



QUALITY  
LIVING

סביוני שהם 

# כל מה שרציתם ויותר

א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן

אפריקה  
ישראל  
מגורים 

דניה סיבוס  
Smart construction 

# עושים לכם סדר

- היזמים
- הפרויקט והסביבה
- תהליך הרכישה
- מחירון
- דגשים ושאלות



# כל העוצמה שחיפשתם ויותר



שכונות הסביונים

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.



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



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.

QUALITY  
LIVING



## זכאים מרוויחים יותר

אפריקה ישראל מגורים ודניה סיבוס מביאות את הטוב ביותר לשהם ובונות את שכונת הסביונים החדשה שתעניק לכם הכל ויותר.

אפריקה  
ישראל  
מגורים



דניה סיבוס  
Smart construction



# היתרונות שחיפשתם ויותר

- שהם הינה מועצה מקומית צעירה ואיכותית המונה כ-20,000 תושבים ממעמד סוציו-אקונומי גבוה
- שפע של מרחבים ירוקים, פארקים וגינות משחק מעטרים כל עבר
- כמחצית מהאוכלוסייה הינה ילדים מגילאי הגן ועד תיכון
- שהם ממוקמת במרכז הארץ בין ירושלים לת"א ובקרבת נמל התעופה הגדול בארץ

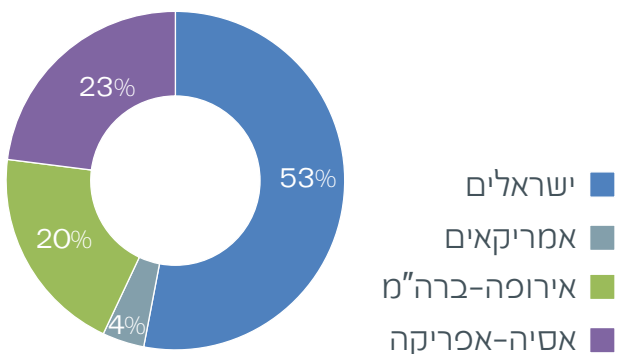
\* פיתוח סביבתי באחריות הרשות המקומית



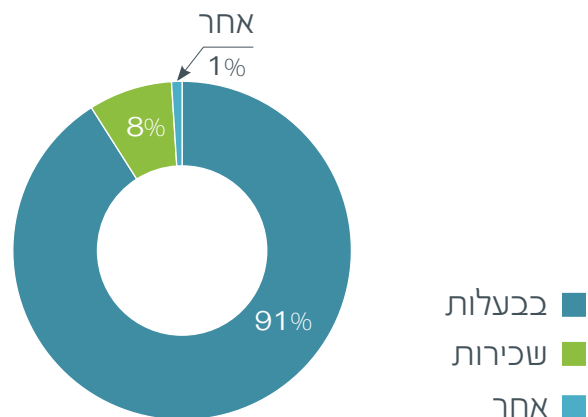
# מדדים חברתיים ויותר

שהם מדורגת במיקום ה- 9/10 במדד החברתי כלכלי

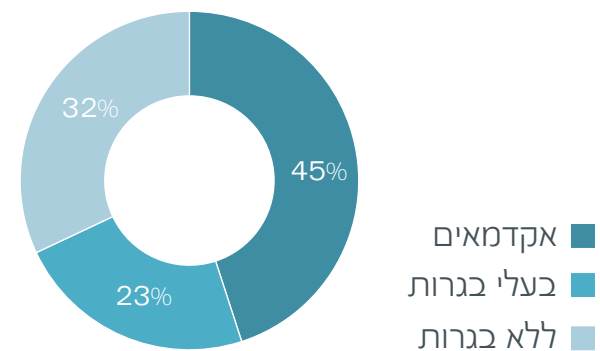
## מוצא



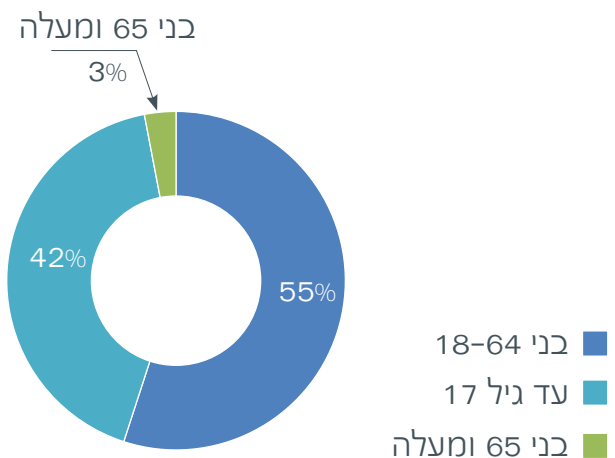
## בעלי דירות



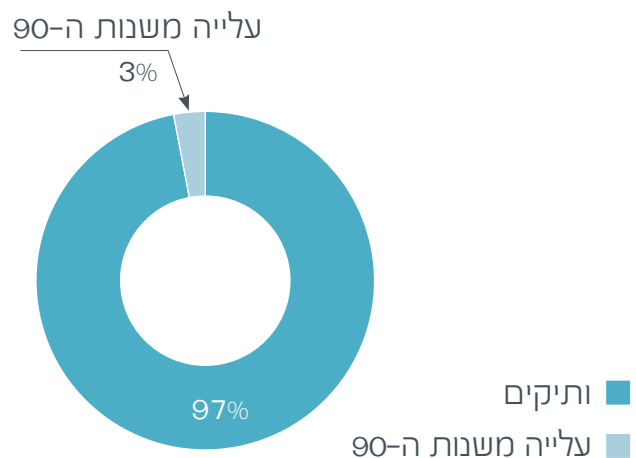
## השכלה



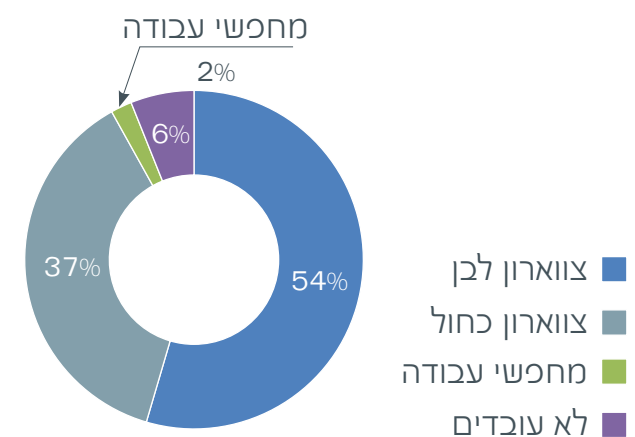
## גילאים



## סוג אוכלוסייה



## תעסוקה





## דרכי גישה ויותר

שהם ממוקמת על ציר כבישים מרכזי בין כביש 1, כביש 444, כביש 6 וכביש 40 המעניקים לה מעמד מסחרי ותעסוקתי עצום.

### מרחקי נסיעה דרך כביש 1:

- תל אביב 26 ק"מ, כ-25 דקות נסיעה
- ירושלים 53.6 ק"מ, כ-45 דקות נסיעה
- חיפה 108.7 ק"מ, כשעה ורבע נסיעה



## המיקום שרציתם יותר

על עתודת הקרקע האחרונה בשהם נבנית שכונת הדרים הממוקמת בדרום העיר. בשכונה תיהנו ממרכז מסחרי חדש, מוסדות חינוך וגני ילדים במרחק הליכה קצרה, מבני ציבור וקהילה, קריית ספורט ופארק ירוק ובו אגם אקולוגי.





סביוני שהם 

## האיכות שרציתם ויותר

בכריים לוקיישן בשכונת הדרים, תיבנה שכונת סביונים כפרית ואינטימית, שבה תיהנו מחיים שקטים לצד קרבה לכל מוקדי הבילוי והתרבות של שהם. כ-17 דונמים המעוטרים בפיתוח סביבתי ירוק ועשיר יעטפו את השכונה ויעניקו לכם ולמשפחתכם את **כל מה שרציתם ויותר.**

# הסטנדרטים שרציתם ויותר

- 9 בניינים חדשים ייבנו בפרויקט
- 6 קומות בכל בניין
- 24 דירות בבניין
- 216 דירות סה"כ
- 173 יחידות יוצעו לזכאי מחיר למשתכן
- 43 דירות יוצעו למכירה עבור כלל האוכלוסייה
- לזכאי מחיר למשתכן יוצעו מגוון דירות 3, 4, 5 חדרים ודירות גן.

\*הפיתוח הסביבתי, תכנון השכונה ותמהיל הדירות המתוארים אינם סופיים וכפופים לאישור ו/או שינויים לפי דרישת הרשויות המוסמכות ו/או החלטת החברה.  
\*\*כמות הדירות המוצגת כפופה לאישור הרשות המוסמכת בהליך של הקלה לפי חוק התכנון והבנייה.



# שלבים בתהליך רכישת הדירה

## 1

שלב ראשון - כנסי מידע

## 2

שלב שני - ימי בחירת דירות

## 3

שלב שלישי - ימי חתימת חוזים

# 1

## שלב ראשון - כנסי מידע

לאחר כנסי המידע יועלו לאתר החברה 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.

## 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 הנוותר לבחירה
- אישור זכיה - יש להגיע עם אישור זכיה מודפס ממשרד הבינוי והשיכון
- תעודות זהות- יש להגיע עם תעודות זהות מקוריות כולל ספחים של הזוכה/ זוכים
- המחאה על סך 2,000 ₪ כולל מע"מ לפקודת "א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן" (יובהר כי, סכום זה יחולט ע"י החברה ולא יוחזר לזוכה במקרה של ביטול זכיה לפני חתימת חוזה)
- ייפוי כוח רגיל - בשני עותקים - אם הבוחר הינו אחד מבני הזוג הזוכים (ניתן למצוא באתר הפרויקט)
- ייפוי כוח נוטריוני - בשני עותקים - אם הבוחר אינו אחד מבני הזוג הזוכים (ניתן למצוא באתר הפרויקט)



# 3

## שלב שלישי - ימי חתימת חוזים

- 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 5,803 ₪ (הסכום כולל מע"מ) בגין השתתפות בהוצאות משפטיות ע"פ דין לפקודת: "וקסלר ברגמן ושות' עורכי דין".

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

- ע"י אחד מבני הזוג מכוח ייפוי כוח נוטריוני (נמצא באתר הפרויקט)
- צד ג' מכוח ייפוי כוח נוטריוני באישור **חריג ומראש** של משרד הבינוי והשיכון (נמצא באתר הפרויקט)





# ביטול זכיה

זוכה המבקש לוותר על זכייתו יכול לעשות זאת באופן עצמאי ומקוון באתר ההרשמה להגרות (להלן - "ביטול השתתפות") או יודיע למשרד על בקשתו כאמור בדואר אלקטרוני אל חברת הבקרה, כפי שיפורסם באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון [www.moch.gov.il](http://www.moch.gov.il)



# כיצד מחושב מחיר הדירה

סכום הזכייה למ"ר כולל מע"מ הינו : 13,388 ₪

סכום בשקלים	אופן החישוב	מקדם לחישוב באחוזים	שטח במ"ר	סוג שטח לחישוב
1,464,245 ₪	$=100\% \times 109.37 \times 13,388$	100%	109.37	דירה
55,748 ₪	$=30\% \times 13.88 \times 13,388$	30%	13.88	מרפסת/גינה
34,488 ₪	$=40\% \times 6.44 \times 13,388$	40%	6.44	מחסן
53,552 ₪	$=200\% \times 2 \times 13,388$ (חניות)	200%	כל חניה ש"ע ל-2 מ"ר	2 חניות
1,608,033 ₪				סה"כ

המחירים יוצמדו למדד בהתאם להוראות המכרז.  
 המחיר אינו כולל הצמדה למדד תשומות הבנייה בשיעורה ע"פ דין ביום ביצוע התשלום בפועל והינו להמחשה בלבד. הדוגמה הינה עבור דירת 4 חדרים.  
 המחירים כוללים מע"מ בשיעור של 17% ככל ושיעור המע"מ ישתנה מחיר הדירה ישתנה בהתאם



# לוח תשלומים

מועד	אחוז / סכום מסה"כ התשלום	אחוז מצטבר
תשלום ראשון - במועד בחירת הדירה	2,000 ₪ כולל מע"מ	2,000 ₪ כולל מע"מ
במעמד חתימת חוזה מכר הדירה	השלמה ל-7%	7%
לאחר 45 יום מחתימת חוזה מכר הדירה	13%*	20%
לאחר 105 יום (מתחנה קודמת)	10%	30%
לאחר 105 יום (מתחנה קודמת)	10%	40%
לאחר 105 יום (מתחנה קודמת)	10%	50%
לאחר 105 יום (מתחנה קודמת)	10%	60%
לאחר 105 יום (מתחנה קודמת)	10%	70%
לאחר 105 יום (מתחנה קודמת)	10%	80%
לאחר 105 יום (מתחנה קודמת)	10%	90%
מועד מסירת הדירה***	10%**	100%***

הצמדה למדד חודש יולי 2017 (שפורסם ביום 15.8.17)

\* על אף האמור לא ייגבו מעל 7% בטרם המצאת בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות),

תשל"ה- 1974 מכרז מר / 55/2017

\*\* תשלומים נדחים יישאו הפרשי הצמדה בלבד.

\*\*\* החברה תהיה זכאית לעדכן את לוח התשלומים בהתאם למועד מסירת הדירה כהגדרתו בטופס בחירת הדירה ובחוזה מכר הדירה.



## מחירי השוק

מחיר למ"ר	מחיר עסקה	קומה	שטח דירה	מספר חדרים	כתובת	תאריך עסקה
23,033	1,934,803	1	84 מ"ר	3	כרמים, שוהם	9.7.18
22,524	3,040,803	0	135 מ"ר	5	כרמים, שוהם	17.6.18
22,525	3,040,850	2	135 מ"ר	5	כרמים, שוהם	31.5.18



# ליווי פיננסי

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

## בנק מלווה - בנק הפועלים לישראל בע"מ

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.



## מימון

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

■ רוכשי דירות "רגילות" יכולים לקבל משכנתא של עד 75% ממחיר הדירה

■ לדירות שמחירן עולה על 1.8 מיליון ₪, נדרש לפחות 25% הון עצמי

■ 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 1.8 מיליון ₪

**ניתן להסתייע ביועץ משכנתאות לבדיקה מראש של המשכנתא שבאפשרותכם לקבל**

■ באפשרותכם לשכור שירותי יועץ משכנתאות

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

# זיכויים

- באפשרותכם להזדכות על פריטים ספציפיים במפרט הדירה - כפי שהוגדר במכרז
- ניתן להזדכות על כלל היחידות לזיכוי או על חלקן\*
- את הבקשה לזיכוי יש למלא עד מועד חתימת החוזה בנוסח המצורף כנספח ט' לחוזה
- סכום הזיכוי הסופי יופחת מהתשלום האחרון בגין הדירה

תיאור פריט	מקסימום יחידות לזיכוי	סכום הזיכוי לפריט (כולל מע"מ)
ארון מטבח כולל משטח עבודה, כיור, ברז, חיפוי מעל משטח העבודה, לפי התיאור במפרט המכר	1	₪ 5,000
ארון אמבטיה כולל כיור אינטגרלי, לפי התיאור במפרט המכר	1	₪ 600
סוללת ברז לכיור מטבח	1	₪ 170
סוללת ברז לכיור רחצה	2	₪ 125
סוללת ברז לאמבטיה	1	₪ 200
סוללת ברז למקלחת	1	₪ 200
נקודת מאור קיר/תקרה	-	₪ 72
בית תקע	-	₪ 78
נקודת טלפון	-	₪ 50

\* בכפוף להוראות כל דין בנוגע למינימום הנדרש של נקודות מאור ובתי תקע



## מס רכישה

- רכישת דירה מחייבת דיווח לרשות המסים
- עליכם להמציא לידי החברה, תוך 7 ימים מחתימת החוזה, הצהרה לרשות המסים שתומה ומאומתת כדין על ידי עורך דין מייצג מטעמכם
- 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

\*האמור אינו בגדר ייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי

# 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
- המחאה על סך 2,000 ש"ח כולל מע"מ לפקודת "א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן"

### מסמכים נדרשים ליום חתימת החוזה:

- תעודת זהות + ספח של הזוכה/זוכים
- טופס זיכויים חתום, ככל ונדרש
- המחאה אישית על סך 5,803 ש"ח כולל מע"מ לפקודת "וקסלר, ברגמן ושות' עורכי דין"



# 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 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 - 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.
- כל האמור במצגת אינו מהווה תחליף לייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי ו/או ייעוץ כלכלי ו/או חוות דעת אחרת





QUALITY  
LIVING

סביוני שהם 

בהצלחה

אפריקה  
ישראל  
מגורים 

דניה סיבוס   
Smart construction