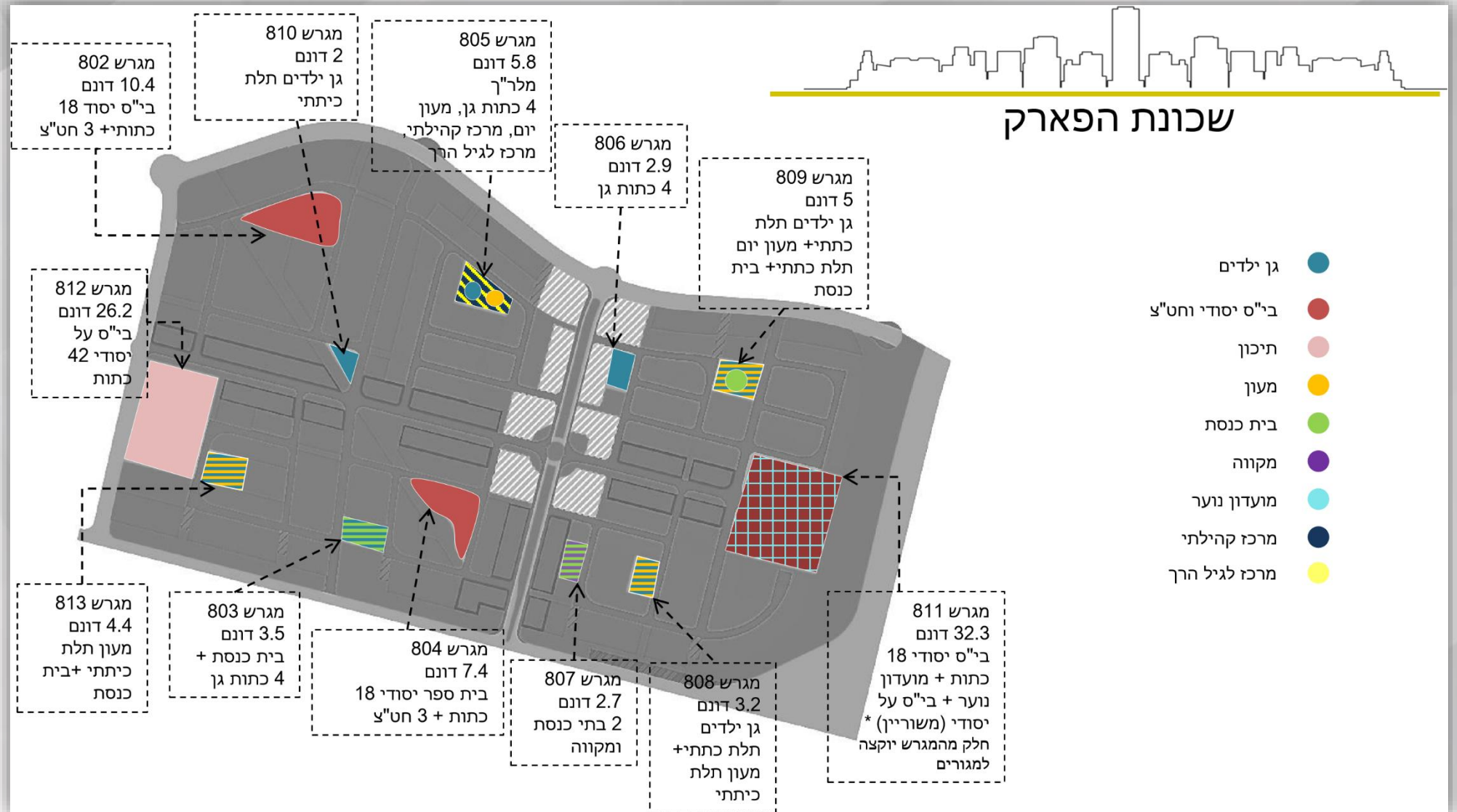
- 500 יח"ד צמודי קרקע
- 2200 יח"ד בבניה של 3-5 קומות
- כ-1300 יח"ד בבניה רוויה 5-8 קומות
- השכונה היחידה בעיר שתבנה עם תשתיות מלאות ומבני ציבור במקביל להקמת הפרוייקטים.
- השכונה נבנית בבניה ירוקה, בעזרת תכנון מוקפד הדירות יהיו מוצלות באופן מיטבי מהשמש החזקה של האיזור.
- תשתית לנתיבי גז טבעיים שיתחברו אל השכונה

שכונת פארק הנחל "עיר קטנה"



- אגם מלאכותי
- פארק הנחל
- ספורטק (מגרשי ספורט)
- אמפיתאטרון
- בית אשל (אתר מורשת לאומי)
- גשר המחבר בין השכונה למרכז מסחרי "BIG"
- מרכז מסחרי שכונתי, כולל בתי הכנסת, מקוואות, בתי הספר (תיכון ויסודי), מעונות, גני ילדים רב כיתתיים, מרכז קהילתי, מרכז לגיל הרך.
- נגישות נוחה לכל איזור בעיר.

שכונת הפארק





גשר "נוף הפארק" החדש בבאר שבע

מתוכנן גשר חדש שנקרא "נוף הפארק" המחבר את השכונת הפארק למרכז המסחרי "BIG", אורכו כ- 250 מטר, הגשר יוביל הולכי רגל ורוכבי אופניים, בין השכונה למרכז המסחרי יהיה שביל עם פינות ישיבה ומפגש.

תמונת גשר "נוף הפארק"





מבנה הפרויקט







קומות טיפוסיות 1-6
דירות 4 חד':
דגם D1+D2

קומות טיפוסיות 1-6
דירות 5 חד' + דירת 3
חד':
דגם B2+B1 ודגם C1

קומת קרקע
חנויות + חנויות



דירות 3 חדרים

דגם - C1

דירות 3 חדרים

שטח דירה: 80 מ"ר
שטח מרפסות: 12-25 מ"ר
(דגם - C1)
כמות יח': 9





דירות 4 חדרים

דגמים D1, D2

דירות 4 חדרים

שטח דירה: 110 מ"ר

שטח מרפסות: 12-25 מ"ר

(דגם D1/D2)

כמות יח': 24





דירות 5 חדרים דגמים B1, B2

דירות 5 חדרים

שטח דירה: 129 מ"ר
שטח מרפסות: 25/12 מ"ר
(דגם B1/B2)
כמות יח': 9



ריכוז דירות מחיר למשתכן בפרוייקט

כמות יחידות בפרוייקט	שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה צמודה	שטח דירה* (מכר)	מספר חדרים	טיפוס דירה
1	25	129	5	B1
8	12	129	5	B2
9	12-25	80	3	C1
11	12-25	111	4	D1
13	12/25	111	4	D2
42				

עיקרי המפרט הטכני

- ריצוף גרניט פורצלן בגודל 60*60 (מבחר דגמים לבחירה)
- ריצוף מרפסת בגודל 33*33 (מבחר דגמים לבחירה)
- ארון אמבטיה 80 ס"מ עם כיור אינטגרלי
- חיבור חשמל תלת פאזי + הכנה למזגן מרכזי
- שקע תלת פאזי במטבח לכיריים
- חיפוי קרמיקה בחדרי רחצה אריחים יוקרתיים 30/60 או ש"ע
- נק' חיבור לטלויזיה וטלפון בכל חדר
- דוד שמש 150 ליטר
- תריס גלילה חשמלי בסלון
- אינטרקום + פומית נוספת בחדר הורים
- שיש אבן קיסר (3 גוונים לבחירה)
- הכנה למדיח כלים
- כיור מטבח אקרילי יחיד או כפול
- חניה לכל דירה
- דלתות פנים איכותיות
- עם סגירה מגנטית שקטה + מילוי פלקסבורד + עמידות למים
- חלונות דגם קליל או ש"ע
- ברזים חמת או ש"ע

עלות הדירות - הסבר של שיטת חישוב המחיר

מחיר זכיה ל-1 מ"ר (כולל מע"מ): 8,246.16 ₪

מדד בסיס (03.17): 109.2

מדד נוכחי (07.19): 114.3

שיעור עליית המדד: 104.67%

דוגמא: בניין מס' 6 (מגרש 362), דירה 17 + חניה ומחסן

חשוב	מקדם	מ"ר	
911,353 ₪ (100% * 8246.16 * 110.61)	100%	110.61	שטח דירה
39,582 ₪ (40% * 8246.16 * 12)	40%	12	מרפסת/גינה
24,738 ₪ (300% * 8246.16 * 1)	300%	1	חניה (כל חניה שווה 1 מ"ר)
16,525 ₪ (30% * 8246.16 * 3.68)	30%	6.68	מחסן
992,199 ₪			מחיר דירה (ללא הצמדה)
1,038,538 ₪ (104.67% * 992,199)			מחיר דירה (כולל הצמדה למדד 5/19)

ייעוץ משכנתאות

מאפייני לקיחת המשכנתא בפרויקט של מחיר למשתכן

01



מחירי הדירה זולים בכ-20%
ממחיר השוק הסטנדרטי

נכס שנחתם חוזה על 1,000,000 ₪
ושווי השוק הוא 1,200,000 ₪,
נוכל לקבל עליו 900,000 ₪ משכנתא
ולהשלים הון עצמי של 100,000 ₪

02



קיימת אפשרות לקבלת
90% מימון מערך הדירה

03



הון עצמי מינימלי
100,000 ₪

מימון העסקה

שלב 1

תכנון התקציב למימון העיסקה:



הון עצמי

- מינימום 100,000 ₪



משכנתא

- גובה הכנסה
- התחייבויות
- יכולת החזר



מקורות נוספים

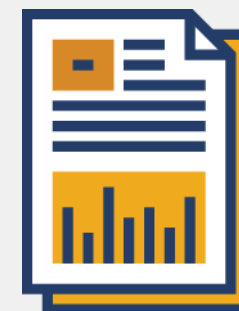
- הלוואות חיצוניות
- שיעבוד נכס הורים
- קרנות השתלמות

שלב 2

קבלת אישור עקרוני מבנק למשכנתאות



הגעה לסניף לצורך
הגשת בקשה



איסוף
מסמכים

קבלת אישור עקרוני לזקח בין
יומיים לשבוע מהגשת הבקשה



שלב 3

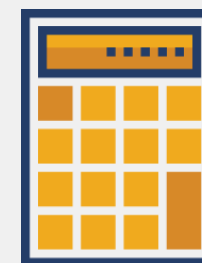
בניית תמהיל משכנתא



מו"מ על
ריביות



פריסת שנים
נכונה



בחירת סוגי
הלוואות

משכנתא סטנדרטית –

נחזיר על כל שקל 1.7-1.8 ₪

משכנתא טובה – ההחזר על כל 1

₪ יהיה 1.3-1.4 ₪

מה שגורם לחיסכון מצטבר של
עשרות אלפי ₪ במהלך השנים

שלב 4

חתימות ותהליך
קבלת הכסף



למה צריך יועץ משכנתאות?

הלקוח והבנק בניגוד אינטרסים –
היועץ נאמן ללקוח



הכרות רחבה עם השוק ויכולת ניהול
מו"מ משופרת



זרוז התהליך



טיפול בכל הביורוקרטיה הכרוכה בתהליך



יכולת טיפול במקרים מורכבים



אבני יסוד משכנתאות – קצת עלינו

מקבוצת 'אבני דרך'



אמינות ושקיפות



התאמה מקסימלית של משכנתא לצרכי הלקוח



ב-2017 טיפלנו ביותר מ- 700 לקוחות





 **אבני יסוד**
בדרך לעצמאות כלכלית

***9663**

 **אבני יסוד**
בדרך לעצמאות כלכלית

אז למה אני קונה בפרויקט אודם על הפארק?



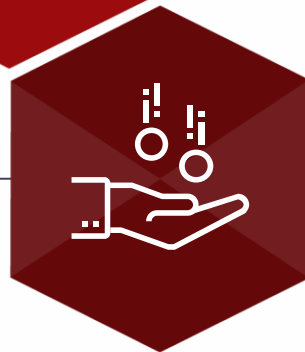
באר שבע – המטרופולין של הדרום
(תחבורה, נדל"ן, תעסוקה, חינוך,
השכלה גבוהה ועוד)



מיקום מנצח - גם שכונת 'הפארק'
וגם בתוך השכונה עצמה



תכנון אדריכלי מוקפד



מחיר מנצח

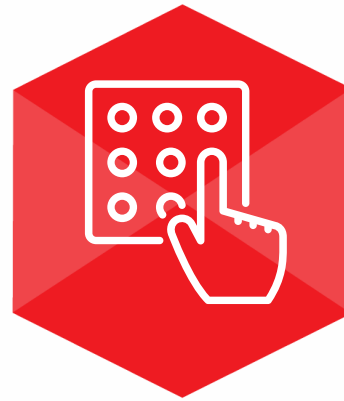
אז מה עכשיו?



קבלת תאריך
ושעה לבחירת
הדירה



בדיקת היתכנות
מימון בהתאם
לעלות הדירה
הרצויה



בחירת
מספר
אפשרויות



בחירת
הדירה
הרצויה



לימוד
הפרוייקט
לעומק

דגשים ליום בחירת דירה:

1 מומלץ להכין מס' אפשרויות (לכל זוכה מוקצות 45 דקות לבחירה)

2 חובה להביא אישור זכאות + אישור זכייה

3 חובה להביא תעודות זהות של 2 בני הזוג

4 במידה ורק אחד מבני הזוג מגיע – ייפוי כח רגיל. במידה ו-2 בני הזוג לא יכולים להגיע – נציג עם ייפוי כח נוטריוני

5 אפשרות לחתימה על הסכם המכר כבר ביום הבחירה (אם מישהו לא יכול להגיע – ייפוי כח נוטריוני)

A group of diverse people are seated in a modern office or meeting room. In the center, a man with a beard and glasses, wearing a grey cardigan, has his right hand raised. To his left, a woman with long dark hair is looking towards him. Behind them, other people are visible, some looking at the man with the raised hand. The room has large windows, indoor plants, and bookshelves in the background.

שאלות?