

& אפקה - קריית ביאליק מגרש 14

בניינים 11, 12, 13 &

הגרלות 1621 , 450 , 399



בונים
לכם
יותר



גיא & דודון לוי

בונים לכם יותר





ק. ביאליק

אפקה

תוכן המצגת

- סקירה על השכונה והפרויקט.
- סקירת תהליך הרכישה במסגרת מחיר למשתכן.
- סקירת אתר האינטרנט של הפרויקט.
- סקירה משפטית.
- סקירה פיננסית.
- דגשים.



גיא & דורון לוי

בונים לכם יותר



ק. ביאליק

אפקה

בונים
לכם
יותר

ראש העין - 1,744 יח"ד

פ"ת - 1,003 יח"ד

ק.ביאליק- 996 יח"ד

ירושלים- 140 יח"ד

רמת השרון- 154 יח"ד

כפ"ס- 184 יח"ד

ת"א - 140 יח"ד

מודיעין- 5,000 מ"ר
של מסחר ופנאי

נס ציונה- 180 יח"ד

באר יעקב- 509 יח"ד

נתניה- 288 יח"ד

מודיעין- 328 יח"ד

רעננה - 287 יח"ד

יבנה- 411 יח"ד

בקרוב!

רעננה (290 יח"ד), מודיעין (120 יח"ד), ראש העין (440 יח"ד), ירושלים (197 יח"ד)



ק. ביאליק

אפקה



ק. ביאליק

אפקה



אפקה - ק.ביאליק



ק. ביאליק

אפקה

- שכונת מגורים חדשה ומתקדמת, הנבנית במזרח קריית ביאליק.
- מיקום הנגיש, על כביש עוקף קריות (22) ובמרחק נגיעה מכביש 6.
- מוקפת בשטחים ירוקים ונמצאת בסמוך לשמורות הטבע "עין אפק" ו"כרי נעמן",
- מהווה שילוב מושלם בין איכות חיים עירונית לבין שקט כפרי וירוק.
- כלולה במסגרת "הסכמי הגג" המחייבים את כלל הרשויות לממש את התב"ע במלואה.
- נמצאת בשלבים מתקדמים של פיתוח תשתיות, מאוכלסת כבר במאות משפחות.
- בעלת קרית חינוך פעילה הנותנת מענה איכותי לתושבי השכונה כבר משנת הלימודים הקודמת.

חברת גיא ודורון לוי בונה בשכונת אפקה 16 בניינים - 993 יחידות דיור.

644 משפחות כבר מאוכלסות! ו 152 משפחות נוספות יתאכלסו עד סוף החודש.

מגרש 14 בו זכיתם הוא ההזדמנות האחרונה לממש את זכיתכם ולהצטרף למשפחת גיא ודורון לוי

ולמאות המשפחות המרוצות בשכונת אפקה המתפתחת .





תב"ע - קריית ביאליק



← כביש עכו - צ'ק פוסט →



הוצאת המבנים מבוססת על תוכנית ק/425 מהדורה 17, נכון לתאריך 7/1/13. התוכנית יכולות להשתנות בהתאם להחלטת הרשויות הרלוונטיות. ט.ל.ח.



ק. ביאליק

אפקה

בונים לכם יותר!

תמונות
מהשטח

יולי 2020





ק. ביאליק

אפקה

הפרויקט



מס קומות	מס יח"ד בניין	מגרש	
9	55 יח"ד	& 11	14
9	54 יח"ד	& 12	
6	37 יח"ד	& 13	
	146 יח"ד		





ק. ביאליק

אפקה

הדמיית חזית ועורף בניינים & 11 & 12

הדמיה להמחשת הבניין בלבד,
פיתוח הסביבתי שונה בכל בניין.



חזית



עורף





ק. ביאליק

אפקה

בניין 10 &

דמיה להמחשת הבניין בלבד,
תוח הסביבתי שונה בכל בניין.



עורף



חזית



ק. ביאליק

אפקה

קומה טיפוסית

הדמיה להמחשת הבניין בלבד
פיתוח הסביבתי שונה בכל בניי



&13



&11
&12

בניין &11 קומה טיפוסית : 1-8
בניין &12 קומה טיפוסית : 1-8
בניין &13 קומה טיפוסית : 1-5



ק. ביאליק
אפקה

גיא & דורון לוי

בונים לכם יותר



מחיר למשתכן

מבית גיא & דורון לוי



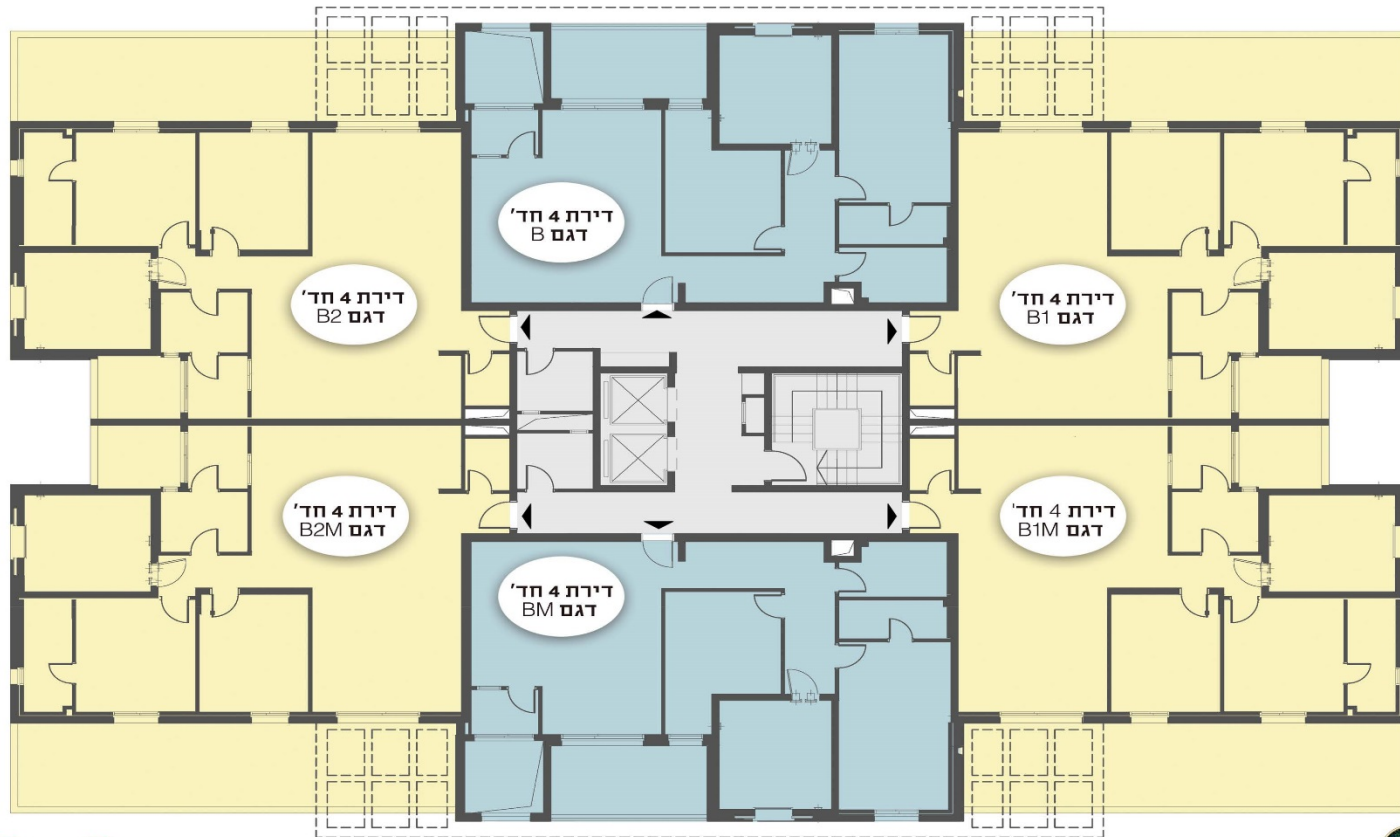


ק. ביאליק

אפקה

קומת הגג

הדמיה להמחשת הבניין בלבד
פיתוח הסביבתי שונה בכל בניי



בניין &11 קומה 9
בניין &12 קומה 9
בניין &13 קומה 6



&13



&11
&12



ק. ביאליק

אפקה

גיא & דורון לוי

בונים לכם יותר



מחיר למשתכן

מבית גיא & דורון לוי





ק. ביאליק

אפקה

עיקרי המפרט

- ריצוף גרניט פורצלן לבחירה ממגוון דגמים (**לרבות 80*80**) - למעט מרפסות וחדרים רטובים.
- ריצוף **דמוי דק** במרפסות
- אריחי קרמיקה או גרניט פורצלן לחיפוי קירות בחדרי האמבטיה השונים.
- אסלות מונובלוק
- ברזי פרח
- אמבטיה בחדר רחצה מרכזי
- מטבח באורך כולל של 6 מטר לפחות.
- ברז מטבח
- כיור מטבח אקרילי/נירוסטה **בהתקנה שטוחה** או כיור חרס בהתקנה רגילה (לבחירת הדייר).

- משטח קוורץ כדוגמת "אבן קיסר"
- חלונות אלומיניום איכותיים
- תריס גלילה בעל הפעלה חשמלית בסלון
- **הכולל גיבוי ידני.**
- חשמל תלת פאזי 25*3 אמפר
- 2 מעליות
- אביזרי חשמל איכותיים
- נקודת תקשורת בחדרי השינה
- הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית
- **הכנה למזגן בממ"ד (התקן עומר)**
- דלת ביטחון **מעוצבת** בכניסה לדירה
- דלתות פנים **עמידות במים.**
- אינטרקום בחדר הורים ובסלון
- חניה אחת לפחות לכל דירה



ק. ביאליק

אפקה



ק. ביאליק

אפקה

”אני מברך את התושבים

החדשים בשכונת אפקה.

מי שרכש פה דירה עשה את

עסקת חייו והשקיע במניה בטוחה.

השכונה מהווה מוקד משיכה

לאוכלוסייה איכותית, בעיר עם

החינוך הטוב ביותר בצפון, ועם

תרבות וספורט שהם אורח חיים.”

ראש עיריית קריית ביאליק
אלי דוקורסקי - מאי 2020



ק. ביאליק

אפקה

מחיר למשתכן



גיא & דורון לוי

בונים לכם יותר

מחיר למשתכן

מבית גיא & דורון לוי





ק. ביאליק

אפקה

הפרויקט
146 יח"ד

מלאי הדירות במסגרת מחיר למשתכן:

- דירות בנות 4 חד': מחירן 1,135,561 ₪* - 1,065,406 ₪*
- דירות בנות 5 חד': מחירן 1,330,537 ₪* - 1,291,597 ₪*
- דירות גן ודירות מיוחדות עם מרפסות גדולות



גיא & דורון לוי

בונים לכם יותר



*המחיר מושפע מגודל הדירה ומס' החניות. המחיר צמוד למדד תשומות הבניה אוקטובר 2019

מחיר למשתכן

מבית גיא & דורון לוי





ק. ביאליק

אפקה

חישוב

מחיר

הדירה

שטח הדירה

נקבע לפי שטח הדירה "נטו",
כלומר השטח (במטרים רבועים)
הכלוא בין הקירות החיצוניים של
הדירה לרבות הקירות, קיר משותף
יחושב כ-50% משטחו
לשטח זה יצורפו

+

שטח המרפסת / גינה לפי מקדם
תחשיב של

של 30% ממחיר למ"ר שנקבע
במכרז.

+

שטח המחסן לפי מקדם של 40%
ממחיר למ"ר שנקבע במכרז.

+

שטח חניה יחושב במקדם של 200%

X

מחיר זכיית הקבלן במכרז

המחיר הנומינלי נקבע לפי מחיר
זכיית הקבלן במכרז נכון למדד
תשומות הבנייה ביום הזכייה = מדד
בסיס
אפריל 2016.

=

מחיר הדירה

יש להוסיף למחיר הדירה
מדד תשומות הבנייה עד אוקטובר
2019
+

שכ"ט ע"ד
חיבור מונים
יפורט בהמשך המצגת.





ק. ביאליק
אפקה

שלבי פעולות לרכישת הדירה

1

כנס הסברה

מקוון

2

מתן מענה לשאלות

מרגע זה ועד
מועד בחירת
הדירה עומדת
לרשותכם
אפשרות לקבל
מענה לשאלות
באמצעות כתובת
מייל.

3

קבלת קהל

בהתאם להנחיות
משרד הבריאות
ובתיאום מראש
באמצעות כתובת
הדוא"ל.

4

בחירות דירה

הנחיות לבחירת
הדירה יישלחו
בנפרד ובהתאם
למגבלות והנחיות
משרד הבריאות.

זימונים אישיים
לבחירת הדירה
יישלחו לזוכים
ויתבצעו לפי סדר
הזכייה.

5

חתימת חוזה

45 יום מבחירת
דירה אלא אם
הסכים הרוכש
לחתום לפני כן.

ניתן יהיה לחתום
על חוזה רכישה
ביום בחירת
הדירה

דוא"ל: mi.kb@g-dlevy.co.il



ק. ביאליק

אפקה

דגשים למוכנות ליום בחירת הדירה

הכנות בבית



בחינת יכולת כלכלית



עיון במסמכים
המשפטיים המצויים
באתר האינטרנט



בדיקת מלאי הדירות באתר
והכנת אופציות
לנוהל בחירה במקביל.

הגעה לבחירת הדירה



להצטייד ב:
הודעת זכיה,
אישור זכאות בתוקף,
תעודות זהות,
וייפוי כח רגיל או נוטריוני.



להביא צ'ק/ מזומן על
תשלום 2,000 ₪
מקדמה
(שלא יוחזר בביטול).



ביצוע בחירת דירה
ב-45 דק' עפ"י סדר
זכיה ונוהל בחירות
דירה במקביל

תינתן אפשרות לחתום חוזה ביום הבחירה! בכך לחסוך לכם יום הגעה נוסף.

חברה מפקחת מטעם משרד הבינוי והשיכון - י. ת. ב



חוזה מכר – מחיר למשתכן

"& קריית ביאליק – מגרש 14"
היבטים משפטיים – נקודות מרכזיות
בחוזה המכר

MNH&Co.

מקוב | נוף | הוברמן ושות'
עורכי דין

חוזה המכר

- בהתאם לדרישות מכרז מחיר למשתכן של משרד הבינוי והשיכון

- באישור חברת הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון

- בהתאם לחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973

- בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)
תשל"ה – 1974



איסור מכירת הדירה הנרכשת לתקופה מוגבלת

- רוכש דירת מחיר למשתכן מתחייב שלא למכור את הדירה לצד שלישי **במשך 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לבנין או במשך 7 שנים ממועד קיום ההגרלה**, אולם יהיה רשאי להשכירה למטרת מגורים. בגין האמור לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משרד הבינוי והשיכון
- רוכש שיפר הוראה זו וימכור את דירתו לפני תום התקופה האמורה, ישלם **פיצוי על סך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון ו/או לרשות מקרקעי ישראל**
- לאור האמור לעיל, כל הרוכשים יחתמו על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו

תצהיר חסר קרקע - בייעוד מקרקעין

- רוכש דירת מחיר למשתכן מתחייב כי אין לו ו/או לתא משפחתו ו/או למי מיחידיו, זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים
- לאור האמור לעיל, כל הרוכשים יחתמו על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו



תצהיר התחייבות – יחסים מיוחדים בין קרובים

בהתאם להוראות המכרז שנחתם בין חברת "גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ" לבין מנהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון בפרויקט "מחיר למשתכן", הרוכש יחתום על תצהיר ובו הוא מתחייב כי הוא אינו קרוב במישרין או בעקיפין לחברה ו/או למי מבעלי החברה ו/או למי מעובדיה



מועד מסירת החזקה בדירה

30/01/2022



לוח תשלומים

- **סך של 65,000 ₪ (שישים וחמישה אלף ₪) המהווים פחות מ-7% ממחיר התמורה** ישולם במועד חתימת החוזה באמצעות המחאה הערוכה לפקודת משרד עוה"ד מקוב נוף הוברמן ושות' (להלן: "**הנאמן**"). הנאמן ישלם באמצעות פנקס השוברים האמור את התשלום שהופקד בידיו על חשבון התמורה, לחשבון הליווי של הפרויקט בבנק וכנגד תשלום זה תוצא בטוחה לפי חוק המכר לזכות הקונה. כל יתר השוברים בפנקס השוברים יימסרו לידי הקונה.
- **השלמה ל-20%** מ"התמורה" תשולם תוך 45 יום מיום חתימת החוזה או תוך 21 ימים ממועד קבלת הודעה על איסוף פנקס שוברים ובכפוף להשלמת הליכי הסדרת הליווי הפיננסי לפרויקט על ידי הבנק, לפי המוקדם, ובלבד שבחלופה השנייה חלפו 45 ימים מיום חתימת חוזה.
- **15%** מ"התמורה" ישולמו ביום 23.12.2020.
- **15%** מ"התמורה" ישולמו ביום 23.04.2021.
- **20%** מ"התמורה" ישולמו ביום 23.09.2021.
- **20%** מ"התמורה" ישולמו ביום 23.11.2021.
- **10%** מ"התמורה" ישולמו 7 ימים לפני מסירת הדירה לידי הקונה.
- **מחיר הדירה צמוד למדד תשומות הבניה אשר יעודכן ביום חתימת החוזה.**
- **הוצאות נוספות**
 - ❖ חיבור מונה מים לדירה.
 - ❖ שכ"ט עורך דין - 5,895 ₪ (כולל מע"מ) – ישולם בצ'ק רגיל לפקודת משרד עוה"ד מקוב נוף הוברמן ושות'.

ליווי בנקאי סגור של הפרויקט - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974

- הפרויקט מלווה ע"י בנק דיסקונט בע"מ
- התשלום ייעשה באמצעות שוברים בפנקס שוברים ייעודי לכל דירה בפרויקט
- הנפקת ערבויות בהתאם לחוק, מהשקל הראשון ועד השקל האחרון מהתמורה



מצב המקרקעין

- קיים חוזה חכירה מהוון של 98 שנה + 98 שנה אל מול רשות מקרקעי ישראל
- בהתאם לתקופות הנקובות בחוק המכר – הבניינים בפרויקט יירשמו כבתים משותפים והזכויות יעברו על שם הרוכשים
- רישום הבית המשותף והעברת הזכויות על שם הרוכשים יעשה ע"י עוה"ד ממשרד מקוב נוף הוברמן ושות'



מס רכישה

מדרגות מס הרכישה לדירת מגורים יחידה, הן כדלקמן :

- דירות אשר מחירן אינו עולה על 1,744,505 ₪ פטורות מתשלום מס רכישה.
- דירות אשר מחירן נע בין 1,744,505 ₪ לבין 2,069,205 ₪ - מס הרכישה שעליהן לשלם הינו במדרגת מס של 3.5%.
- דירות אשר מחירן מעל 2,069,205 ₪ - מס הרכישה שעליהן לשלם הינו במדרגת מס של 5%.



מפרט טכני

- מוכתב ומאושר ע"י משרד הבינוי והשיכון ;
- לא ניתן לבצע במפרט ובדירה שינויים ותוספות ;
- ניתן יהיה לקבל זיכוי בגין מס' פריטים המפורטים בחוזה המכר;



MNH&Co.

מקוב | נוף | הוברמן ושות'
עורכי דין

יום חתימת החוזה

- חוזה מכר ייחתם לאחר 45 יום מבחירת הדירה
- תינתן אפשרות לחתום על החוזה ביום בחירת הדירה.
- המסמכים המשפטיים מופיעים באתר החברה. יש לעיין בהם לפני מועד חתימת החוזה.
- לחתימת חוזה יש להגיע עם: תעודת זהות, פנקס צ'קים (אין צורך בצ'ק בנקאי ואין אפשרות לשלם במזומן). במידה ולרוכש אין פנקסי צ'קים, עליו יהיה לעשות העברה בנקאית לפי פרטי חשבון שיימסרו לו במעמד החתימה על החוזה.



סקירה פיננסית



אפשרות מימון



- בנק ישראל מגביל את שיעור המימון על רכישת דירה ראשונה עד 75% ממחיר הדירה לפי שווייה בהסכם או לפי שווייה בשמאות, לפי הנמוך.

האמור בסעיף זה מתייחס אך ורק בהקשר לרכישה במחיר מופחת במסגרת מחיר למשתכן ולא לגבי רכישת דירות הנמכרות בשוק החופשי

לכן, על מנת להקל על רוכשי דירה לקבל הלוואות לדיור בשיעור גבוה יותר (הקלה בסה"כ שיעור ההון העצמי הנדרש), ניתן יהיה לחשב את שיעור המימון לפי שמאות לגבי דירות שעלות רכישתן אינה עולה על 1.8 מליון ש"ח, ובכפוף לכך כי ההון העצמי בפועל לא יפחת מ- 100,000 ₪

לאור ההטבה המשמעותית במחיר הנכס קיים איסור על מכירת הדירה עד 5 שנים מיום קבלת

טופס 4 – בכפוף לכללים שנקבעים ע"י משרד השיכון

הסתמכות על שווי עפ"י הערכת שמאי



—

☐ שווי מקסימאלי של שמאות יהיה 1.8 מ' ₪.

☐ במקרים בהם שווי חוזה הנכס עולה על 1.8 נתבסס על שווי החוזה ולא על שווי השמאות

☐ כאשר קיימת הסתמכות על שמאות, סך ההון העצמי לא יפחת מ- 100,000 ₪ או 10% ממחיר הרכישה בחוזה לפי הגבוה מבין

השניים

שווי הסתמכות עפ"י שמאות שהתקבלה



- פרויקט שכונת נאות אפק – קרית ביאליק
- שם היזם: גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ
- בנק מלווה: בנק דיסקונט לישראל בע"מ
- **תוספת לשווי באחוזים מעל מחיר חוזה**
- בכל הדירות ניתן להסתמך על שווי הגבוה ב 11% ממחיר החוזה בהסתמך על השמאות שבידי הבנק אך לא יותר מ- 1.8 מ' שו
- **בחלק מהדירות ניתן להסתמך על שווי שוק הגבוה בשיעור של עד 20% - בכפוף לבדיקה פרטנית וספציפית בהתאם לסוג הדירה הנרכשת ודרך היועץ בסניף שבו תוגש הבקשה**

הגשת בקשה עבור משכנתא



שכירים

- תעודת זהות וספח
- תלושי משכורת 3 חודשים אחרונים
- דפי עו"ש 3 חודשים אחרונים

עצמאיים

- תעודת זהות עם ספח
- שומת מס לשנת המס הקודמת ואישור רו"ח לשנת המס הנוכחית
- דפי עו"ש 3 חודשים אחרונים – פרטי ועסקי