

סביון ואירוס
נס ציונה

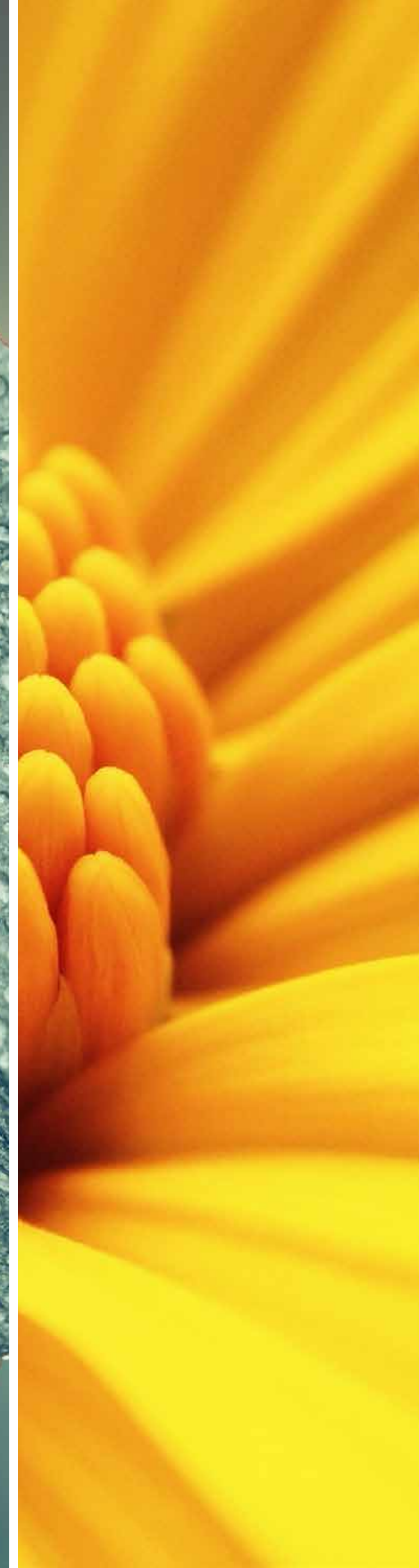
מחיר למשתכן





עושים לכם סדר

היזם
חברת הבקרה
על העיר נס ציונה
הפרויקט והסביבה
תהליך הרכישה
אופן חישוב התמורה
פריסת התשלומים
דגשים ושאלות





אפריקה ישראל
מגורים



מתחמי הסכיונים, ראשלי"צ



סכיוני השרון, כפר יונה



מדלי סביון סיטי, נתניה



סכיוני שהם



סכיוני חריש



סכיוני גליל ים, הרצליה



סכיוני נבעת שמואל



כל העוצמה שחיפשתם

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.

שכונות הסכיונים 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.



זוכים יקרים,

א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ מבית אפריקה ישראל מגורים בע"מ מברכת על זכייתכם בהגרלת "מחיר למשתכן" בפרויקט "סביון ואירוס, נס ציונה".

במצגת זו נציג את כל המידע הדרוש לכם על מנת שתוכלו לבחור את הדירה המתאימה לכם ביותר בפרויקט. אנחנו נדאג ללוות אתכם צעד אחר צעד בדרך להגשמת החלום שלכם.

באפשרותכם להתעדכן במלוא המידע באתר האינטרנט של החברה בכתובת:

africa-israel.co.il/megurim

(ללחוץ על לשונית מחיר למשתכן)

אנו עומדים לרשותכם בכתובת המייל:

sav.ir@africa-israel.com

ובמוקד טלפוני בימים א'-ה' בין השעות 09:00-18:00,

בימי שישי בין 09:00-13:00

בכוכבית *2832 (שלוחה 2)

אנו מאחלים לכם הצלחה רבה בדרככם לדירתכם הראשונה.



סרטון הסברה לזוכים עלה לאתר הפרויקט ומומלץ לצפיה

<https://www.youtube.com/watch?v=iG5wXVVMKco>



פיקוח ובקרה

בכל שאלה ניתן לפנות לחברת הבקרה
מטעם משרד השיכון והבינוי

פרטי קשר עם מנהלת התכנית
חברת אשד בקרה ניהול פרויקטים בע"מ
כתובת: אמות פארק טק, שד' מנחם בגין 5 בית דגן

מספר טלפון: *5349 | 03-7479100



נס ציונה

נס ציונה הוקמה בשנת 1883 כמושבה יהודית במסגרת העלייה הראשונה והוכרזה כעיר בשנת 1992.

העיר ממוקמת בין ראשון לציון בצפון ורחובות בדרום ומשתרעת על פני כ-16,000 דונם.

בתחום השיפוט של העיר שוכן המכון למחקר ביולוגי ובעיר נמצא פארק המדע קריית ויצמן.

בשנת 2009 זכתה נס ציונה ב"דגל היופי" בתחרות קריה יפה לישראל של המועצה לישראל יפה.

בשנת 2016 ציינה נס ציונה 20 פעמים ברצף של קבלת חמישה כוכבי יופי וקיבלה בפעם השנייה את מגן העשור ואת האות "העיר הירוקה".



הפרויקט והסביבה

שמורה ירוקה בלב העיר

פרויקט "סביון ואירוס" ממוקם בכריים לוקיישן בכניסה הצפונית לעיר.

חווית מגורים עירונית של דירות יוקרתיות באווירה כפרית.

לשכונה נגישות לעורקי תנועה מרכזיים:

- < סמיכות לתחנת רכבת ראשונים
- < יציאה לכביש 431 (מחלף ראשונים), המתחבר לכביש 4 וכביש 20
- < גישה לכביש 412 המחבר את השכונה לראשון לציון ולרחובות

בסמוך לשכונת "סביון ואירוס" תוכלו למצוא מרכזי תעסוקה, תרבות, פנאי ובילוי, דוגמת פארק המדע, ספורטק, קאנטרי, קניון קניות וראשונים, שמורת טבע - גן לאומי ועוד.

ההדמיה להמחשה בלבד. יתכנו שינויים לפי דרישת הרשויות ו/או החלטת החברה.
פיתוח הפארק ושטחים ציבוריים עשוי להשתנות בהתאם להחלטת הרשות המקומות.
ביצוע הפיתוח בשטחים הציבוריים באחריות הרשות המקומית.

נוחות של עיר, שקט של כפר

תכנון הדירות נעשה בקפידה ובבנייה נמוכה
אל מול פארק רחב ידיים

בפרויקט ייבנו כ-216 יחידות דיור

6 בניינים בני 9 קומות

כ-162 דירות מחיר למשתכן

תמהיל הדירות: 3, 3.5, 4, 4.5 ודירות גן 4 חד'.

הצטרפו להצלחה של שכונות הסביונים
בנס ציונה, הנבנות בסטנדרט גבוה, חדשני
מקצועי ואמין ותהנו משקט נפשי וביטחון אישי.





קניון ראשונים

301

302

311

312

321

322

30

31

32

רחוב מאדים

רחוב וייצמן (כביש 412)

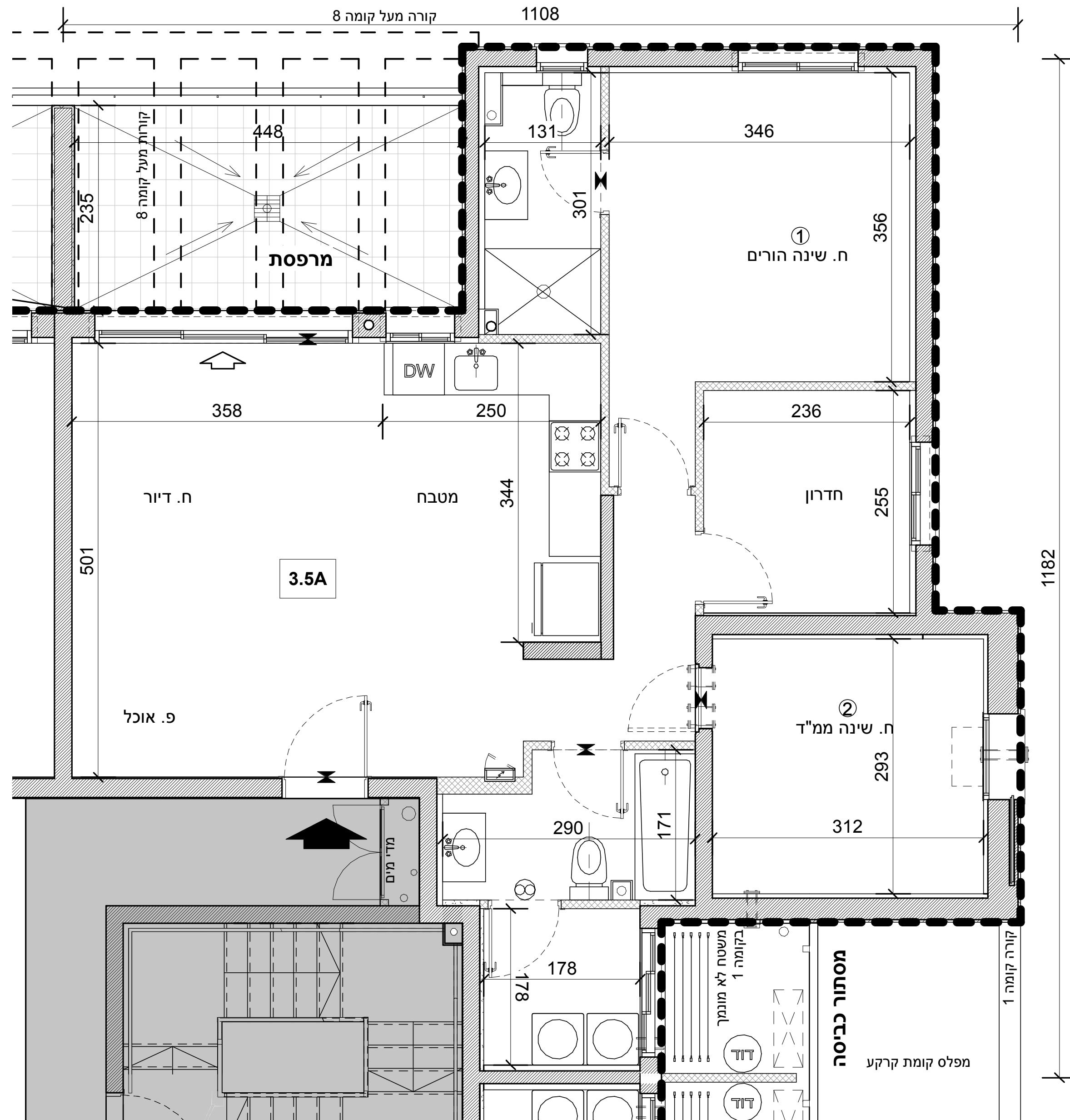


ההדמיה להמחשה בלבד. יתכנן שינויים לפי דרישת הרשויות ו/או החלטת החברה. פיתוח הפארק ושטחים ציבוריים עשוי להשתנות בהתאם להחלטת הרשות המקומות. ביצוע הפיתוח בשטחים הציבוריים באחריות הרשות המקומית.





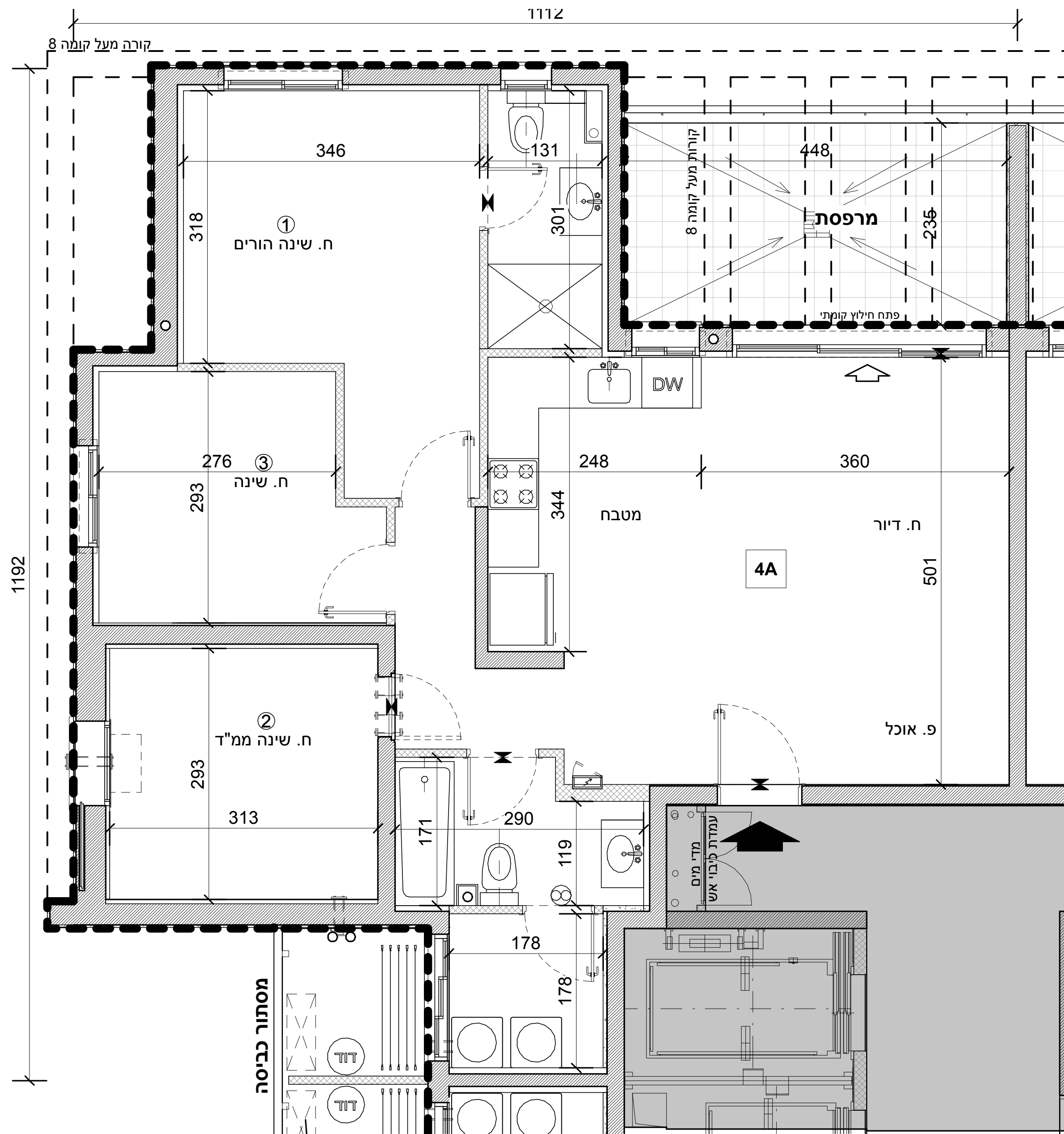
תוכניות דירה



3.5A

דירת 3.5 חד'

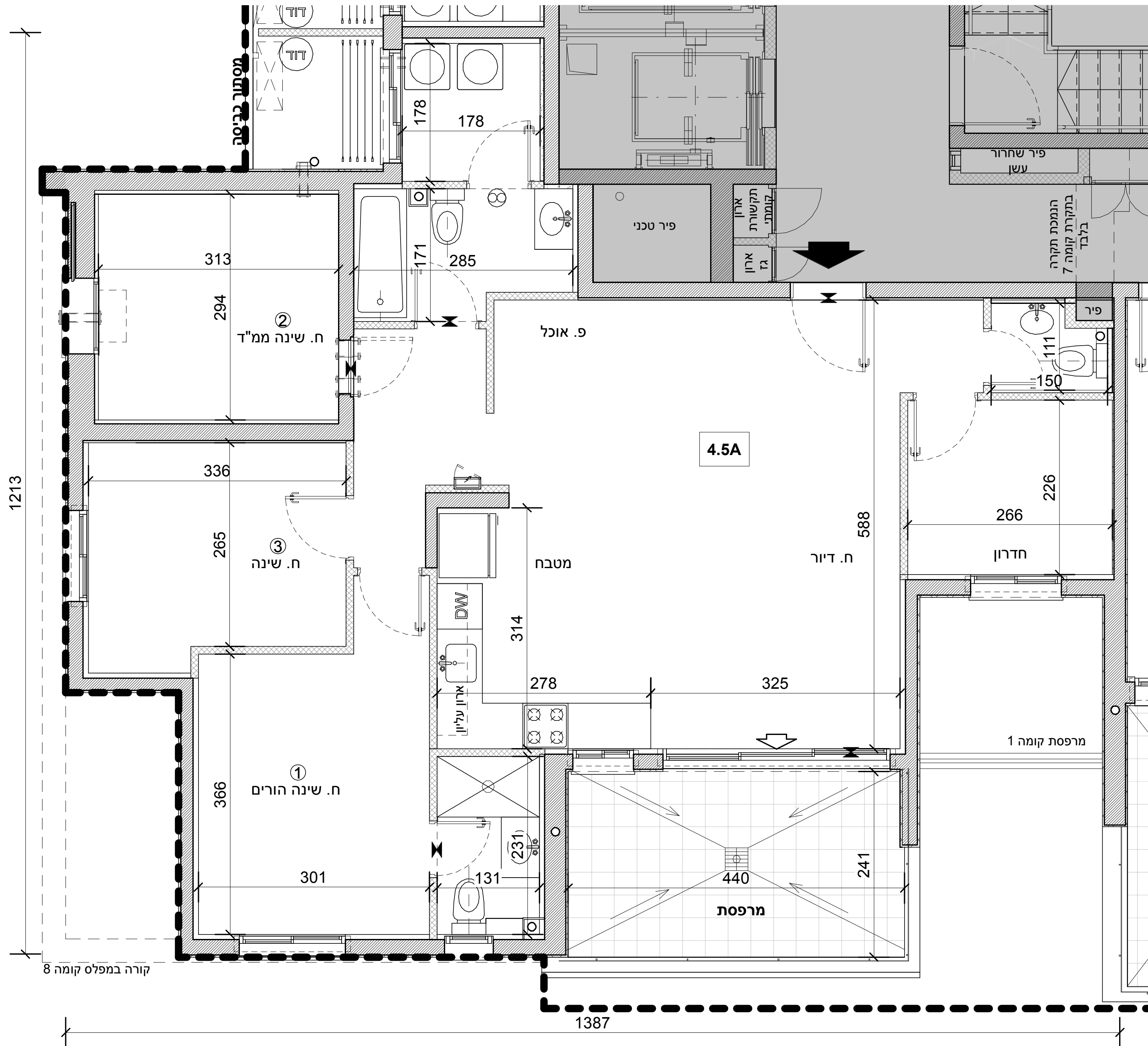
התוכניות לפני היתר בנייה ולהמחשה בלבד. יתכנו שינויים לפי דרישת הרשויות ו/או החלטות החברה. את החברה יחייבורק תכניות המכר והמפרט הסופיים, שעליהם יחתמו החברה והרוכשים. תכניות המכירה כוללות פרטי ריהוט ומוצרי חשמל - להמחשה בלבד - שאינם כלולים בממכר.



4A

דירת 4 חד'

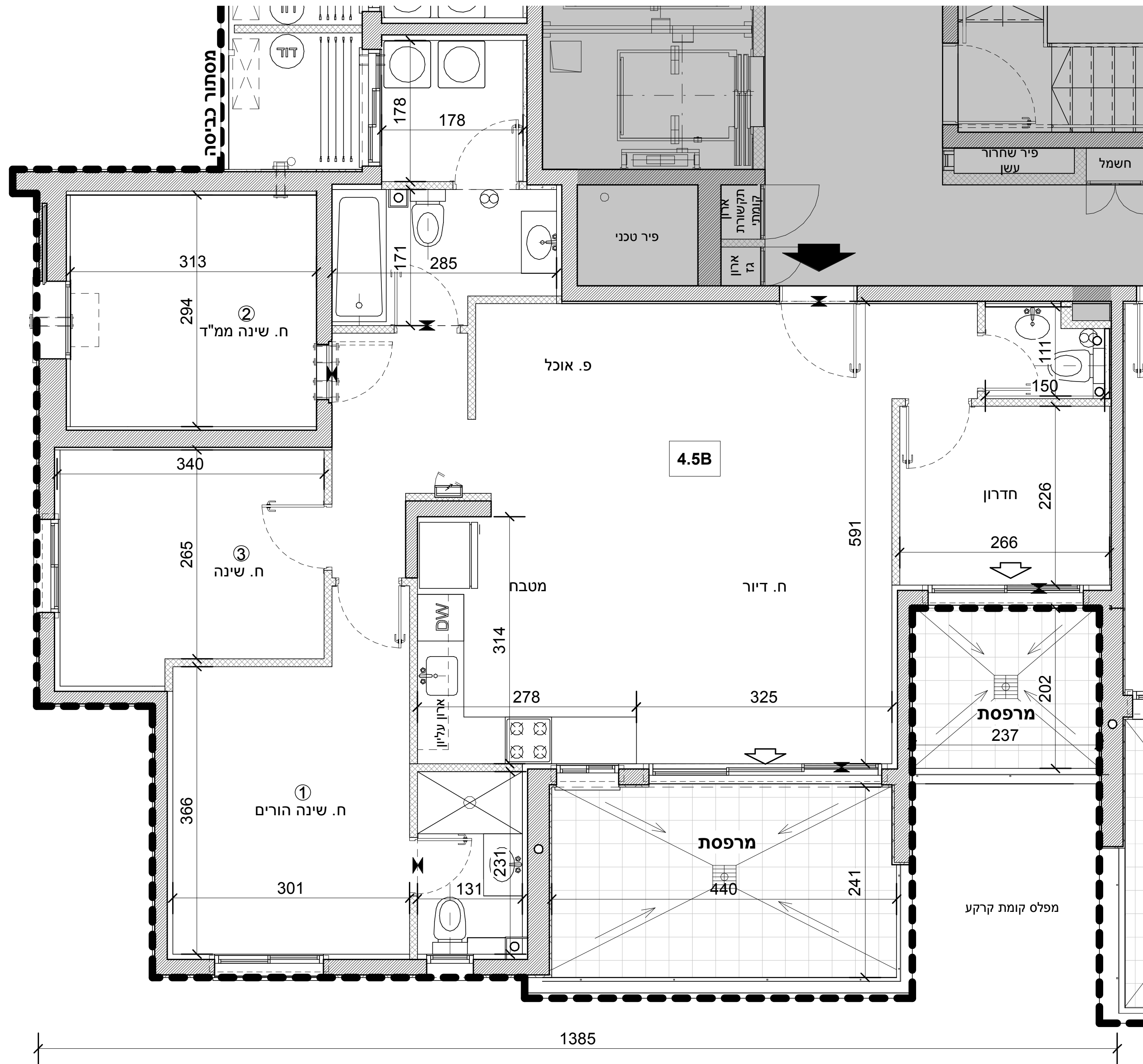
התוכניות לפני היתר בנייה ולהמחשה בלבד. יתכנו שינויים לפי דרישת הרשויות ו/או החלטות החברה. את החברה יחייבורק תכניות המכר והמפרט הסופיים, שעליהם יחתמו החברה והרוכשים. תכניות המכירה כוללות פרטי ריהוט ומוצרי חשמל - להמחשה בלבד - שאינם כלולים בממכר.



4.5A

דירת 4.5 חד'

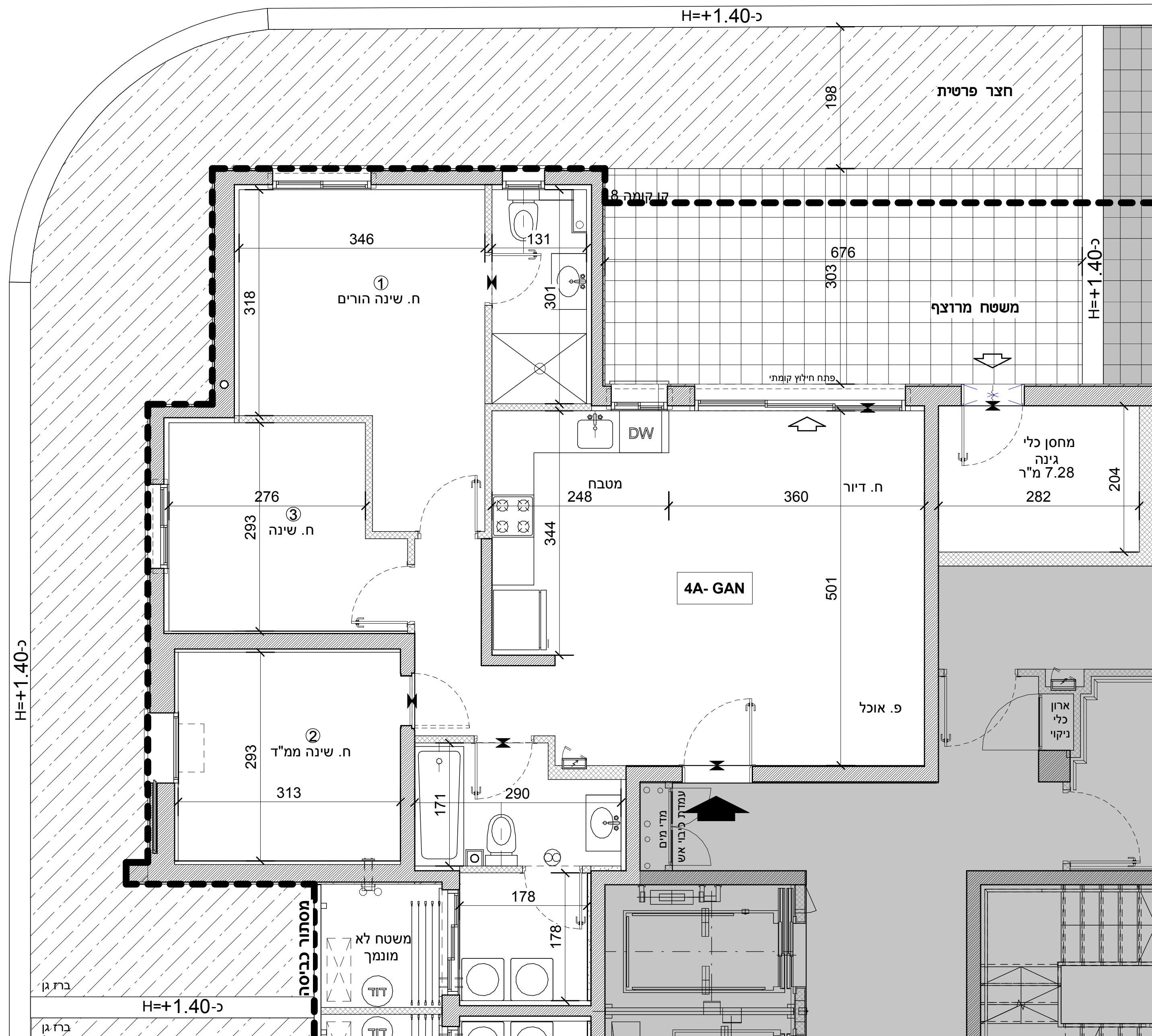
התוכניות לפני היתר בנייה ולהמחשה בלבד. יתכנו שינויים לפי דרישת הרשויות ו/או החלטות החברה. את החברה יחייבורק תכניות המכר והמפרט הסופיים, שעליהם יחתמו החברה והרוכשים. תכניות המכירה כוללות פרטי ריהוט ומוצרי חשמל - להמחשה בלבד - שאינם כלולים במכר.



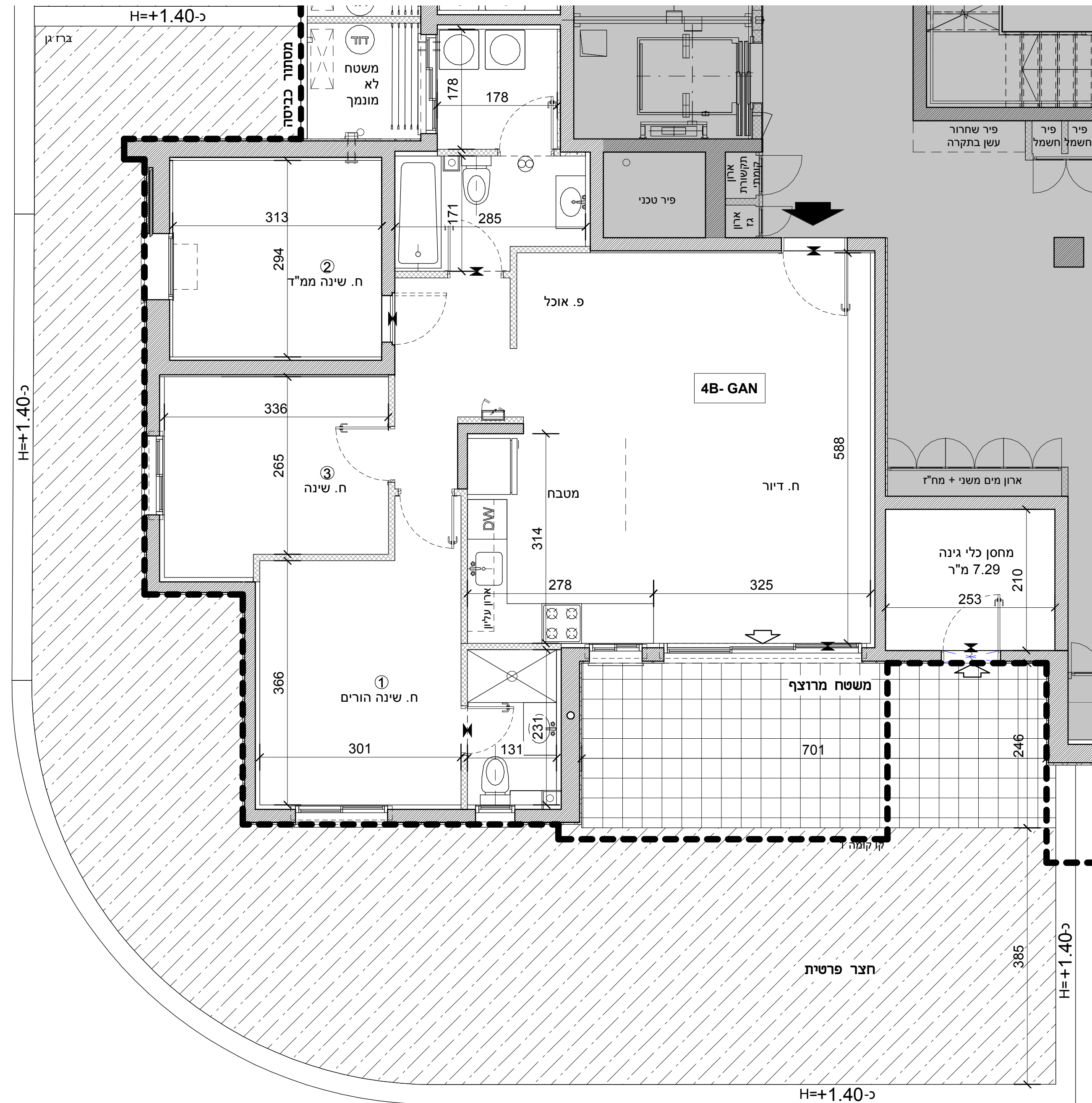
4.5B

דירת 4.5 חד'

התוכניות לפני היתר בנייה ולהמחשה בלבד. יתכנו שינויים לפי דרישת הרשויות ו/או החלטות החברה. את החברה יחייבורק תכניות המכר והמפרט הסופיים, שעליהם יחתמו החברה והרוכשים. תכניות המכירה כוללות פרטי ריהוט ומוצרי חשמל - להמחשה בלבד - שאינם כלולים בממכר.



התוכניות לפני היתר בנייה ולהמחשה בלבד. יתכנו שינויים לפי דרישת הרשויות ו/או החלטות החברה. את החברה יחייבורק תכניות המכר והמפרט הסופיים, שעליהם יחתמו החברה והרוכשים. תכניות המכירה כוללות פרטי ריהוט ומוצרי חשמל - להמחשה בלבד - שאינם כלולים בממכר.



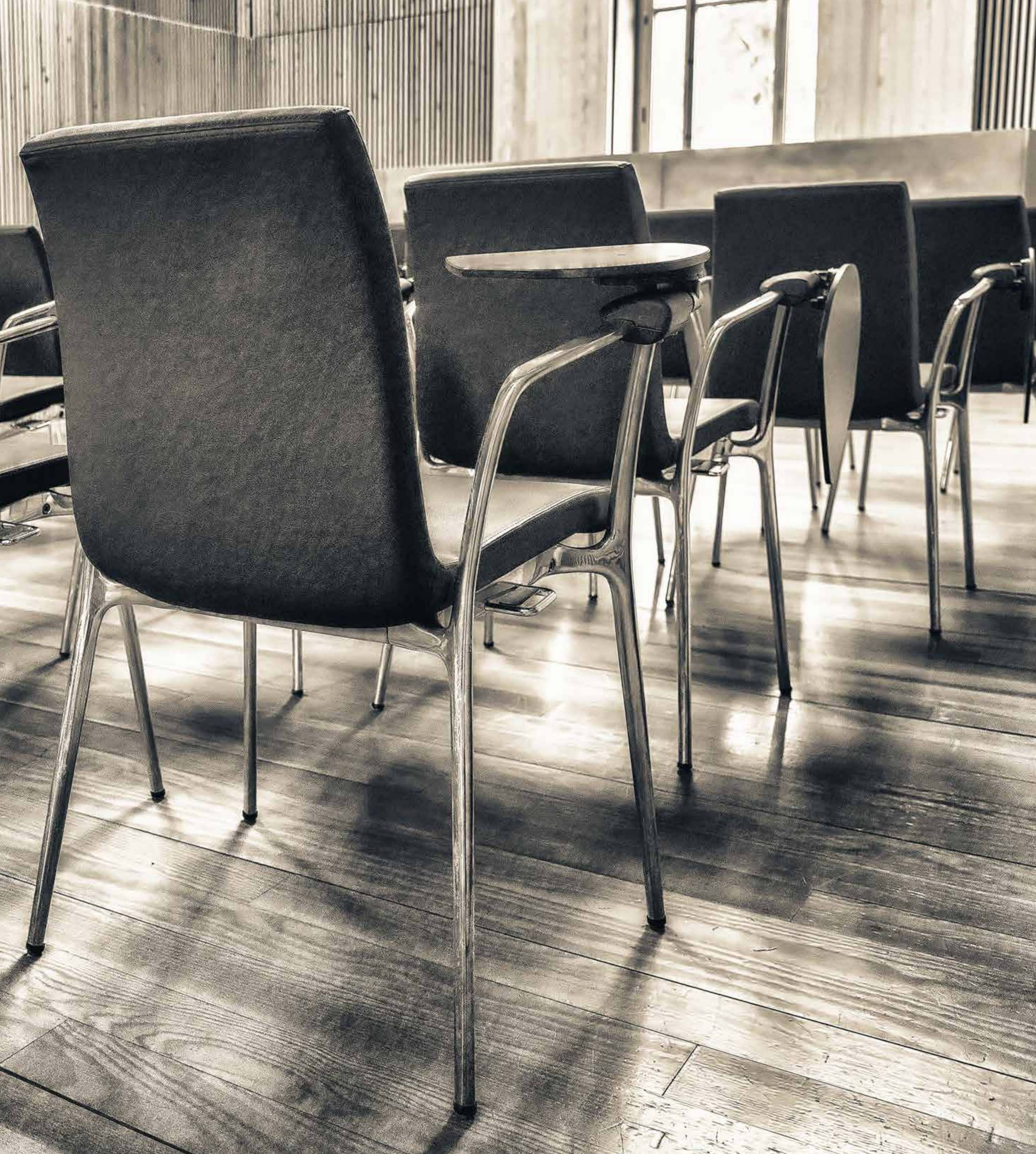
4B
GAN
דירת גן 4חד'

התוכניות לפני היתר בנייה ולהמחשה בלבד. יתכנו שינויים לפי דרישת הרשויות ו/או החלטות החברה. את החברה יחייבורק תכניות המכר והמפרט הסופיים, שעליהם יחתמו החברה והרוכשים. תכניות המכירה כוללות פרטי ריהוט ומוצרי חשמל - להמחשה בלבד - שאינם כלולים בממכר.



תהליך רכישת הדירה

- 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.

2

שלב שני - ימי בחירת הדירות

זימון ליום בחירת דירה ישלח אליכם למייל

אנא הגיעו כחצי שעה לפני המועד שנקבע לכם

מומלץ לבחור לפחות 10 חלופות לדירה המבוקשת

אישור זכייה וזכאות - יש להגיע עם אישור זכייה ואישור זכאות בתוקף ממשרד הבינוי והשיכון מודפס

תעודות זהות - יש להגיע עם תעודות זהות מקוריות כולל ספחים של הזוכה/ זוכים + צילום שלהם

המחאה על סך 2,000 ₪ (הסכום כולל מע"מ) לפקודת "א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ" **(יובהר כי, סכום זה יחולט ע"י החברה ולא יוחזר לזוכה במקרה של ביטול זכייה לפני חתימת חוזה).**

לפי הצורך, ייפוי כוח רגיל חתום בידי עורך דין - בשני עותקים - אם הבוחר הינו אחד מבני הזוג הזוכים (ניתן למצוא באתר הפרויקט)

לפי הצורך, ייפוי כוח נוטריוני - בשני עותקים - אם הבוחר אינו אחד מבני הזוג הזוכים (ניתן למצוא באתר הפרויקט)



3

שלב שלישי - חתימת חוזים

- חתימת חוזים תתבצע עד 30 ימי עבודה לכל היותר מיום בחירת הדירה
- אנא הגיעו לימי החתימה כחצי שעה לפני המועד שנקבע לכם
- הגיעו עם תעודות זהות + ספחים של הזוכה/הזוכים
- המחאה אישית (לא של צד ג') על סך 5,848 ₪ (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.



ליווי פיננסי

הפרויקט ילווה ע"י בנק לאומי במסגרתו יונפקו לקונה בטוחות-ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח - בהתאם להוראות בחוק.

הקונה ישלם עד 7% מהמחיר הכולל של הממכר וזאת עד להודעת החברה כי באפשרותה לספק בטוחות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

כיצד מחושב מחיר הדירה

סה"כ עלות דירה	200%		40%		30%		100%		מקדמי מחיר
	מחיר	מס' חניות	מחיר	מחסן	מחיר	מרפסת	מחיר	שטח דירה	מחיר למ"ר כולל מע"מ
1,382,728	27,027	1	28,919	5.35	48,811	12.04	1,277,972	94.57	13,513.5

דוגמה לחישוב מחיר הדירה

סכום הזכייה למ"ר כולל מע"מ הינו: 13,513.5 ₪

סוג שטח לחישוב	שטח במ"ר	מקדם לחישוב באחוזים	אופן החישוב	סכום בשקלים
דירה	94.57	100%	$100\% \times 94.57 \times 13,513.5$	1,277,972
מרפסת	12.04	30%	$30\% \times 12.04 \times 13,513.5$	48,811
מחסן	5.35	40%	$40\% \times 5.35 \times 13,513.5$	28,919
חנייה	כל חנייה מחושבת כיחידה 1	200%	עלות כל חנייה 27,027 ₪	27,027
סה"כ				1,382,728

המחירים כוללים מע"מ המחירים יוצמדו למדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר הבניה המע"מ הינו בשיעור של 17%

הדוגמה הינה להמחשה בלבד ומתייחסת לדירת 4 חדרים בשטח של 94.57 מ"ר + מחסן + חניה, אולם אופן החישוב זהה לשאר טיפוסים הדירות. מחיר הדירה יוצמד למדד בהתאם להוראות המכרז.

שטח מרפסת שמש או שטח גינה, יחושבו באופן הבא:
 - עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב-30%
 - בגין השטח שבין 30 מ"ר ועד ל-60 מ"ר כשהוא מוכפל ב-20%
 - בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל-120 מ"ר כשהוא מוכפל ב-10%
 - בגין השטח שמעל ל-121 מ"ר לא תחול גבייה כלל.



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 (בכפוף לאישור הבנק למשכנתאות ולקיום הליווי הבנקאי של הפרויקט במעמד חתימת ההסכם).

ההקלה של בנק ישראל מותנית בתשלום לפחות 10% (אך לא פחות מ-100,000 ש"ח) ממקורות עצמיים, לדירות שמחירן עד 1,800,000 ש"ח.

לדירות שמחירן עולה על 1,800,000 ש"ח, נדרש לפחות 25% הון עצמי



מס רכישה

רכישת דירה מחייבת דיווח לרשות המיסים

את הדיווח יש להגיש לרשות המיסים בתוך 30 יום מחתימת החוזה

בהתאם למחיר הדירה, הנכם עשויים להיות חייבים בתשלום מס רכישה (בהתאם למדרגות מס רכישה). את מס הרכישה יש לשלם לרשות המיסים בתוך 60 יום מיום חתימת החוזה.

החברה ו/או מי מטעמה ייערכו את שומת מס הרכישה עבור הרוכשים ויגישו את הדיווח לרשות המיסים באופן מקוון וכשירות בלבד, באופן שלא ירשם לרוכשים עו"ד מייצג ברשות המיסים, ומבלי שתוטל על החברה ו/או על עורכי הדין מטעמה כל אחריות ו/או חבות

החברה תדווח על חתימת החוזה בתוך 30 ימים ממועד החתימה בהתאם לדין, הדיווח בשם הרוכשים במועד זה מותנה וכרוך בשיתוף פעולה מלא מצדם



שינויי דיירים / זיכויים

לא ניתן לבצע שינויי דיירים, אולם רוכש דירה יהא רשאי לוותר על הפריטים המפורטים להלן כנגד קבלת זיכוי כספי (גובה הזיכוי יופיע במפרט המכר):

- א. ארון מטבח
- ב. דלת כניסה למרפסת שרות
- ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת)
- ד. בית תקע ונקודות טלפון

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 + צילום שלהם
- אישור זכייה ואישור זכאות בתוקף מודפסים
- ייפוי כוח (במידת הצורך)
- המחאה על סך 2,000 ₪ (הסכום כולל מע"מ) לפקודת "א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ" **(יובהר כי, סכום זה יחולט ע"י החברה ולא יוחזר לזוכה במקרה של ביטול זכייה לפני חתימת חוזה).**

מסמכים נדרשים ליום חתימת החוזה:

- תעודת זהות + ספח של הזוכה/זוכים
- המחאה אישית על סך 5,848 ₪ כולל מע"מ לפקודת "וקסלר ברגמן ושות' עורכי דין"
- ייפוי כוח (במידת הצורך)



הערות

- המידע המובא 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 הביקורת 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
- ב"כ החברה 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
- כל האמור במצגת אינו מהווה תחליף לייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי ו/או ייעוץ כלכלי ו/או חוות דעת אחרת





תודה

*2832 | sav.ir@africa-israel.com | africa-israel.co.il/megurim