

מתחמי הסביונים
ראשלי"צ

מתחם הרים

מתחם ערבה

מתחם אביבי

מתחם צהוב



עושים לכם סדר

היזמים
הפרויקט והסביבה
תהליך הרכישה
מחירון
דגשים ושאלות



זוכים יקרים,

אפריקה ישראל מגורים ודניה סיבוס מברכות אתכם על זכייתכם בהגרלת "מחיר למשתכן" בפרויקט "מתחמי הסביונים" ראשון לציון.

במפגש זה נציג את כל המידע הדרוש לכם על מנת שתוכלו לבחור את הדירה המתאימה לכם ביותר בפרויקט ונלווה אתכם צעד אחר צעד בדרך להגשמת החלום שלכם.

אפריקה ישראל מגורים ודניה סיבוס מאחלות לכם הצלחה רבה בדרככם לדירתכם הראשונה.



דניה סיבוס
SMART CONSTRUCTION



אפריקה ישראל
מגורים

כל העוצמה שחיפשתם ויותר

אפריקה ישראל מגורים ודניה סיבוס מקימות את פרויקט מתחמי הסביונים ראשון לציון באמצעות שותפות א.מ.ד.ס מחיר למשתכן.

אפריקה ישראל מגורים - חברת הנדל"ן המובילה והאמינה בישראל. פעילות החברה מתמקדת בייזום ובהקמה של פרויקטים למגורים על כל שלביהם, החל משלב רכישת הקרקע דרך כל שלבי התכנון, הבנייה, השיווק, מכירת הדירות ואכלוסן.

דניה סיבוס פעילה בתחומי הבנייה והתשתיות, בעלת יכולות יוצאות דופן לתכנון וביצוע פרויקטים מורכבים, תוך שילוב מצוינות ניהולית והנדסית, שיטות בנייה מתקדמות, איכות ושירות ללא פשרות.

שכונות הסביונים הן סמל לאיכות חיים. שכונות אלו הפכו למבוקשות במיוחד, בזכות שילוב בין בנייה בסטנדרט גבוה לבין מוסדות חינוך איכותיים, מרכזים מסחריים, מוסדות תרבות ופארקים מטופחים.



כרמי גת, קרית גת



מגדלי סביון סיטי, נתניה



ראש העין, מתחם B



סביוני גליל ים, הרצליה



הקשת המערבית



שדרות הסביונים, מודיעין

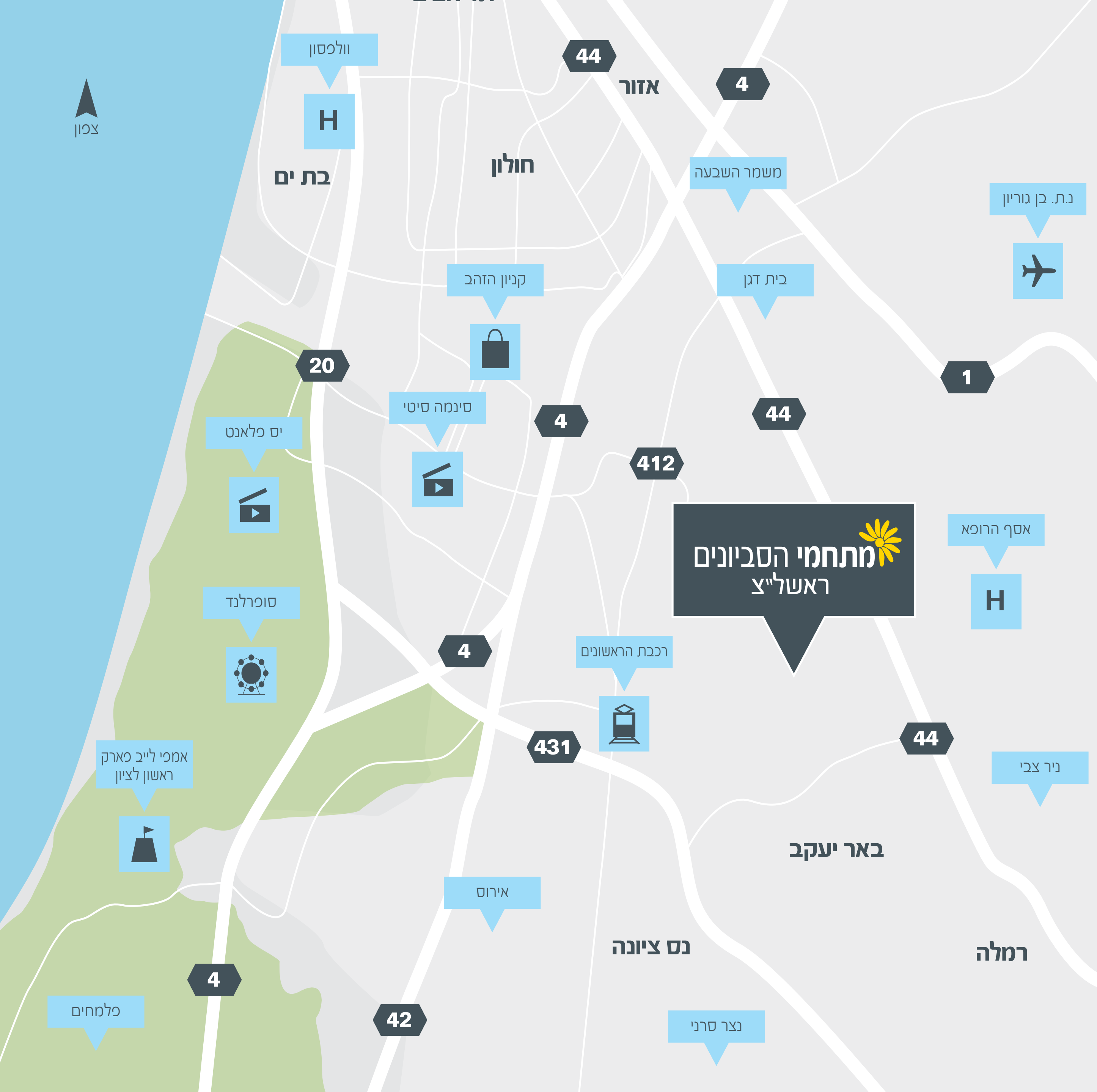


האיכות שלנו, היתרון שלכם

אפריקה ישראל מגורים ודניה סיבוס מקימות 4 מתחמי מגורים אקסקלוסיביים בצד המזרחי של ראשון לציון, בשכונת נרקיסים החדשה שעתידה להיבנות בשנים הקרובות על מחנה צריפין המתכנה.

השילוב המושלם בין סביבה שקטה, מרכזי בילוי במרחק הליכה, לבין איכות הבנייה והתכנון המוקפד יעניק לכם את חוויית המגורים שחיפשתם.

הדמיה להמחשה בלבד. יתכנו שינויים לפי דרישת הרשויות ו/או החלטת החברה. כיתוח שטחים ציבוריים באחריות הרשות המקומית בלבד.



המיקום שלנו, הדרך שלכם

מיקום מרכזי המשלב בין סביבה שקטה לבין גישה מהירה ונוחה לצירי התחבורה המרכזיים ולתחבורה הציבורית המתחדשת.

שכונת מתחמי הסביונים תוקם בסמוך לצירי תנועה מרכזיים בין כביש 44, 431, 4, 1 וכביש 6 המקנים לה גישה תחבורתית נוחה לכל אזור גוש דן.

תחנת רכבת הראשונים ממוקמת בקרבה למתחם המגורים ובעתיד מתוכנן חיבור של קו הרכבת הקלה לשאר חלקי העיר ולאזור גוש דן.



הסטנדרטים שלנו, הרווח שלכם

הפרויקט תוכנן תוך מחשבה ליצור לדייריו מרחב מגורים רחב ואיכותי ויכלול:

- 4 מתחמים: צהוב, אביבי, ערבה והרים
- 13 בניינים חדשים
- בכל בניין 9-20 קומות
- סה"כ כ-554 דירות, מתוכן כ-394 יח"ד עבור זכאי מחיר למשתכן וכ-160 יח"ד במחירי שוק חופשי המוצעות למכירה עבור כלל האוכלוסייה

לזוכי מחיר למשתכן יוצעו דירות 3, 4, 5 חדרים ודירות גן.

כל אלו נרקמים יחדיו הודות לתכנון יצירתי ומיקומים מנצחים, המתחברים בהרמוניה לתנופת ההתחדשות של השכונה שתכלול פיתוח סביבתי עשיר, פארק ושטחים ירוקים נרחבים, שבילי הליכה ופינות משחק.

תכנונם הייחודי של הבניינים, תחושת המרחב והאיכות הבלתי מתפשרת, לצד גישה נוחה לצירי תנועה מרכזיים יגרמו לכם להרגיש הכי בבית שאפשר.

הדמיה להמחשה בלבד. יתכנו שינויים לפי דרישת הרשויות ו/או החלטת החברה. פיתוח שטחים ציבוריים באחריות הרשות המקומית בלבד.



הדמיה להמחשה בלבד. יתכנו שינויים לפי דרישת הרשויות ו/או החלטת החברה. פיתוח שטחים ציבוריים באחריות הרשות המקומית בלבד. שטחים מחוץ למגרשי החברה אינם בשליטת החברה ויכולים להשתנות.

מס' 413-0441014
**שכונת נרקיסים-
 רצ/מק/1/150/2**
 תשריט מצב מוצע גיליון 1 מתוך 1

מקרא

	מגורים ד
	מבנים ומוסדות ציבור
	שטח ציבורי פתוח
	דרך מאושרת
	דרך מוצעת
	מגורים ומסחר
	מסחר ותעסוקה
	מסחר ומבנים ומוסדות צבור
	דרך/מסילה לביטול
	זיקת-הנאה למעבר רגלי
	קו-בנין
	מידות
	מבנה לשימור





הסביונים שלנו, הבית שלכם

- השכונה כולה עתידה לכלול כ-4,000 יח"ד לצד שטחי תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטחים ירוקים
- מרחב אורבני חדש ושוקק חיים
- פארק של כ-200 דונם שמתוכנן לקום בסמוך לפרויקט

הקמת יח"ד בשכונה כולה הינה באחריות יזמים/קבלנים אחרים.
פיתוח שטחים ציבוריים באחריות הרשות המקומית בלבד.



תהליך רכישת הדירה

על מנת להתחיל בתהליך רכישת הדירה אנו נזמין אתכם, הזוכים בהגרלה, לשמוע ולקבל מאתנו את כל המידע על הפרויקט ועל תהליך הרכישה במסגרת "מחיר למשתכן".

מאחר ותהליך הבחירה מתקיים לפי סדר הזכייה בהגרלה והזמן לבחירת הדירה מוגבל, חשוב שתגיעו מוכנים לגבי ההעדפות שלכם.

1 שלב ראשון
כנסי מידע

2 שלב שני
ימי בחירת דירות

3 שלב שלישי
ימי חתימת חוזים



1

שלב ראשון - כנסי מידע

באתר החברה זמינים לעיונכם המסמכים הבאים:

- תמהיל דירות + מחירים
- תכניות דירה
- מסלול תשלומים
- חוזה
- מפרט
- מגוון מסמכים נלווים

עליכם לקרוא בעיון את כל המסמכים הרלוונטיים
בטרם הגעתכם לימי הבחירה והחתימה על החוזה.

כל המסמכים זמינים באתר החברה

שלב שני - ימי בחירת הדירות

שימו לב - לרשותכם יעמדו 45 דקות בלבד

- אנא הגיעו כחצי שעה לפני המועד שנקבע לכם
- מומלץ לבחור לפחות 10 חלופות לדירה המבוקשת
- בסמוך למועד בחירת הדירה מומלץ להתעדכן באתר החברה במלאי הדירות הנותר לבחירה
- אישור זכייה - יש להגיע עם האישור ממשרד הבינוי והשיכון מודפס
- אישור זכאות במסגרת תכנית מחיר למשתכן (מודפס).
- תעודות זהות - יש להגיע עם תעודות זהות מקוריות כולל ספחים של הזוכה/זוכים
- המחאה על סך 2,000 ₪ (הסכום כולל מע"מ) לפקודת "א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן" (יובהר כי, סכום זה יחולט ע"י החברה ולא יוחזר לזוכה במקרה של ביטול זכייה לפני חתימת חוזה)
- במקרה שאחד מבני הזוג הזוכים, אינו יכול להגיע במועד בחירת הדירה או חתימת החוזה - על בת או בן הזוג השני להגיע עם ייפוי כוח חתום ומאומת על ידי עו"ד, (בשני עותקים) וצילום תעודת זהות של בן או בת הזוג שאינם נוכחים. במקרה שהזוכה או שני בני הזוג אינם יכולים להגיע, ניתן לייפות בא כוח, באמצעות ייפוי כוח נוטריוני חתום בידי עורך דין שהוא נוטריון (בשני עותקים). (נוסח ייפוי הכוח ניתן למצוא באתר)

3 |

שלב שלישי - ימי חתימת חוזים

- הזוכים יזמנו לחתימת חוזה לאחר 45 יום מבחירת הדירה
- אנא הגיעו לימי החתימה כחצי שעה לפני המועד שנקבע לכם
- הגיעו עם תעודת זהות + ספחים של הזוכה/הזוכים
- המחאה אישית (לא של צד ג') על סך 5,872 ₪ (הסכום כולל מע"מ) בגין השתתפות בהוצאות משפטיות ע"פ דין לפקודת: "וקסלר ברגמן ושות' עורכי דין"

החתימה על החוזה הינה על ידי הזוכים בלבד למעט בשני המקרים הבאים:

- ע"י אחד מבני הזוג מכוח ייפוי כוח נוטריוני (נמצא באתר הפרויקט)
- צד ג' מכוח ייפוי כוח נוטריוני (נמצא באתר הפרויקט)



ביטול זכייה

זוכה המבקש לוותר על זכייתו יכול לעשות זאת באופן עצמאי ומקוון באתר ההרשמה להגרלות באמצעות סיסמה ות.ז דרך האזור האישי (להלן - "ביטול זכייה")

טבלת מקדמי מחיר וחישוב מחיר דירה ב-נש לפי מחירי זכייה במכרז

לדירת 5 חד' בשטח של 125 מ"ר + מחסן + 2 חניות

מתחם	מקדמי מחיר למ"ר		100%		30%		40%		200%	
	מחיר למ"ר כולל מע"מ	שטח דירה	מחיר	שטח דירה	מחיר	מחסן	מחיר	מס' חניות	מחיר	סה"כ עלות דירה
הרים	11,205	125	1,400,636	125	40,338	5	22,410	2	44,820	1,508,205
צהוב	10,944	125	1,368,023	125	39,339	5	21,888	2	43,777	1,473,087
אביבי	11,266	125	1,408,241	125	40,557	5	22,532	2	45,064	1,516,394
ערבה	11,454	125	1,431,788	125	41,235	5	22,909	2	45,817	1,541,749

המחירים בטבלה הם מחירי הבסיס ליום הזכייה במכרז אשר יוצמדו למדד חודש מרץ 2017 שפורסם ביום 15.4.2017. מקדמי המחיר הינם על פי כללי המכרז. הטבלה מתייחסת לדירת 5 חדרים בשטח של 125 מ"ר + מחסן + 2 חניות, אולם אופן החישוב זהה לשאר טיפוסי הדירות.

דוגמה לחישוב מחיר הדירה ב-נש

סכום הזכייה למ"ר לפי מתחם הרים כולל מע"מ הינו 11,205 נש לפי מחיר הבסיס ליום הזכייה

סוג שטח לחישוב	שטח במ"ר	מקדם לחישוב באחוזים	אופן החישוב	סכום בשקלים
דירה	125	100%	$100\% \times 125 \times 11,205$	1,400,636
מרפסת/גינה	12	30%	$30\% \times 12 \times 11,205$	40,338
מחסן	5	40%	$40\% \times 5 \times 11,205$	22,410
2 חניות	כל חנייה שוות ערך ל-2 מ"ר	200%	$200\% \times 2 \times 11,205$	44,820
סה"כ				1,508,205

דוגמה לחישוב הצמדה למדד:

$$\text{מחיר הדירה כולל הצמדה למדד} = \text{מחיר דירה לפי מחיר הבסיס ליום הזכייה} \times \frac{\text{מדד הבנייה בחודש 3.17 (ממוצע יולי 2011)}}{\text{מדד הבנייה הידוע בתאריך 1.7.19, שהוא מדד 5.19}}$$

$$1,578,643 = 1,508,205 \times \frac{114.3}{109.2}$$

*החישוב לעיל הינו לצורך הדגמה בלבד. התחשיב מבוסס על מע"מ בשיעור של 17%. אם שיעור המע"מ ישתנה, מחיר הדירה ישתנה בהתאם. מחיר הדירה יוצמד למדד חודש מרץ 2017 שפורסם ביום 15.4.2017.



ליווי פיננסי

החברה פועלת להתקשרות בהסכם ליווי פיננסי במסגרתו יונפקו לקונה בטוחות - ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח - בהתאם להוראות החוק.

ככל ובמועד התשלום השני טרם ייחתם הסכם ליווי פיננסי, הקונה ישלם עד 7% מהמחיר הכולל של הממכר, זאת עד להודעת החברה כי באפשרותה לספק בטוחות כמתחייב.

*התשלומים שידחו בשל העדר ליווי ישאו הפרשי הצמדה בהתאם להוראות החוזה



מימון

בדקו מראש שבאפשרותכם לעמוד במימון הדירה, לרבות קבלת משכנתא ככל הצורך

- רוכשי דירות שלא במסגרת מחיר למשתכן יכולים לקבל משכנתא של עד 75% ממחיר הדירה
- באישור בנק ישראל - הרוכשים במסגרת מחיר למשתכן יכולים לקבל משכנתא של עד 90% ממחיר הדירה
- ההקלה של בנק ישראל מותנית בתשלום לפחות 10% ממקורות עצמיים, לדירות שמחירן עד 1,800,000 ₪
- לדירות שמחירן עולה על 1,800,000 ₪ נדרש לפחות 25% הון עצמי

ניתן להסתייע ביועץ משכנתאות לבדיקה מראש של המשכנתא שבאפשרותכם לקבל

שירותי ייעוץ המשכנתאות הינם באחריות יועצי המשכנתאות בלבד, ואין חובה לשכור את שירותיהם





מס רכישה

- רכישת דירה מחייבת דיווח לרשות המסים
 - החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים לערוך את השומה עבורכם ולדווחה לרשות המסים באופן מקוון וכשירות בלבד, באופן שלא יירשם לכם עו"ד מייצג, ומבלי שמוטלת על החברה ו/או על עורכי הדין מטעמה - "וקסלר ברגמן ושות', עורכי-דין", כל אחריות ו/או חובה בעניין
 - דיווח מקוון על רכישת הדירה לרשות המסים יבוצע תוך 30 ימים מיום חתימת החוזה
 - הקונה מחויב בתשלום מס רכישה
 - את מס הרכישה עליכם לשלם תוך 60 ימים מחתימת החוזה
 - באתר החברה תמצאו הפניה למידע נוסף מרשות המסים
-

עסקאות מאתר מדלן

רשימת מכירות

בחרו:

שנת בניה	מחיר למ"ר	קומה	שטח	חדרים	סוג נכס	מחיר	כתובת	יום מכירה
2018	22,874	14	127	5	דירה	2,905,000	שמשון זליג 1 ראשון לציון	02/01/19
2021	18,382	4	136	5	דירה	2,500,000	אורבן פארק ראשונים - שלב ב'	03/01/19
2017	20,236	4	127	5	דירה	2,570,000	Premium Park ראשון לציון	08/01/19
2017	20,079	3	127	5	דירה	2,550,000	Premium Park ראשון לציון	20/01/19
2018	20,606	8	132	5	דירה	2,720,000	שמשון זליג 1 ראשון לציון	07/02/19
2021	23,118	0	186	5	דירה	4,300,000	אורבן פארק ראשונים - שלב ב'	27/02/19
2021	19,676	7	136	5	דירה	2,676,000	אורבן פארק ראשונים - שלב ב'	28/02/19
2018	21,250	5	128	5	דירה	2,720,000	שמשון זליג 1 ראשון לציון	25/03/19
2018	21,588	15	136	5	דירה	2,936,000	אורבן פארק ראשונים - שלב ב'	01/04/19
2021	20,110	16	136	5	דירה	2,735,000	אורבן פארק ראשונים - שלב ב'	10/04/19
2021	19,699	14	136	5	דירה	2,679,000	אורבן פארק ראשונים - שלב ב'	18/04/19
2018	21,663	14	136	5	דירה	2,946,100	אורבן פארק ראשונים - שלב ב'	12/05/19
2018	21,500	6	100	4	דירה	2,150,000	אורבן פארק ראשונים - שלב ב'	03/01/18
2018	24,124	12	89	4	דירה	2,147,000	אורבן פארק ראשונים שלב א'	09/01/18
2017	21,394	1	104	4	דירה	2,225,000	שמשון זליג 3 ראשון לציון	10/01/18
2018	24,107	12	89	4	דירה	2,145,500	אורבן פארק ראשונים שלב א'	25/01/18
2018	22,115	8	104	4	דירה	2,300,000	שמשון זליג 1 ראשון לציון	28/01/18
2018	24,158	0	101	4	דירה	2,440,000	אורבן פארק ראשונים שלב א'	29/01/18
2018	21,731	2	104	4	דירה	2,260,000	שמשון זליג 1 ראשון לציון	20/02/18
2018	24,743	13	89	4	דירה	2,202,150	אורבן פארק ראשונים שלב א'	25/02/18
2018	22,333	6	96	4	דירה	2,144,000	אורבן פארק ראשונים - שלב ב'	27/02/18
2018	22,188	5	96	4	דירה	2,130,000	אורבן פארק ראשונים - שלב ב'	27/02/18
2018	24,579	15	107	4	דירה	2,630,001	אורבן פארק ראשונים שלב א'	28/02/18

הורד טבלה באקסל

* מחירי השוק המוצגים הינם כפי שהם מוצגים באתר מדלן נכון לחודש מאי 2019

חשוב לזכור

לרשותכם עומדות רק 45 דקות לביצוע הבחירה

- בטרם הגעתכם התעדכנו באתר החברה בכל המידע הרלוונטי אשר מתעדכן באופן שוטף
- צרו לעצמכם רשימת דירות מועדפת (לפחות 10 אפשרויות) ודייקו אותה בסמוך להגעתכם
- הגיעו כחצי שעה לפחות לפני המועד אליו זומנתם
- מומלץ לבחור את הדירה המבוקשת כבר בתחילת הפגישה
- **מסמכים נדרשים ליום בחירת הדירה:**
- תעודת זהות + ספח של הזוכה/הזוכים
- אישור זכייה מודפס
- אישור זכאות במסגרת תכנית מחיר למשתכן (מודפס).
- המחאה על סך 2,000 ₪ כולל מע"מ לפקודת "א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן"
- ייפוי כח (במידת הצורך)
- **מסמכים נדרשים ליום חתימת החוזה:**
- תעודת זהות + ספח של הזוכה/זוכים
- המחאה אישית על סך 5,803 ₪ כולל מע"מ לפקודת "וקסלר, ברגמן ושות' עורכי דין"
- ייפוי כח (במידת הצורך)



הערות

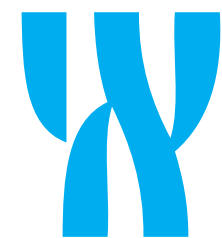
- המידע המובא במצגת הינו להמחשה בלבד, חלקי ולא ממצה, ואינו מהווה מצג מחייב
- החברה תהיה מחויבת לאמור בחוזי מכר הדירות החתומים על ידה בלבד
- כל האמור כפוף לנהלי רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון ו/או חברת הבקרה מטעמם, העשויים להשתנות מעת לעת
- התמונות במצגת הינן הדמיות ו/או מובאות לצרכי המחשה בלבד. ייתכנו שינויים בעיצוב ו/או בפיתוח האדריכלי של הפרויקט לפי החלטת החברה ו/או הרשויות. ביצוע הפיתוח בשטחים הציבוריים הינו באחריות הרשות המקומית בלבד
- החברה תדווח בעבורכם על העסקה לרשות המסים, על פי הודעתכם, ומבלי שירשם מייצג מטעמכם
- ב"כ החברה - וקסלר, ברגמן ושות', עורכי דין - מייצגים את החברה בלבד בעסקת רכישת הדירה, ואינם מייצגים את הרוכשים. השירות היחיד שיינתן לרוכשים ע"י ב"כ החברה, מוגבל לביצוע רישום זכויות הרוכשים בדירה, ולעניין זה בלבד. מומלץ להסתייע בייצוג משפטי בתהליך רכישת הדירה.
- כל האמור במצגת אינו מהווה תחליף ליעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי ו/או ייעוץ כלכלי ו/או חוות דעת אחרת



תודה



דניה סיבוס
SMART CONSTRUCTION



אפריקה ישראל
מגורים