



אבני דרך
יזמות והשקעות נדל"ן

עדכנים וchosמרים נוספים
דרך אתר האינטרנט הייעודי



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 – 'גלאיאל'

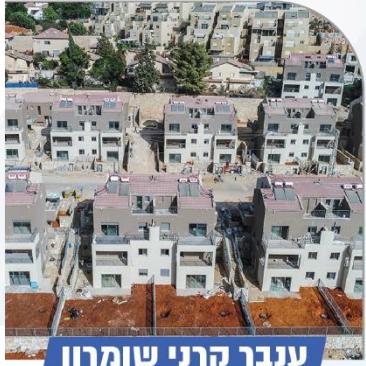
'אבני דרך'
מחויבת לשירות
מקצועי,
אמין ומסור

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

لابני דרך מחלקה
יעודית בתחום
התחדשות עירונית

אבני דרך מי אנחנו

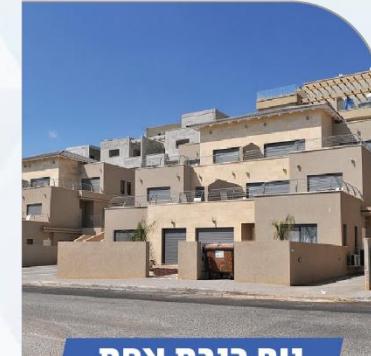




ענבר קרני שומרון



סיגליות באור שבת



נוֹן כְּנוֹת צַפָּת



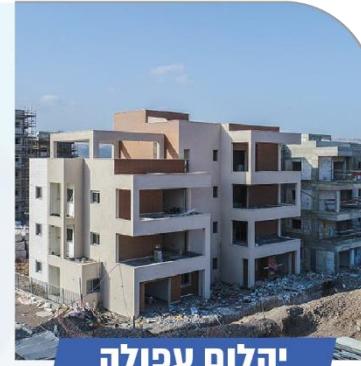
שם עפולה



ספיר חריש



השופטים 44 טבריה



יהלום עפולה



ברקת טבריה



טופץ עפולה



השופטים 10 טבריה

תהליך קניית הדירה בפרויקט מחיר למשתכן:

תשלומים

מקדמה ע"ד 2,000 ₪

תחילת תשלום בהתאם
ללוח התשלומים שנקבע

השלבים

כנס הסברה/יום עיון

6 ימים

בחירה הדירות

בהתאם
لتאריך
שיקבע

חתימה על חוזה

9/15 ט"ו אלול

9/26 כ"ט אלול

המאפיינים העיקריים בקניית הדירה בפרויקט מחיר למשתכן:



1 תהילך המבוקר ע"י חברת בקרה מטעם משרד השיכון

2 מחירים אטרקטיביים לעומת מחיר השוק

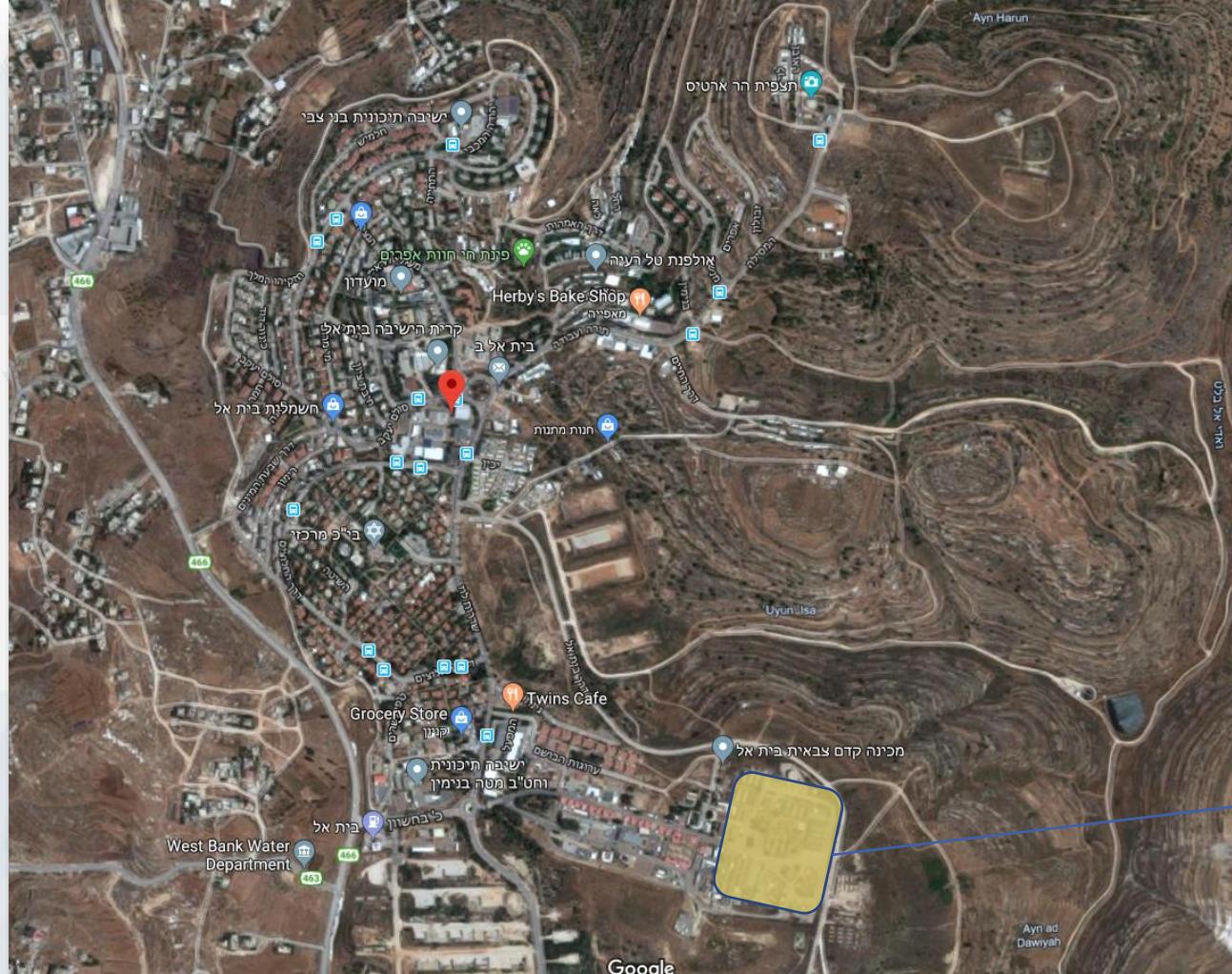
3 סדר בחירת הדירות מוכתב מראש בהתאם לסדר הזכיה

4 לא ניתן לבצע שינויים בהסכם המכרז ובנספחים

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

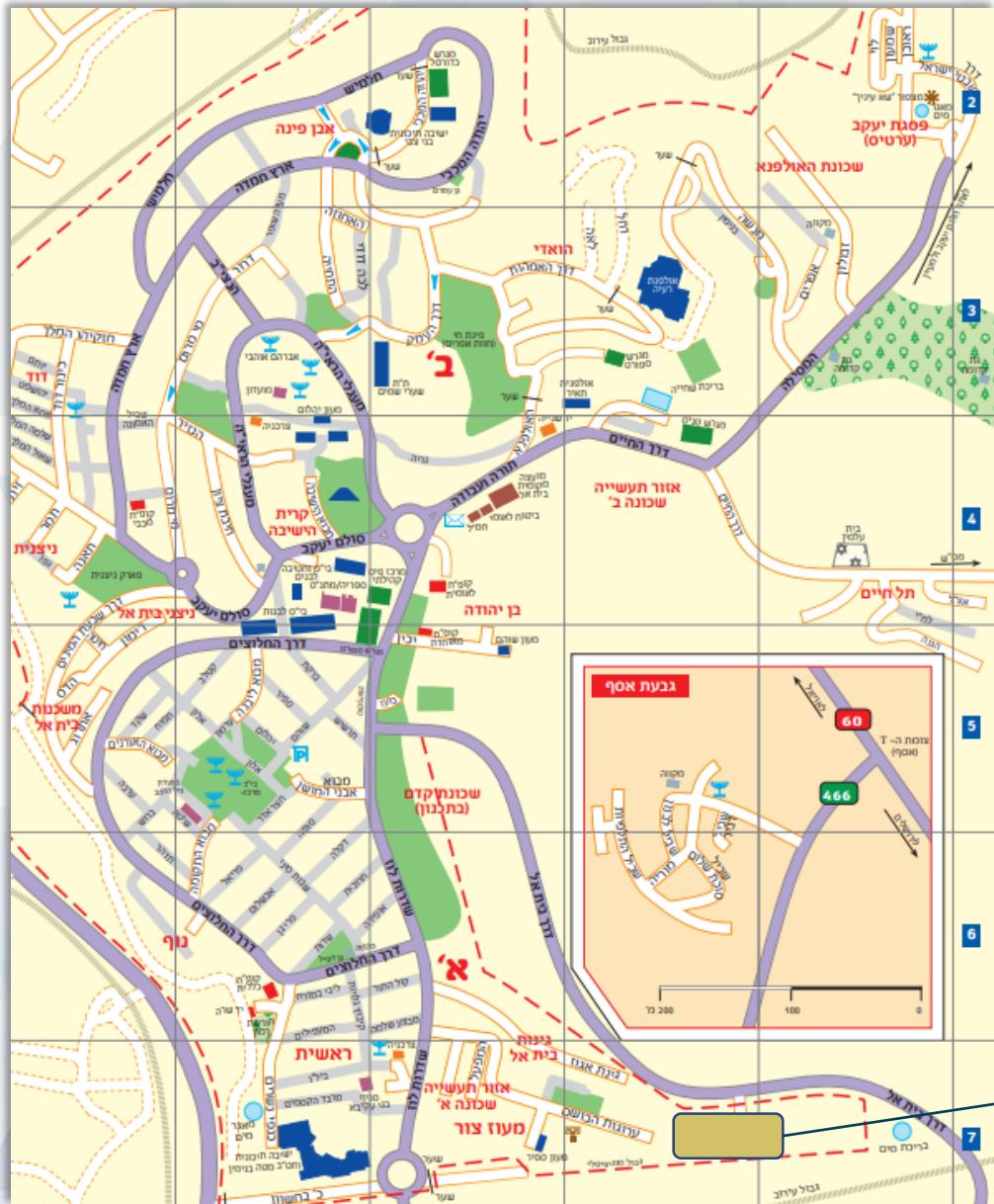


בית אל והסביבה



אבני דרך
בבית אל

موقع المشروع



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 דקות מירושלים.

היישוב מספק פתרונות בכל תחומי החיים:

חינוך - ביישוב קיימים גני ילדים, כולל חינוך מיוחד, בתים ספר יסודים, חטיבת בניינים, ישיבות תיכוניות ואולפנות, מכינה קדם צבאית וישיבה גבוהה.

שירותי דת - ביישוב קיימים 18 בתים כניסה לרוחות בני כל העדות, מספר מקוואות, בית דין, חברת קדישא ובית עלמין

פנאי - ביישוב קיימים מתנ"ס, ספריה, אולם תרבות, בריכה, מועדון גיל הזהב, מועדון נוער, אולם ספורט, מועדוני שחמטות וכו'.

שירותים - ביישוב קיימים מרפאות של כל קופות החולים, דואר, נציגות משרד הפנים, נציגות משטרת, ביטוח לאומי וכו'.





אבני דרך
בבית אל





מבנה הפרויקט







דירות 4 חדרים

דגם - D1

דירות 4 חדרים

שטח דירה: 100 מ"ר
שטח מרפסות: 29-13מ"ר
(דגם - D1)
כמות יח': 24





דירות 5 חדרים דגם - E15

דירות 5 חדרים

שטח דירה: 124 מ"ר

שטח מרפסות: 14-20 מ"ר

(דגם – E15)

כמות יח': 18





דירות 5 חדרים

E19 - דגם

דירות 5 חדרים

שטח דירה: 136 מ"ר
שטח מרפסות: 11/19 מ"ר
(דגם – E19)
כמות יח': 9



רכיב דירות מחיר למשתכן בפרויקט

טיפוס דירה	מספר חדרים	שטח דירה* (מ"ר)	שטח מרפסת/אנו/ חניה צמודה בפרויקט	כמות יחידות
D1	4	24	13-29	101
E15	5	18	14-20	124
E19	5	9	11/19	136
51				

עיקרי המפרט הטכני

- 
- ◀ ריצוף חלל מגורים וחדרי שינוי 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 כיר אינטגרלי בכל חדרי הרחצה
 - ◀ הרכבת ניקוז למזגנים עליים בחדרי שינוי שקע תלת פאזי לכיריים במטבח
 - ◀ חיפוי קרמיקה בחדרי רחצה אריחים יוקרטים 60/30 או 20/50 או ש"ע נק' חיבור לטלויזיה, מחשב וטלפון בכל חדר
 - ◀ דוד שמש 150 ליטר + שעון שבת
 - ◀ החשמל מערכת חימום לדירה
 - ◀ ברזים חממת או ש"ע
 - ◀ כפול חלונות דגם קליל או ש"ע עם זיגוג
 - ◀ פלקסборד + עמידות למים עם סגירה מגנטית שקטה + מילוי דלתות פנים איכותיות
 - ◀ כיר מטבח יחיד או כפול חניה לכל דירה
 - ◀ שיש אבן קיסר או ש"ע תריס גלילה חשמלי בסלון + גיבוי ידני

עלות הדירות – הסבר של שיטת חישוב המחיר

מחיר ציפה ל-1 מ"ר (כולל מע"מ) : 6,198.66 ₪

דוגמה: בניין מס' 4 (מגרש 1002), דירה 9 + חניה

שטח דירה	מחיר	מקדם	חישוב
	100.91 ₪	100%	625,507 ₪ (100% * 6198.66 * 100.91)
מרפסת/גינה	29.3 ₪	30%	54,486 ₪ (30% * 6198.66 * 29.3)
חניה (כל חניה שווה 1 מ"ר)	1 ₪	200%	12,397 ₪ (200% * 6198.66 * 1)
מחיר דירה (ללא הצמדה)	692,390 ₪		

לוח התשלומים

- 7% בחתימה
- 13% 45 ימים 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)



זכאים

ערך כספי לזכוי כולל מע"מ

1,000 ש"ל למ"א

200 ש"ל ליחידה

75 ש"ל ליחידה

125 ש"ל ליחידה

750 ש"ל ליחידה

נושא

ארון מטבח

סוללות למים

נקודות טלפון

בית תקע

דלת כניסה למרפכת שירות

יעוץ משלוחאות



מאפייני לקיחת המשכנתא בפרויקט של מחיר למשתכן

03



הון עצמי מינימלי
100,000 ₪

02



קיימת אפשרות לקבלת
90% מימון עבור הדירה

01



מחירי הדירה זולים בכ-20%
מחירים השוק הסטנדרטי

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

מיון העיסקה

שלב 1

תכנון התקציב למיון העסקה:

הון עצמי

- מינימום 100,000 ₪



משכנתא

- גובה הכנסה
- התחיה ביוט
- יכולת החזר



מקורות נוספים

- הלוואות חיצונית
- שיעבוד נכס הורים
- קרנות השתלמות





שלב 2

קבלת אישור עקרוני מבנק למשכנתאות



הגעה לסניף לצורך
הגשת בקשה



איסוף
מסמכים

קבלת אישור עקרוני לוקח בין
יוםים לשבוע מהגשת הבקשה



שלב 3

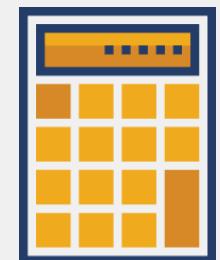
בנייה תמהיל משכנתא



**מו"מ על
ריביות**



**פריסת שנים
נכונה**



**בחירה סוגי
הלוואות**

משכנתא סטנדרטית –

נחזיר על כל שקל 1.7-1.8 נק

משכנתא טוביה – ההחזר על כל 1

נק יהיה 1.3-1.4 נק

מה שגורם לחיסכון מציבר של
עשרות אלפי נק במהלך השנים



שלב 4

**חתימות ותהליך
קבלת הכסף**





למה צריך יועץ משכנתאות?

הלקוח והבנק בኒיגוד אינטרסים –
היוועץ נאמן ללקוח



הכרות רחבה עם השוק ויכולת ניהול
מו"מ משופרת



זרז התהילה



טיפול בכל הבירוקרטיה הכרוכה בתהילה



יכולת טיפול במקרים מורכבים





אבני יסוד מSCI – קצת עליינו

מקבוצת 'אבני דרכ'



אמינות ושקיפות



התאמה מקסימלית של SCI לצרכי הלקוח



ב-2017 טיפולנו ביותר מ - 700 לקוחות





אבני יסוד
בדרך לעצמאות כלכלית

***9663**

וזה מה אני קונה בפרויקט אבני דרך בית אל?

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

מקום מנוחה – רק 20 דקות נסעה לירושלים

תכנון אדריכלי מוקפד

מחיר מנוחה



אֵד מָה עֲכַשֵּׂו?



קבלת תאריך
ושעה לבחירת
הדירה



בדיקות היתכנות
מימון בהתאם
לעלות הדירה
הרצויה



בחירה
מספר
אפשרויות



בחירה
הדירה
הרצויה



לימוד
הפרויקט
לעומק

דgesים ליום בחירת דירה:

- 1**
מומלץ להכין מס' אפשרויות (לכל זוכה מוקצות 45 דקות לבחירה)
- 2**
חובה להביא אישור זכאות + אישור זכיה
- 3**
חובה להביא תעוזות זהות של 2 בני הזוג
- 4**
במידה וرك אחד מבני הזוג מגיע – ייפוי כח רגיל. במידה 1-2 בני הזוג לא יכולים להגיע – נציג עם ייפוי כח נוטרוני
- 5**
אפשרות לחתימה על הסכם המכור כבר ביום הבחירה (אם מישחו לא יכול להגיע – ייפוי כח נוטרוני)



שאלות?