



אבני דור

יזמות והשקעות נדל"ן

עדכונים וחומרים נוספים דרך אתר האינטרנט היעודי



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



בשלבי 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



לאבני דרך מחלקה
ייעודית לתחום
התחדשות עירונית



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



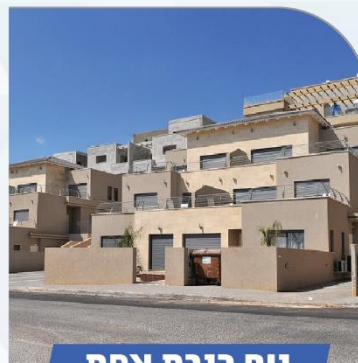
'אבני דרך'
מחויבת לשרות
מקצועי,
אמין ומסור



ענבר קרני שומרון



סיגליות באר שבע



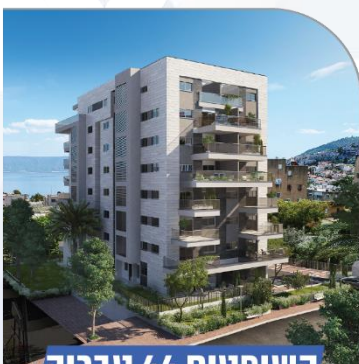
נוף כנרת צפת



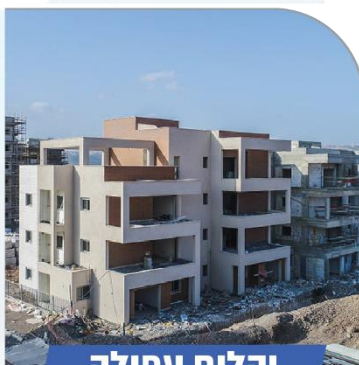
שהם עפולה



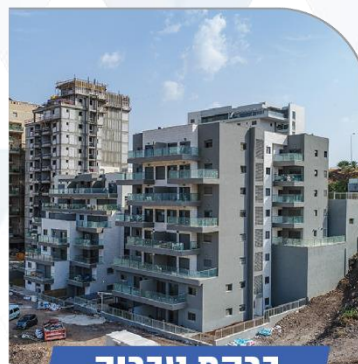
ספיר חריש



השוכטים 44 טבריה



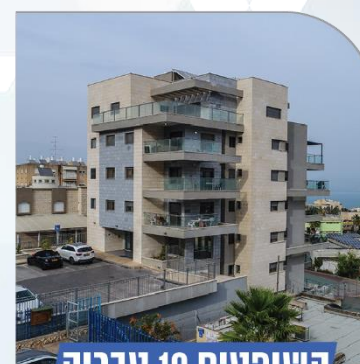
יהלום עפולה



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

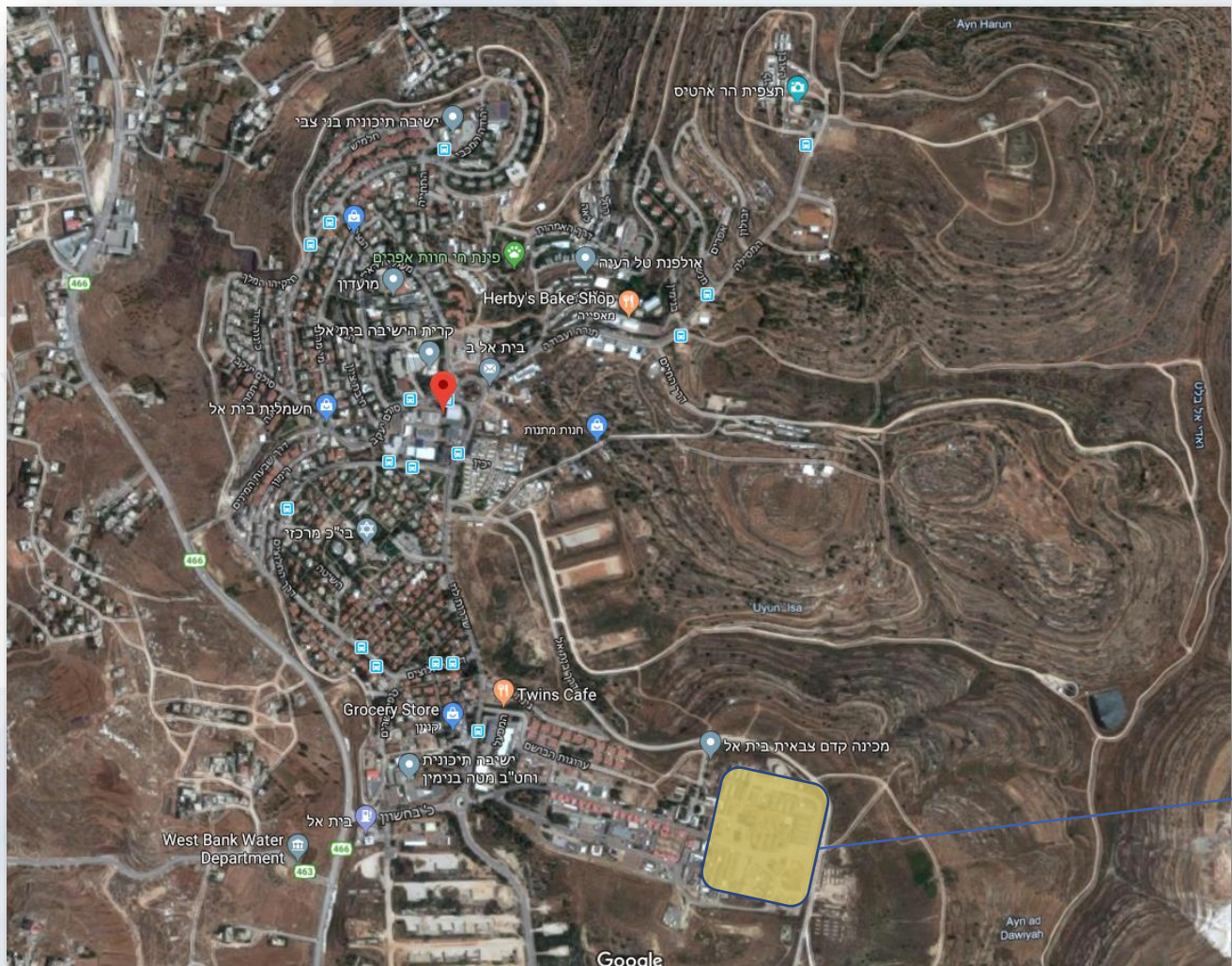
3 סדר בחירת הדירות מוכתב מראש
בהתאם לסדר הזכייה

4 לא ניתן לבצע שינויים בהסכם המכר ובנספחיו

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

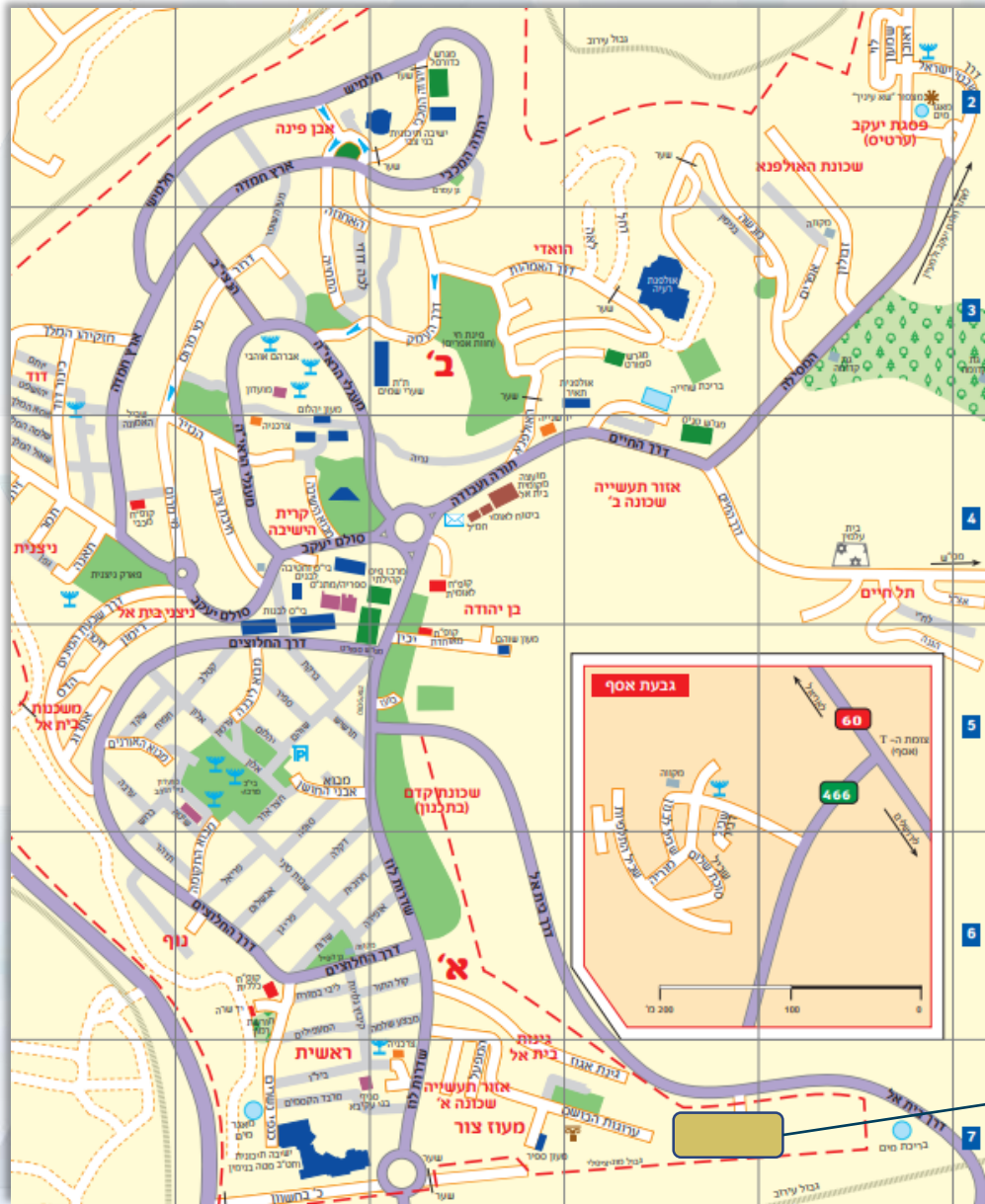
בית אל והסביבה





אבני דור
בבית אל

מיקום הפרויקט



הפרויקט שלנו

בית אל



פרויקט אבני דרך בבית אל הוא חלק משכונה חדשה שקמה בבית אל, אחרי שנים של ציפייה לבניה חדשה.
בית אל הוא יישוב דתי-לאומי ותיק ויציב.
הפרויקט מוקם בכניסה לבית אל ונמצא כ-20 דק' מירושלים.

היישוב מספק פתרונות בכל תחומי החיים:
חינוך - ביישוב קיימים גני ילדים, כולל חינוך מיוחד, בתי ספר יסודיים, חטיבת ביניים, ישיבות תיכוניות ואולפנות, מכינה קדם צבאית וישיבה גבוהה.
שירותי דת – ביישוב קיימים 18 בתי כנסת לרווחת בני כל העדות, מספר מקוואות, בית דין, חברה קדישא ובית עלמין
פנאי – ביישוב קיימים מתנ"ס, ספריה, אולם תרבות, בריכה, מועדון גיל הזהב, מועדון נוער, אולם ספורט, מועדוני שמחות וכו'.
שירותים – ביישוב קיימים מרפאות של כל קופות החולים, דואר, נציגות משרד הפנים, נציגות משטרה, ביטוח לאומי וכו'.





אבני דור

בבית אל





מבנה הפרויקט

בניין 1
40 יח"ד

בניין 2
40 יח"ד







דירות 5 חדרים

דגם – E1

דירות 5 חדרים

שטח דירה: 127 מ"ר
שטח מרפסות: 9/12 מ"ר
(דגם - E1)
כמות יח': 4





דירות 5 חדרים

דגם – E10

דירות 5 חדרים

שטח דירה: 123 מ"ר
שטח מרפסות: 10/13 מ"ר
(דגם – E10)
כמות יח': 4





דירות 5 חדרים

דגם – E11

שטח דירה: 122 מ"ר

שטח מרפסות: 7/9 מ"ר

(דגם – E11)

כמות יח': 4





דירות 5 חדרים

דגם – E12

דירות 5 חדרים

שטח דירה: 117/118 מ"ר
שטח מרפסות: 11/15 מ"ר
(דגם - E12)
כמות יח': 4





דירות 5 חדרים

דגם – E13

דירות 5 חדרים

שטח דירה: 115 מ"ר
שטח מרפסות: 11/15 מ"ר
(דגם – E13)
כמות יח': 4





דירות 4.5 חדרים

דגם – E14

דירות 4.5 חדרים

שטח דירה: 119 מ"ר
שטח מרפסות: 7/11 מ"ר
(דגם – E14)
כמות יח': 4





דירות 5 חדרים

דגם – E4

דירות 5 חדרים

שטח דירה: 127 מ"ר
שטח מרפסות: 11/14 מ"ר
(דגם – E4)
כמות יח': 4





דירות 5 חדרים

דגם – E7

דירות 5 חדרים

שטח דירה: 123 מ"ר
שטח מרפסות: 10/12 מ"ר
(דגם - E7)
כמות יח': 4





דירות 5 חדרים

דגם – E8 + E9

דירות 5 חדרים

שטח דירה: 125 מ"ר

שטח מרפסות: 8/11 מ"ר

(דגם – E8 + E9)

כמות יח': 8



ריכוז דירות מחיר למשתכן בפרויקט

טיפוס דירה	מספר חדרים	שטח דירה* (מכר)	שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה צמודה	כמות יחידות בפרויקט
E1	5	127	9/12	4
E10	5	123	10/13	4
E11	5	122	7/9	4
E12	5	117/118	11/15	4
E13	5	115	11/15	4
E14	4.5	119	7/11	4
E4	5	127	11/14	4
E7	5	123	10/12	4
E8+E9	5	125	8/11	8
				40

עיקרי המפרט הטכני

- ריצוף חלל מגורים וחדרי שינה גרניט פורצלן בגודל 60*60 (מבחר דגמים לבחירה)
- ריצוף חדרי רחצה ומרפסות גרניט פורצלן בגודל 33*33 (מבחר דגמים לבחירה)
- ארון תחתון 80 ס"מ עם כיור אינטגרלי בכל חדרי הרחצה
- הכנת ניקוז למזגנים עיליים בחדרי שינה
- שקע תלת פאזי לכיריים במטבח
- חיפוי קרמיקה בחדרי רחצה אריחים יוקרתיים 30/60 או 20/50 או ש"ע
- נק' חיבור לטלויזיה, מחשב וטלפון בכל חדר
- דוד שמש 150 ליטר + שעון שבת
- תריס גלילה חשמלי בסלון + גיבוי ידני
- שיש אבן קיסר או ש"ע
- כיור מטבח יחיד או כפול
- חניה לכל דירה
- דלתות פנים איכותיות
- עם סגירה מגנטית שקטה + מילוי פלקסבורד + עמידות למים
- חלונות דגם קליל או ש"ע עם זיגוג כפול
- ברזים חמת או ש"ע
- מערכת חימום לדירה
- מערכת ניטור ובקרה של צריכת החשמל

עלות הדירות – הסבר של שיטת חישוב המחיר

מחיר זכיה ל-1 מ"ר (כולל מע"מ): 6,116.76 ₪

דוגמא: בניין מס' 1 (מגרש 1001), דירה 17 + חניה

חישוב	מקדם	מ"ר	
₪ 777,929 ($100\% * 6116.76 * 127.18$)	100%	127.18	שטח דירה
₪ 16,900 ($30\% * 6116.76 * 9.21$)	30%	9.21	מרפסת/גינה
₪ 12,233 ($200\% * 6116.76 * 1$)	200%	1	חניה (כל חניה שווה 1 מ"ר)
₪ 805,063			מחיר דירה



לוח התשלומים

- 7% בחתימה
- 13% 45 יום אחרי חתימה
- 10% 5 חודשים מחתימה
- 10% 10 חודשים מחתימה
- 10% 15 חודשים מחתימה
- 10% 20 חודשים מחתימה
- 10% 26 חודשים מחתימה
- 10% 31 חודשים מחתימה
- 10% 35 חודשים מחתימה
- 10% שבועיים לפני מסירה (30/12/22)

זיכויים

ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ

נושא

1,000 ש"ח למ"א

ארון מטבח

200 ש"ח ליחידה

סוללות למים

75 ש"ח ליחידה

נקודת טלפון

125 ש"ח ליחידה

בית תקע

750 ש"ח ליחידה

דלת כניסה למרפסת שירות

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

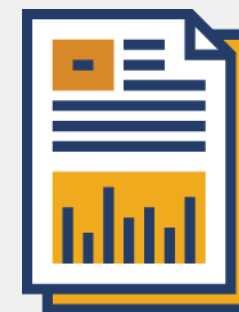
- הלוואות חיצוניות
- שיעבוד נכס הורים
- קרנות השתלמות

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 אבני דרך בבית אל?



בית אל – כל שירותי החינוך, הדת,
הבריאות, התרבות והפנאי במקום אחד.



מיקום מנצח – רק 20 דק' נסיעה לירושלים



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
הפרויקט
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)

שאלות?

