



מחיר מטרה - הגרלה מספר 2156





מה במצגת?

החברות היזמיות
הפרויקט והסביבה
תוכניות דירה
תהליך הרכישה
דגשים ושאלות



הביטחון של יזם חזק ומוביל

פרויקט ניצני פארק הנחל מוקם בשיתוף של שתיים מחברות הייזום והבנייה המובילות בישראל, הנהנות מניסיון מקצועי רב ואיתנות פיננסית חזקה, המבטיחים לדיירים שקט נפשי משלב הרכישה ועד שנים רבות לאחר מסירת הדירה.



ניצני מבשרת

ייזום ובנייה



מדורגי ארגמן - מודיעין



נופים בפארק - מודיעין



צור שמיר - בית שמש

ההדמיות להמחשה בלבד

חברת 'ניצני מבשרת' הינה חברה לייזום ובנייה למגורים ומסחר הפועלת ברחבי הארץ, והיא בעלת ניסיון רב בהקמת פרויקטים איכותיים. החברה מסרה אלפי דירות לשביעות רצונם המלאה של הרוכשים הרבים.

מאז הקמתה בשנת 2005 ועד היום, החברה מנהלת את התהליך החל משלב הייזום, הבנייה ועד למסירת הדירות, והכל תחת קורת גג אחת שהיא ONE STOP SHOP, מתוך שאיפה למצוינות ומקצועיות לצד סטנדרט שירות גבוה במיוחד.

ניצני מבשרת פועלת כל העת על מנת ליצור עבורכם בית לשנים רבות תוך שימוש בחומרי הגלם הטובים ביותר, תכנון איכותי ופורץ דרך, ליווי אישי ואנושי – כי לפני הכל אנחנו יודעים שמדובר בבית שלכם.



קובי ייטב

הנדסה אזרחית - ניהול ופיקוח בע"מ



קובי ייטב

חברת "קובי ייטב הנדסה אזרחית ניהול ופיקוח בע"מ", עוסקת בתחום ההנדסה האזרחית מזה עשור. ומונה צוות מקצועי ומנוסה הכולל מהנדסים, אדריכלים, ואנשי אדמיניסטרציה.

החברה מלווה מיזמי מגורים, התחדשות עירונית, מלונאות, מבני ציבור ומשרדים בשלבי תיאום התכנון, הוצאת היתרים, מכרזים, ביצוע ועד לשלב אכלוס המבנה, ברמה מוקפדת ואיכותית.

החברה פועלת בשקיפות מלאה מול לקוחותיה, ודוגלת במתן שירות אדיב, מקצועי ויצירתי. הלקוחות לאורך השנים, מעידים על צוות מיומן, בעל ידע נרחב בתחומי ההנדסה.





זוכים יקרים

אנו מברכים אתכם על זכייתכם בהגרלת "מחיר מטרה" בפרויקט ניצני פארק הנחל.

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

באפשרותכם להתעדכן במידע המלא באתר האינטרנט של החברה:

<https://ben-shemen.mishtacken.co.il/>

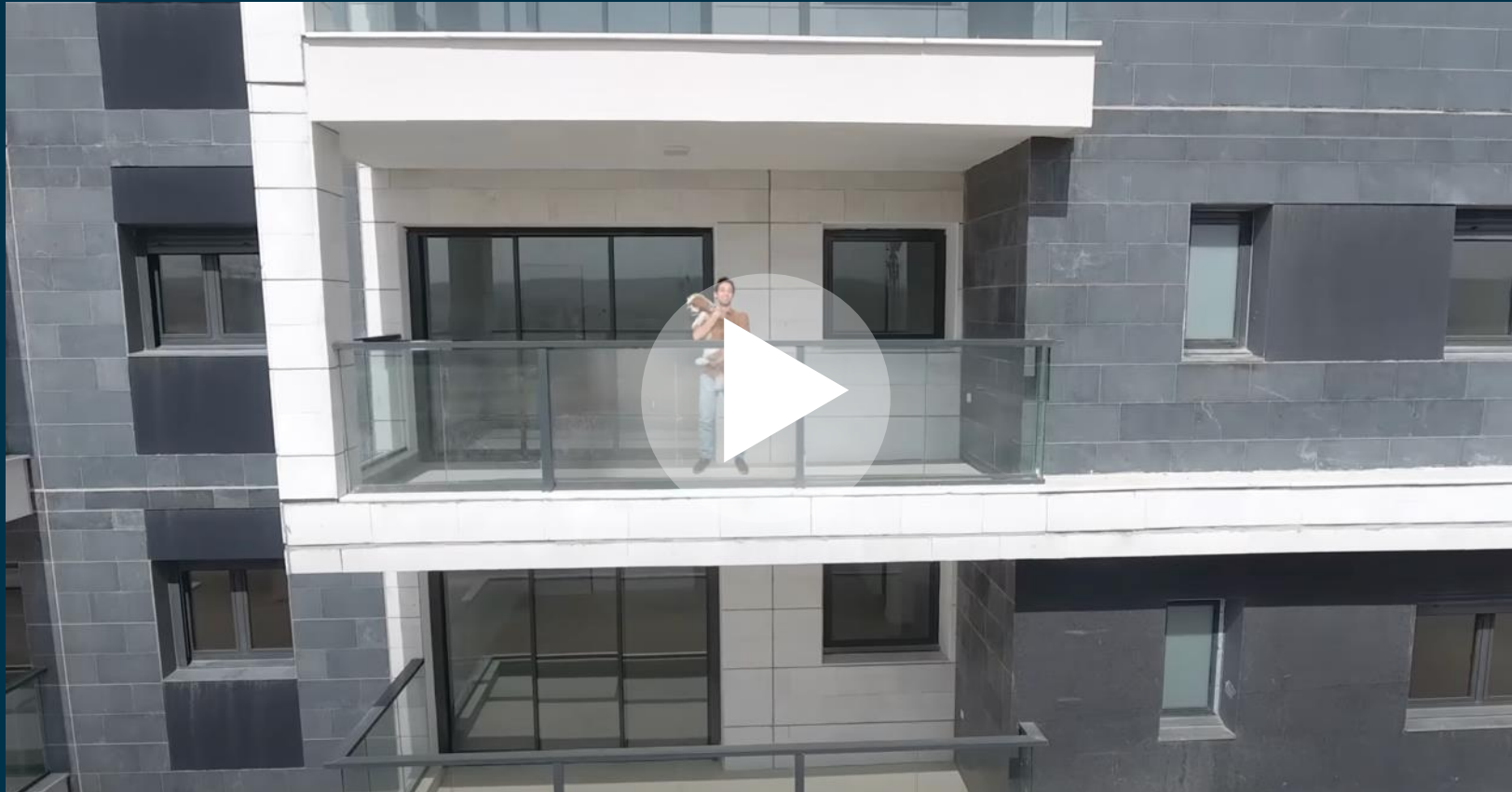
אנו עומדים לרשותכם בכתובת המייל: ben-shemen@nmltd.co.il

ובמוקד הטלפוני בימים א'-ה' בכוכבית 3714*

אנו מאחלי לכם הצלחה רבה בדרככם לדירתכם הראשונה.



**סרטון מידע מטעם משרד הבינוי והשיכון
לצפייה בסרטון לחצו כאן <**



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



חברת הבקרה - אשד בקרה

כלל מסמכי הפרויקט אושרו לאחר בדיקה מעמיקה על ידי חברת הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון



הפרויקט והסביבה

שכונת נופי בן שמן החדשה מציעה חוויית מגורים בשכונה קהילתית, המקיימת מרקם חיים עירוני שלם ליד הטבע הקסום של יער בן שמן.

השכונה משתרעת על פני שטח עצום של 850 דונם והיא כוללת את פארק הנחל וטיילת הנחל, לצידם ייבנו כ- 4,500 דירות, שייהנו מאיכות חיים ירוקה ופסטורלית לצד פארק ענק.

בתכנון השכונה הושם דגש רב על עירוב שימושים, על מנת להציע לתושבים את כל השירותים שהם צריכים בקרבת הבית וכדי ליצור שכונה שוקקת בעלת מרקם חיים מגוון, החל מאזורי מגורים, פארקים וגינות המקיפים ותוחמים את אזורי המגורים, מבני ציבור ושירותים קהילתיים כולל גני ילדים ובתי ספר, מוסדות תרבות, מרכזים מסחריים ומתחמי תעסוקה ומשרדים ליד נופים פתוחים וחורש טבעי, החוברים לכדי חוויית מגורים קהילתית שלמה ומקיפה עם איכות חיים ירוקה ושוקקת למשפחות ליד הנחל.





הפרויקט והסביבה

שכונת נופי בן שמן הינה שכונה נפרדת מהעיר, נהנית מנגישות תחבורתית גבוהה וטובה המבטיחה גישה מהירה וקלה למרכזי התעסוקה, מוסדות התרבות ומרכזי הקניות והבילויים הגדולים של גוש דן.

תושבי השוכנה ייהנו מחיבור מהיר לצירי התנועה הראשיים לכיוון תל-אביב וירושלים: כביש 1, כביש 6, כביש 40, כביש 44 וכביש 431, המחברים את השכונה למרכז הארץ במהירות ובנוחות. בתוך השכונה ייהנו התושבים מניידות קלה וירוקה עם שבילי אופניים, שבילי הליכה וטיילת מרהיבה לאורכו של פארק הנחל.



זמני נסיעה

10 דקות	איירפורט סיטי
15 דקות	מודיעין
25 דקות	תל-אביב
35 דקות	ירושלים
8 דקות	כביש 1
5 דקות	כביש 6
5 דקות	כביש 443
15 דקות	תחנת הרכבת גני אביב
16 דקות	נתב"ג

י"הערכה

ניצני פארק הנחל
שכונת נופי בן שמן



צפון



מושב בן שמן

ניצני פארק הנחל
שכונת נופי בן שמן



"פארק הנחלים" ונחל גזר

"פארק הנחלים" משתרע על שטח של 180 דונם, והוא מהווה המשך טבעי לנוף הירוק והפראי של אזור יער בן שמן, כך שלתושבי שכונה מובטחת חוויית מגורים מעצימה ומלאת השראה באחת השכונות היפות, הירוקות והמטופחות בישראל.

שכונת נופי בן שמן מעניקה פרשנות חדשה לחוויית מגורים ירוקה, כשהיא מפגישה תכנון אורבני מתקדם עם פארק ירוק ואגם אקולוגי מרהיב וייחודי.

השכונה מוקמת לצידו של "פארק הנחלים" והטיילת של נחל גזר, התוחמים את השכונה ומאפשרים לתושבים מפגש יומיומי עם טבע פראי ונוף עוצר נשימה, לצד תכנון מוקפד השם את התושבים ואיכות חייהם במרכז.





הפרויקט

פרויקט ניצני פארק הנחל הוא מתחם מתוכנן היטב ומעוצב ובו מגדל בן 22 קומות ולצידו בניין בן 9 קומות. הפרויקט כולל 144 דירות בתמהיל מגוון של 3,4,5 הממוקמות בקו ראשון לפארק רחב ידיים. הדירות בפרויקט מציעות כסטנדרט מפרט גבוה, מרפסות שמש מרווחות, חנייה תת-קרקעית לכל דירה.

המגדלים נהנים מארכיטקטורה מרהיבה המשתלבת בהרמוניה עם פארק הנחל הנמצא בצמוד לפרויקט. עיצוב פנים יוקרתי ומוקפד בחללים המשותפים, לובי עם תקרה גבוהה, מעליות מהירות, מועדון דיירים מרווח ודירות המתוכננות בקפידה המציעות: חדרי רחצה וחדרי מגורים שטופי אור, המבטיחים חוויית מגורים נעימה ויוצאת דופן.



ההדמיות להמחשה בלבד



לצפייה בתכנית הדירה ומלאי הדירות ניתן להכנס לאתר שלנו בכתובת:

<https://ben-shemen.mishtacken.co.il/>

תוכניות דירה





תהליך רכישת הדירה

שלב ראשון
כנס מיזע



1

שלב שני
ימי בחירת דירות



2

שלב שלישי
ימי חתימת חוזים



3



1 שלב ראשון - כנס מידע

כחלק מתהליך הרכישה חברתנו תערוך כנסי מידע דיגיטליים לזוכי הפרויקט. בכנסי המידע יוצג מידע אודות הפרויקט, המיקום, הדירות, תהליך הרכישה ועוד.

זימון לכנס מידע ישלח שבוע מראש במייל על פי המייל המעודכן באתר משרד השיכון. בתום כנסי המידע נציגי הפרויקט יעמדו לשירותכם ויתנו מענה לשאלות ובירורים נוספים טרם בחירת הדירה.



2

שלב שני - בחירת הדירה

במועד החתימה על טופס בחירת הדירה יידרש הזוכה להפקיד מקדמה על חשבון תמורת הדירה בסכום של 2,000 ש"ח בצ'ק בלבד. סכום זה לא יוחזר במקרה של הסרה מרישום או ביטול זכייה.

בעת בחירת הדירה יקבע מועד לחתימת חוזה הרכישה. אי הגעה במועד ובזמן שנקבע לפגישת "בחירת הדירה" ו/או "חתימת החוזה" יהיה רשאי משהב"ש (משרד הבינוי והשיכון) לבטל את זכאותך.

על הזוכה לבחור את הדירה בעצמו או באמצעות מיופה כח מטעמו אשר יציג ייפוי כוח שנוסח ואושר ע"י החברה במעמד וכתנאי לבחירת הדירה, הנחיות יינתנו פרטנית בהתאם (בתיאום מולנו במייל/טלפון).



לאחר כנס המידע ישלח אל אמצעי הקשר אותו מסרתם בהרשמה זימון עם מועד (יום ושעה) לבחירת דירה. הפגישות יתוזמנו לפי סדר הזכייה בפרויקט (מקום ראשון יוזמן ראשון וכן הלאה, לא ניתן לשנות את סדר בחירת הדירות). ניתן לברר מיקום זכייה עדכני באתר ההרשמה להגרלות של משרד הבינוי והשיכון. להלן מספר דגשים לקראת בחירת הדירה:

- לזוכה יוקצו עד 45 דקות לבחירת דירה, ואם לא יעשה כן – יאבד את זכותו לבחור דירה.
- במעמד בחירת הדירה, יציגו הזוכים את האסמכתאות הנדרשות: הודעת זכייה, אישור זכאות בתוקף, ותעודות זהות מקורית כולל ספח.
- הזוכה יהיה רשאי לבחור דירה מתוך הדירות שטרם נבחרו.
- ביום בחירת הדירה יחתמו הרוכשים על טופס בחירת הדירה בנוסח המופיע באתר.
- יודגש, כי לזוכה לא תהיה אפשרות לשנות את הבחירה, מכל סיבה שהיא.



3

שלב שלישי - חתימת חוזה

חוזה המכר הינו חוזה אשר נבדק ואושר ע"י חב' הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון. חתימת החוזה תתבצע עד 30 ימים מיום בחירת הדירה, לחתימת החוזה יש להגיע עם תעודות זהות כולל ספח, רשיון נהיגה או כל תעודה אחרת לא יתקבלו כתעודה מזהה.

*לתשומת ליבכם חתימה על החוזה הינה על ידי הזוכים בלבד (אם הזוכים הם שני בני זוג, שניהם חייבים להגיע ולחתום), ככל ואין באפשרות הזוכים להגיע לחתימת החוזה יש ליצור קשר עימנו במייל/טלפון לקבלת הוראות בנושא ייפוי כוח.



ביטול זכייה

לאחר עיון בחומרים ובצפייה באתר האינטרנט במצבת הדירות המוצעות למכירה בפרויקט, ככל ותחליטו כי אין דירה מתאימה עבורכם, תוכלו לבטל את זכייתכם באתר ההרשמה להגרלות, תחת "אזור אישי"- "ההגרלות שלי".

כתובת אתר משרד השיכון: <https://www.dira.moch.gov.il/>





מימון

טרם בחירת הדירה עליכם לבצע בדיקות מקדימות ולוודא שיש באפשרותכם כוח קנייה ולקיחת משכנתא בגין הדירה המבוקשת.

מפרט טכני וזיכויים בגין פרטים נבחרים

במסגרת תכנית מחיר מטרה לא ניתן לבצע שינויי דיירים בדירה, עם זאת ישנם מספר פריטים שתוכלו להזדכות עליהם במפרט הטכני. באתר תוכלו למצוא את טבלת הזיכויים המלאה שכוללת בין היתר: ארונות מטבח, סוללות למים, בתי תקע ועוד.



ליווי פיננסי

נחתם הסכם ליווי בנייה עם בנק מזרחי טפחות בע"מ
התשלומים ישולמו לחשבון הליווי מספר 403-210857
באמצעות שובר מפנקס שוברים שיימסר לרוכשים בעת
חתימת חוזה המכר והרוכשים יקבלו ערבויות מכר כחוק.



כיצד מחושב מחיר הדירה? לפי עדכון לחוברת המכרז

בניה רוויה למגורים ומסחר בשכונת "נופי בן שמן", לוד. מכרז מספר מר/2021/270. רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון מבהירים בזאת, כי ההנחה ממחיר יחידת דיור, בשיעור 20% ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יחידות הדיור לא יעלה על 300,000 שקלים חדשים הינה ממחיר יחידת הדיור כולל מע"מ.

לפיכך, במקום האמור בסעיפים 3.4.13, 3.4.13.1-3.4.13.4 לחוברת המכרז, סעיפים 15, 15 (א-ד) לנספח תנאים מיוחדים לחוזה חכירה, ובחוזה הבנייה סעיף "מכירת דירות במחיר מטרה" יבוא:

3.4.13. מחיר יחידת דיור במחיר מטרה, ייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מטר בנוי עיקרי ללא מע"מ שנקבע בטבלה לעיל ובשקלול המקדמים הרלוונטיים כדלהלן:

3.4.13.1. שטח הדירה, במטרים מרובעים) כולל שטח הממ"ד.

3.4.13.2. שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחים, במטרים מרובעים, יחושב באופן הבא:

עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב-30%

בגין השטח שבין 31 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.

3.4.13.3. שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב-40%

3.4.13.4. מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב-200%.

יובהר, כי לכל דירת מחיר מטרה תוצמד לפחות חנייה אחת.

על התוצאה המתקבלת מהתחשיב המפורט לעיל בתוספת מע"מ כחוק, תינתן הנחה בשיעור 20%

ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יחידות הדיור כולל מע"מ לא יעלה על 300,000 שקלים חדשים.

הסכום המתקבל לאחר מתן ההנחה כאמור ובתוספת מע"מ, יהווה המחיר הסופי לדירת מחיר

מטרה (להלן: "מחיר דירת מחיר מטרה").



כיצד מחושב מחיר הדירה ? - מתוך חוברת המכר

חישוב מקדמי הקומה - בבניין רב קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה, המחיר למ"ר בנוי עיקרי משקף את מחירה של דירה בקומת המגורים האמצעית, או 2 הקומות האמצעיות בבניין שבו מספר זוגי של קומות מגורים. לצורך חישוב מקדמי הקומות יילקחו בחשבון קומות הכוללות לפחות 2 דירות מגורים בקומה.

כל דירה הממוקמת בקומה הגבוהה מקומת/קומות המגורים האמצעית תחושב בתוספת חצי אחוז לכל קומה מעל הקומה/קומות האמצעיות ועד 5% תוספת לכל היותר למ"ר בנוי עיקרי. כל דירה הממוקמת בקומה נמוכה מקומת/קומות המגורים האמצעית תחושב בהפחתה של חצי אחוז לקומה ועד 5% הפחתה לכל היותר למ"ר בנוי עיקרי.

יובהר כי כל דירה הממוקמת מעל או מתחת לקומה הכוללת את הסטייה המקסימלית של 5% תחושב עם הסטייה המקסימלית של 5% מהמחיר למ"ר בנוי עיקרי בלבד.

מחיר דירה במחיר מטרה לא יוצמד למדד תשומות הבנייה עד למועד החתימה על חוזה המכר מול רוכש דירה, ובלבד שהתקבל היתר בנייה מלא. יובהר כי ככל ונחתם חוזה מכר עובר למועד קבלת היתר בנייה מלא, תחל הצמדת התשלומים למדד ממועד קבלת ההיתר הבנייה בלבד



מסלול תשלומים

מועד התשלום	אחוז מצטבר	אחוז/סכום
במועד בחירת הדירה		ש 2,000
במועד חתימת ההסכם	7%	7%
45 ימים מחתימת ההסכם	20%	13%
6 חודשים מיום ההסכם	30%	10%
10 חודשים מיום ההסכם	40%	10%
14 חודשים מיום ההסכם	50%	10%
19 חודשים מיום ההסכם	60%	10%
23 חודשים מיום ההסכם	70%	10%
27 חודשים מיום ההסכם	80%	10%
31 חודשים מיום ההסכם	90%	10%
14 יום לפני מועד מסית החזקה	100%	10%

* מסלול התשלומים כפוף לנספח ג' לחוזה - ככל ויש אי התאמה נספח ג' הוא הקובע.
* התשלומים יוצמדו למדד תשומות הבניה הידוע ביום חתימת ההסכם ולפי חוק המכר.
* מועד המסירה: 31/01/2027.



מס רכישה

ברכישת נכס מקרקעין (בענייננו דירה), מוטלת על הרוכש חובת תשלום מס רכישה.

יש למסור דיווח והצהרות לרשויות המס, בתוך 30 ימים מיום חתימת ההסכם.

יש לשלם את מס הרכישה (ככל שחל) תוך 60 ימים מיום חתימת ההסכם (איחור בתשלום גורר תשלומי פיגורים, ריבית וקנסות).

אם הדירה הנרכשת הינה דירת המגורים היחידה של הרוכש והוא תושב ישראל:

על חלק השווי שעד 1,978,745 ש"ח – לא ישולם מס.

על חלק השווי העולה על 1,978,745 ש"ח ועד 2,347,040 ש"ח – 3.5%.

על חלק השווי העולה על 2,347,040 ש"ח ועד 6,055,070 ש"ח – 5%.

החברה תבצע עבורכם את הדיווח, בהתאם לנתונים שתמסרו במעמד החתימה על ההסכם. האחריות לנתונים שתמסרו, מוטלת על הרוכש בלבד.

ככל ותבקשו להגיש לרשות המיסים בקשות להנחות או פטורים ממס רכישה (בנוסף לפטור או שיעור מס מופחת לדירה יחידה), יש להמציא במעמד החתימה על ההסכם הרכישה את כל האסמכתאות לקבלת הפטור (אישורים מביטוח לאומי וכיוצ"ב).



לסיכום

ביום בחירת הדירה יעמדו לרשותכם 45 דק' בלבד לבחירת הדירה

אנא הגיעו מוכנים:

- בדקו שיש באפשרותכם כוח קנייה ולקיחת משכנתא לדירה המבוקשת
- סמנו לעצמכם לפחות 10 דירות מועדפות ודרגו אותן לפי סדר בחירה
- אנו ממליצים להגיע כחצי שעה לפני מועד הפגישה לכם
- תעודת זהות של הזוכים כולל ספח
- אישור זכייה
- אישור זכאות בתוקף
- צ'ק על סך 2,000 ₪ לפקודת "ניצני מבשרת וקובי ייטב"
(יודגש כי במקרה של ביטול זכייה לאחר בחירת דירה, הצ'ק יחולט וסכום זה לא יוחזר לזוכה)

ליום חתימת החוזה וככל ותחליטו לחתום באותו היום, יש להגיע עם תעודות זהות כולל ספח



הערות

- המידע המובא הינו להמחשה בלבד, חלקי ולא ממצה, ואינו מהווה מצג מחייב את החברה בדרך כלשהי. המידע המחייב הינו רק הסכם המכר והנספחים להסכם המכר, עליו יחתמו החברה והרוכש.
- כל האמור כפוף לנהלי רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון ו/או חברת הביקורת מטעם 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./או ייעוץ משפטי ו/או ייעוץ כלכלי ו/או חוות דעת אחרת



תודה