



יהלום

יקנעם



אבני דור

יזמות והשקעות נדל"ן



יזמות והשקעות

# יהלום יקנעם

כשמו כן הוא, יהלום מייצג בתוכו את החומר הכי חזק בעולם שרק משתבח עם השנים.

חברת יהלום יצקה לתוכה את ניסיונם העשיר של החברות אבני דרך ומ.צ.ב., ניסיון של עשרות שנים ביזום פרויקטים למגורים. בנוסף לניסיון המקצועי העשיר, החברות בעלות חוסן פיננסי המאפשר לחברת יהלום לבנות מאות יחידות דיור בשנה.

הפעילות המשולבת של החברות, מעניקה ללקוחות את השקט הנפשי ובטחון הנדרש בהחלטה הגדולה וחשובה ביותר וזה הבית שלכם. שתי החברות חתומות על למעלה מ-30 פרויקטים (יחד ולחוד), מחזיקות חברות נוספות בקבוצה בתחום הביצוע, מימון ומשכנתאות על מנת שנוכל להעניק לקהל הלקוחות מעטפת שירות מלאה ולהיות אתכם משלב ההחלטה ועד הבית.

להחשה בלבד



# פרוייקטים נבחרים



אודם על הפארק, ב"ש



בית אל



ברקת, טבריה



נוף כנרת, צפת



יהלום, עפולה



שוהם, עפולה



ספיר בחריש



השופטים 10, טבריה



השופטים 10, טבריה



בית שמש



לוד



אלפי מנשה



ארנונה, ירושלים



השופטים 44, טבריה



טופז, עפולה



# פרוייקטים נוספים



בר כוכבא, הרצליה



אודם סיגליות, ב"ש



ברזיל, ירושלים



התפוצות, רמת גן



הבית הגון, תל אביב



צאלים, חולון



הרצליה



הרצליה



כוכבי יצחק, תל-אביב



הנביאים, בת-ים



תל חי, בת ים



ז'בוטינסקי, רמת-גן



רחובות



הרצליה



רמת גן



תל אביב



פתח תקווה



עפולה

יהלום

יקנעם

# תהליך קניית הדירה בפרויקט מחיר למשתכן:



יהלום

יקנעם

# המאפיינים העיקריים בקניית הדירה בפרויקט מחיר למשתכן:

1 תהליך המבוקר ע"י חברת בקרה מטעם משרד השיכון

2 מחירים אטרקטיביים לעומת מחיר בשוק  
הנחה של כ 30% ממחיר השוק כ-300-400 אלף ש"ח הטובה!!

3 סדר בחירת הדירות מוכתב מראש בהתאם לסדר הזכייה

4 לא ניתן לבצע שינויים בהסכם המכר ובנספחיו

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

יהלום

יקנעם



יהלום

יקנעם





יקנעם הוכרזה כעיר בשנת 2006 והיא מוגדרת עד היום כישוב עירוני על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נכון לתחילת 2019, מונה האוכלוסייה כ- 23,311 תושבים.

העיר מדורגת במקום 8 מתוך 10 בדירוג החברתי כלכלי. העיר מתאפיינת בתנופת בנייה אשר במסגרתה נבנות שכונות חדשות המושכות אליהן אוכלוסייה צעירה ומבוססת.

ביקנעם פועלים מוסדות ציבור ושירותים רבים כגון גני ילדים ובתי ספר. בנוסף, קיים בעיר פארק תעשיות היי טק המהווה אבן שואבת לאוכלוסייה צעירה וחזקה.

העיר מתקיימת בסמיכות לקרית טבעון רמת השופט ו-15 דקות מחיפה, יש לה נגישות גבוהה לצירי תחבורה ראשיים כמו כביש 70, כביש 66 וכביש 6.





## שכונת שער הגיא נעים להכיר

השכונה החדשה של הצפון הקרוב ניבנת בימים אלו ומעצבת את אופי האזור. משפחות צעירות וצחוק של ילדים הולך לאפיין את האזור וזה קורה בימים אלו ממש.

שכונה חדשה שמעניקה לכל תושביה את השילוב המושלם ומרקם חיים שכולנו חולמים עליו, בניה חדשה איכותית ומודרנית הולכת לאכלס כ- 1,400 דירות בלבד ולשמר את הקהילה שלה, להעניק לכל תושב ותושב את כל היתרונות במקום אחד...

מבני ציבור כבתי ספר, מתנס, גני ילדים, בתי כנסת וכן שטח למסחר ומשרדים. בדרום השכונה מתוכננת בריכה עירונית וקאנטרי ספורט. מצפון מתוכנן פארק גדול הכולל גן בוטני ... וכל במרחק נגיעה מהבית החדש שלכם. אם זה לצאת בבוקר לפארק ההי טק הסמוך או לעשות ספורט הקאנטרי החדש ועד פיקניק עם המשפחה ביער שביום יום הוא הנוף שלכם את כל זה תקבלו בבית החדש שלכם



# שכונת שער הגיא



להתשרי בלבד

ההדמיה להמחשה בלבד

יהלום

יקנעם



# שכונת שער הגיא



להתחבר בלב

יהלום  
יקנעם

מ.ב.צ.  
יזמות והשקעות

אבני דרך  
יזמות והשקעות נדל"ן

# על הפרוייקט



מיקום גבוה  
וקווי נוף ירוקים



חברה בעלת חוסן פיננסי  
ורקורד פרויקטים עשיר



סטנדרט גבוה



208 דירות



קרקע + 6 קומות



8 בניינים



## חבנה הפרוייקט



משתכן	שוק חופשי	מספר בניין	מגרש
15	11	1	107
16	10	2	108
16	10	3	109
15	11	4	110
15	11	5	111
15	11	6	112
16	10	7	113
15	11	8	114

יהלום

יקנעם



## דירת 4 חדרים | דגם C



שטח מרפסת  
15 מטר



שטח דירה  
111.5 מטר



דגם הדירה  
C



מספר חניות  
1 יח' לפחות

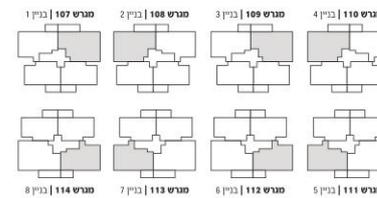
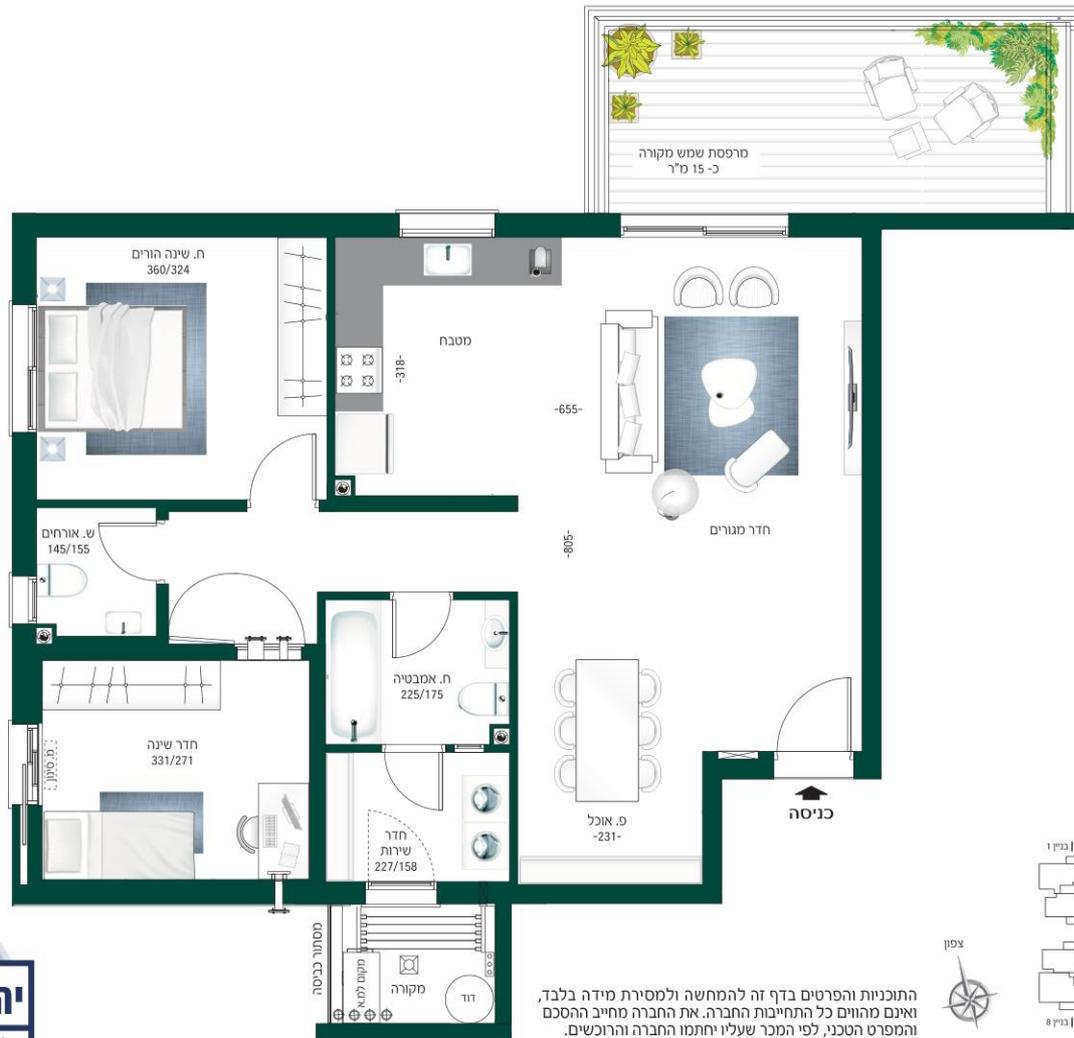
הדמיית סלון של דירת 4 חדרים



# דגם B | 3 חדרים | מחיר למשתכן

שטח דירה כ- 90 מ"ר  
שטח מרפסת כ- 15 מ"ר

דירה	קומה	בניין	מגרש
7,11	1,2	1,2,3,7	107,108,109,113
11	2	4,5,6,8	110,111,112,114



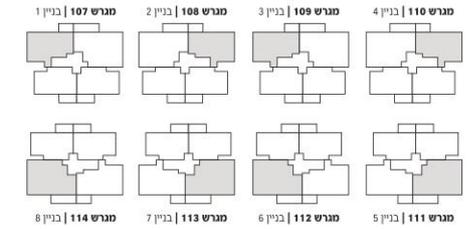
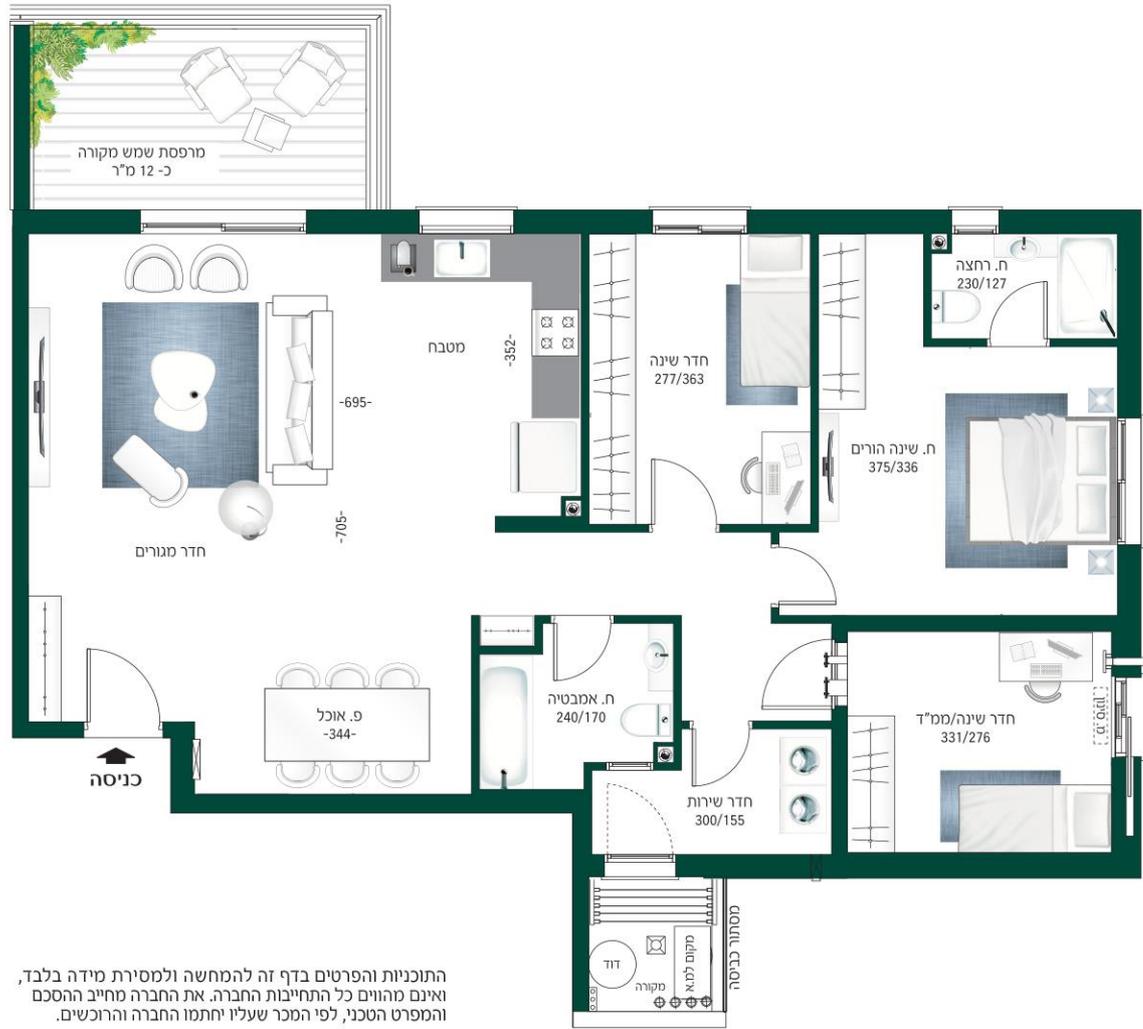
התוכניות והפרטים בדף זה להמחשה ולמסירת מידה בלבד, ואינם מהווים כל התחייבות החברה. את החברה מחייב ההסכם והמפרט הטכני, לפי המסר שעליו יוחתמו החברה והרוכשים.



# דגם א1 | 4 חדרים | מחיר למשתכן

שטח דירה כ- 112 מ"ר  
שטח מרפסת כ- 12 מ"ר

מגרש	בניין	קומה	דירה
107-114	1-8	3,4	12,16



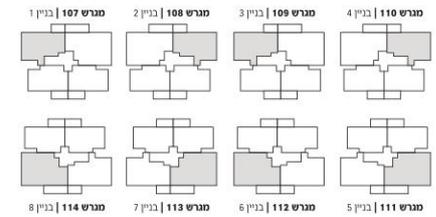
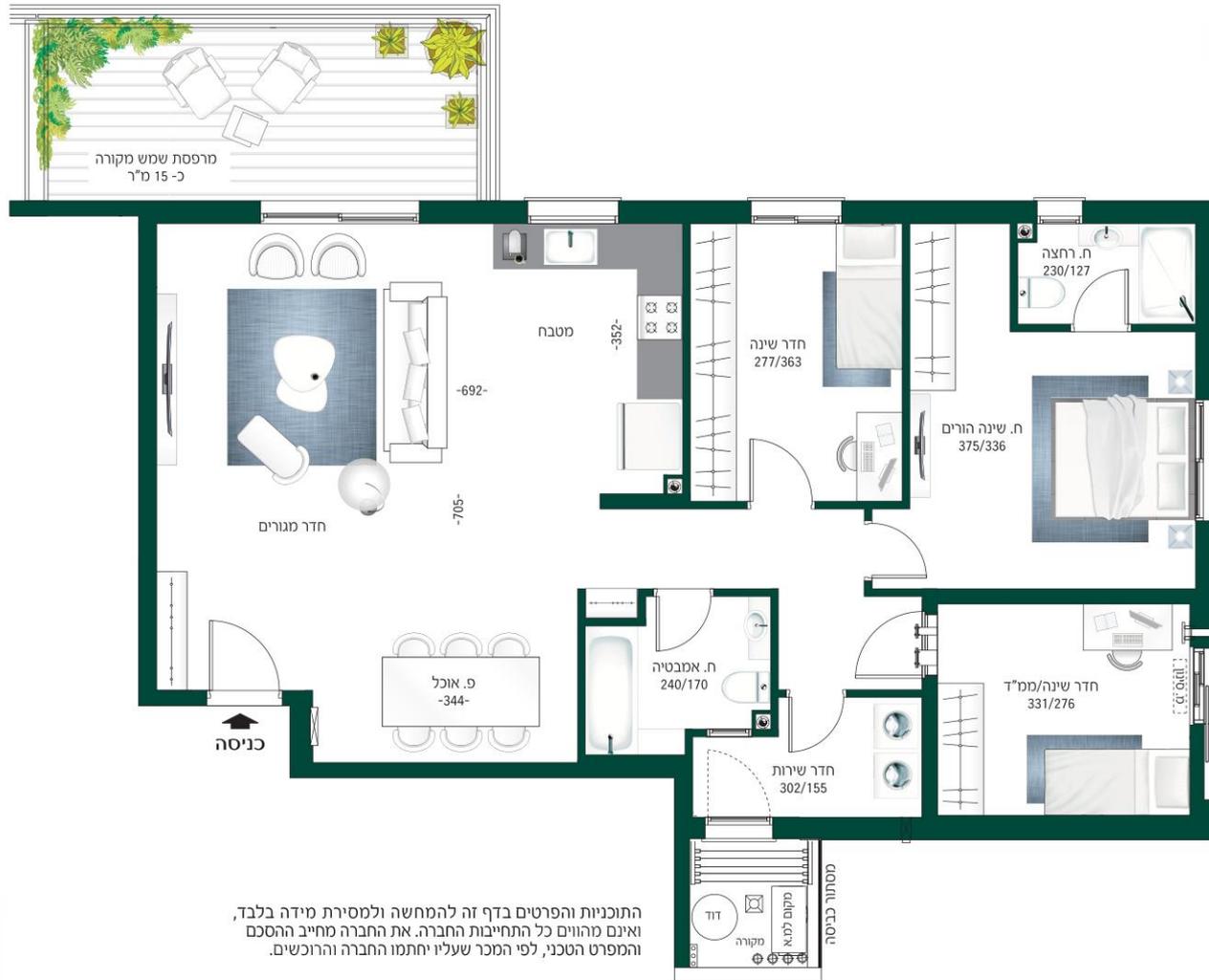
התוכניות והפרטים בדף זה להמחשה ולמסירת מידה בלבד, ואינם מהווים כל התחייבות החברה, את החברה מחייב ההסכם והמפרט הטכני, לפי המכר שעליו יחתמו החברה והרוכשים.



## דגם C | 4 חדרים | מחיר למשתכן

שטח דירה כ- 111.5 מ"ר  
שטח מרפסת כ- 15 מ"ר

מגרש	בניין	קומה	דירה
107-114	1-8	1,2	4,8



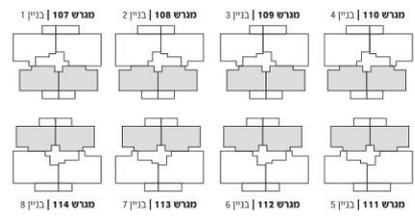
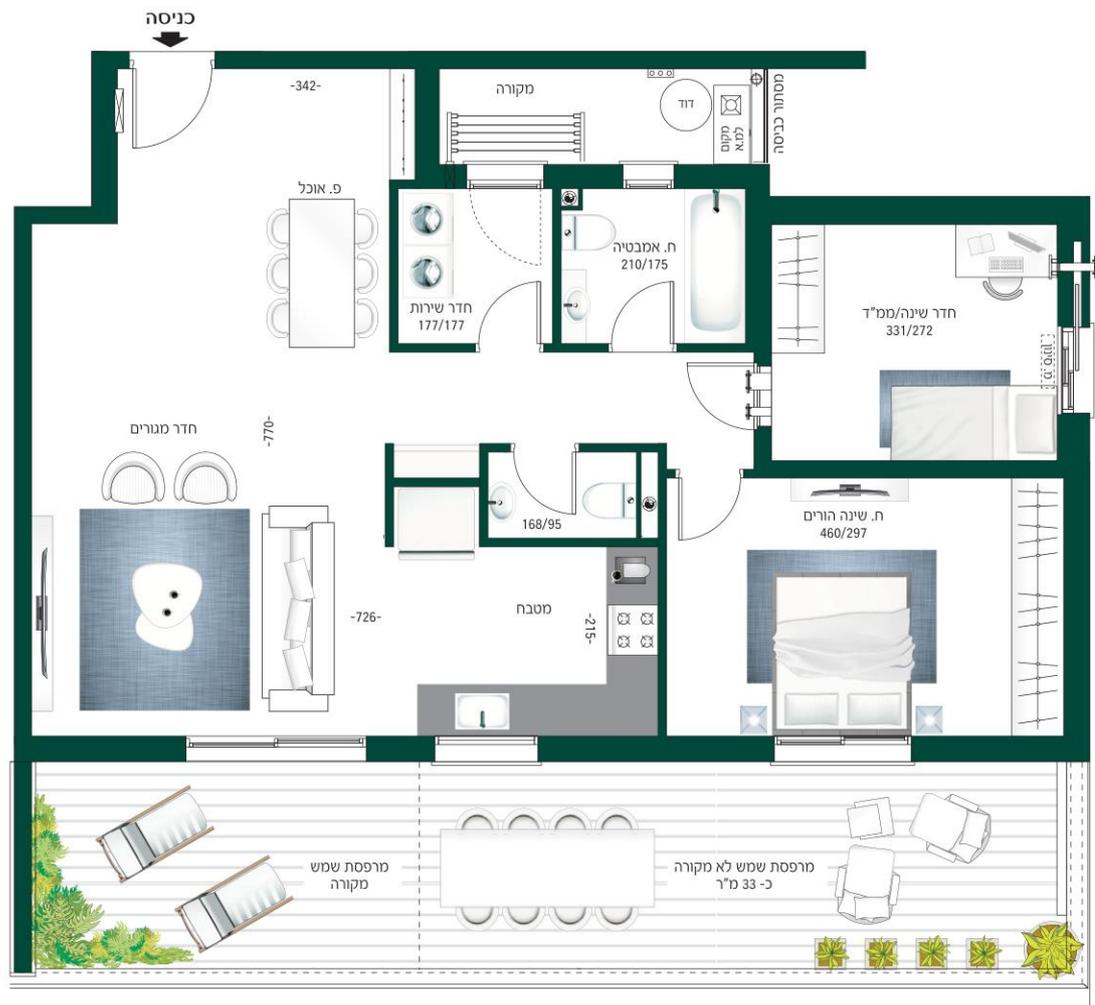
התוכניות והפרטים בדף זה להמחשה ולמסירת מידה בלבד, ואינם מהווים כל התחייבות החברה. את החברה מחייב ההסכם והמפרט הטכני, לפי המכר שעליו יחתמו החברה והרוכשים.



# דגם E/E\* | 3 חדרים | מחיר למשתכן

שטח דירה כ- 90 מ"ר  
שטח מרפסת כ- 33 מ"ר

מגרש	בניין	קומה	דירה
107-114	1-8	1	5,6



התוכנית והפרטים בדף זה להמחשה ולמסירת מידה בלבד, ואינם מהווים כל התחייבות החברה. את החברה מחייב ההסכם והמפרט הטכני, לפי המכר שעליו יחתמו החברה והרוכשים.



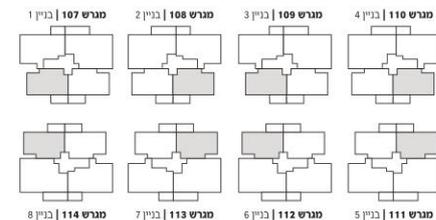
# דגם E1 | 3 חדרים | מחיר למשתכן

שטח דירה כ- 90 מ"ר  
שטח מרפסת כ- 11.5 מ"ר

מגרש	בניין	קומה	דירה
107-114	1-8	2,3,4,5	9,13,17,21



התוכנית והפרטים בדף זה להמחשה ולמסירת מידה בלבד, ואינם מהווים כל התחייבות החברה. את החברה מחייב ההסכם והמפרט הטכני, לפי המכר שעליו יחתמו החברה והרוכשים.

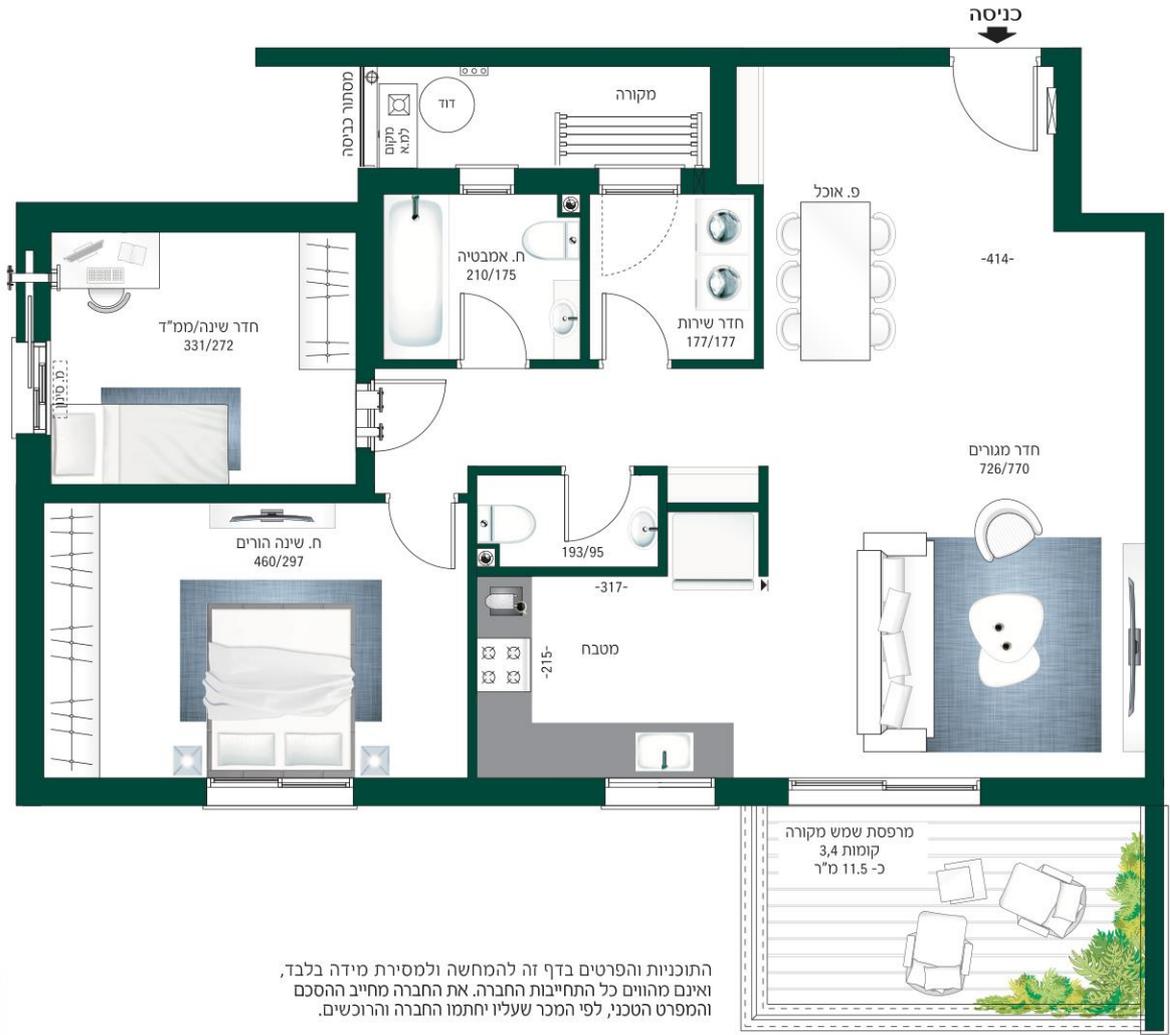


יהלום  
יקנעם

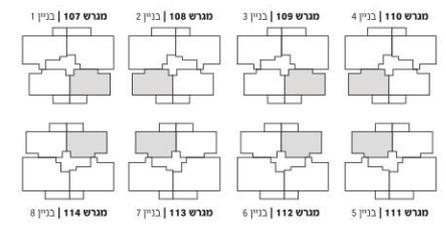
# דגם E\*1,E\*2 | 3 חדרים | מחיר למשתכן

שטח דירה כ- 89.5 מ"ר  
שטח מרפסת כ- 11.5 מ"ר

דירה	קומה	בניין	מגרש
10,14,18,22	2,3,4,5	1-8	107-114



התוכנית והפרטים בדף זה להמחשה ולמסירת מידה בלבד, ואינם מהווים כל התחייבות החברה. את החברה מחייב ההסכם והמפרט הטכני, לפי המכר שעליו יחתמו החברה והרוכשים.



# ריכוז דירות מחיר למשתכן בפרוייקט

כמות יחידות בפרוייקט	שטח מחסן	שטח מרפסת שמש	שטח דירה* (מכר)	מספר חדרים	טיפוס דירה
11	כ- 5.5	כ- 15	כ- 90	3	B
16	כ- 4.5	כ- 15	כ- 111.5	4	C
16	כ- 2.5 - 4.5	כ- 11.5	כ- 111.5	4	C1
16	כ- 3	כ- 33	כ- 90	3	E/E*
32	כ- 4.4	11.5	כ- 90	3	E1
32	כ- 3.5 - 2.5	11.5	כ- 90	3	E1*/E2

123



# עיקרי המפרט הטכני

## הבניין

בניין מפואר בעיצוב יוקרתי ומודרני, רמת תכנון וגימור גבוהים  
2 מעליות בבניין  
חניה לכל דירה

## מטבח

שקע תלת פאזי במטבח לכיריים  
שיש דוגמת אבן קיסר (3 גוונים לבחירה)  
הכנה למדיח כלים  
כיור מטבח אקרילי יחיד או כפול  
ברז נשלף במטבח

## חדרי רחצה

ארון אמבטיה 80 ס"מ עם כיור אינטגרלי כולל מראה  
חיפוי קרמיקה בחדרי רחצה אריחים יוקרתיים 30/60 או ש"ע

## הדירה

ריצוף גרניט פורצלן בגודל 60\*60 (מבחר דגמים לבחירה)  
ריצוף מרפסת בגודל 33\*33 (מבחר דגמים לבחירה)  
חיבור חשמל תלת פאזי דירתי  
מערכת ניטור ובקרה לצריכת חשמל  
הכנה למזגן מיני מרכזי  
נק' חיבור לטלוויזיה וטלפון בכל חדר סגורים ושינה  
דוד שמש 150 ליטר עם שעון  
תריס גלילה חשמלי בסלון  
דלתות פנים איכותיות עם נעילה מגנטית + מילוי פלקסבורד, עמידות למים  
דלתות כניסה- צביעה בתנור  
חלונות דגם קליל או ש"ע  
מפסק מחליף גם בחדר הורים וגם במסדרון

יהלום

יקנעם

## ריכוז טבלאות זיכויים

מחיר זיכוי	חומר / עבודה	תיאור
1000 למ"א מטבח	קומפלט	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארון תחתון/ עליון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.
750	ליח'	זיכוי בגין כנף דלת בלבד (במרפסת שירות, חובה לבצע משקוף)
200	פריט	זיכוי סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת
125	פריט	בית תקע מאור - זיכוי
75	פריט	נקודת טלפון





## לוח תשלומים

- 1 7% מהתמורה - בחתימת ההסכם
- 2 13% מהתמורה - תוך 45 ימים מחתימת ההסכם
- 3 14% מהתמורה - ישולם עד לא יאחר מיום 10.10.2020
- 4 14% מהתמורה - ישולם עד לא יאחר מיום 10.3.2021
- 5 14% מהתמורה - ישולם עד לא יאחר מיום 10.08.2021
- 6 14% מהתמורה - ישולם עד לא יאחר מיום 10.1.2022
- 7 14% מהתמורה - סך של ישולם עד לא יאחר מיום 10.6.2022
- 8 10% מהתמורה - סך של ישולם 7 ימי עסקים לפני מועד מסירת הדירה וכתנאי למסירה.

**דיסקונט**

בנק דיסקונט - מלווה שלנו





# עלות הדירות - הסבר של שיטת חישוב המחיר מחיר זכיה ל-1 מ"ר (כולל מע"מ): 8996.13 ₪

דוגמא: בניין מס' 8 (מגרש 114), דירה 13 + חניה אחת ומחסן

שטח דירה	89.79	100%	807,762 ₪ (100% * 8996.13 * 89.79)
מרפסת/גינה	11.5	30%	31,036 ₪ (30% * 8996.13 * 11.5)
חניה (כל חניה שווה 1 מ"ר)	1	200%	17,992 ₪ (200% * 8996.13 * 1)
מחסן	4.5	40%	15,833 ₪ (40% * 8996.13 * 4.4)
מחיר דירה			872,624 ₪ (15,833 + 17,992 + 31,036 + 807,762)







\*9663

- אודות הפרוייקט
- מפת האזור
- גלריה
- מסמכים לעיון
- שלבי התהליך
- מסמכים להורדה
- הדירות בפרוייקט
- מפרטי יחידות הדיור
- מחירון דירות



× הצג הכל

maz.pptx



Type here to search



7:53 PM  
4/1/2020



\* אין להשיב לראלי הון.  
\*\* סכום זה כולל בליווי יחיד טקסט נזח, או סכום לכל הפס או כשנים באחר הון.  
\*\*\* העולה זו הקפד רק אם המסלול בה הוא את הריבוי הנמצא במסלול המסומן על פניו הבינוי והחיסון.



## ייעוץ משכנתאות

מתמחים בייעוץ משכנתאות וכלכלת המשפחה



מקבוצת 'אבני דרך'



מידי שנה אנו מלווים מאות משפחות



אמינות ושקיפות



התאמה מקסימלית של משכנתא לצרכי הלקוח





## למה צריך יועץ משכנתאות?

הלקוח והבנק בניגוד אינטרסים -  
היועץ נאמן ללקוח



הכרות רחבה עם השוק ויכולת  
ניהול מו"מ משופרת



זרוז התהליך



יכולת טיפול במקרים מורכבים



יהלום

יקנעם

# מאפייני לקיחת המשכנתא בפרויקט של מחיר למשתכן



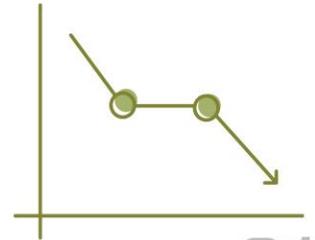
03

הון עצמי מינימלי  
ש"ח 100,000



02

קיימת אפשרות לקבלת 90% מימון  
מערך הדירה



01

מחירי הדירה זולים  
ממחיר השוק הסטנדרטי

חתימת חוזה בגובה של 1,000,000 ש"ח  
כאשר שווי שוק חופשי 1,200,000 ש"ח  
סך הכל מימון 75% משווי השוק  
האמיתי שלו. כלומר, 900,000 ש"ח

יהלום

יקנעם



## חימון העיסקה

# שלב 1

תכנון התקציב למימון העיסקה:



## מקורות נוספים

- הלוואות חיצוניות
- שיעבוד נכס הורים
- קרנות השתלמות



## משכנתא

- גובה הכנסה
- התחייבויות
- יכולת החזר



## הון עצמי

מינימום 100,000 ₪

יהלום

יקנעם



## שלב 2

קבלת אישור עקרוני מבנק  
למשכנתאות



הגשת בקשה  
לאישור עקרוני



איסוף מסמכים



קבלת אישור עקרוני לוקח בין  
יומיים לשבוע מהגשת הבקשה



## שלב 3

פגישה לבניית תמהיל עם הלקוח



מו"מ על ריביות



פריסת שנים נכונה



בחירת סוגי מסלולים

החסכון הגדול במשכנתה נמצא בבחירת מסלולים נכונה

חשוב להתאים את סוגי המסלולים לפי הצורך והמצב של כל לקוח.

יהלום

יקנעם



חתימות  
ותהליך קבלת הכסף





שאלות?

# תודה רבה!



[www.ad-mishtaken.co.il](http://www.ad-mishtaken.co.il)

טלפון: 052-4372256