



LIV VIEW

מגורי יוקרה בטראסות של מלחה



- אודות היזם – דליה אליספור
- תהליך הרכישה
- הפרויקט ומיקומו
- הצגת הפרויקט
- אתר האינטרנט של הפרויקט
- עיקרי מפרט טכני
- דגשים לקראת חתימה על ההסכם
- לוח תשלומים
- לא לשכוח להביא לבחירת דירה

אודות היזם – חברת דליה אליספור

חברת דליה אליספור (1972) בע"מ הינה חברה קבלנית בבעלות משפחת אליספור, אחת מחברות הבניה האמינות והאיכותיות בירושלים.

איכות הבניה של חברת ד. אליספור (1972) בע"מ, מוכיחה את עצמה בבנייתה הרחבה כבר קרוב ל 60 שנה, בבניית מאות יחידות דיור בכל רחבי ירושלים וסביבותיה: ג. זאב, בית הכרם, טלביה, ארנונה, יפה נוף, פסגת זאב, תלפיות, הר חומה ועוד.

הבניה כולה מתבצעת תוך הקפדה על עיצוב ארכיטקטוני ורמת גימור מושלמת.

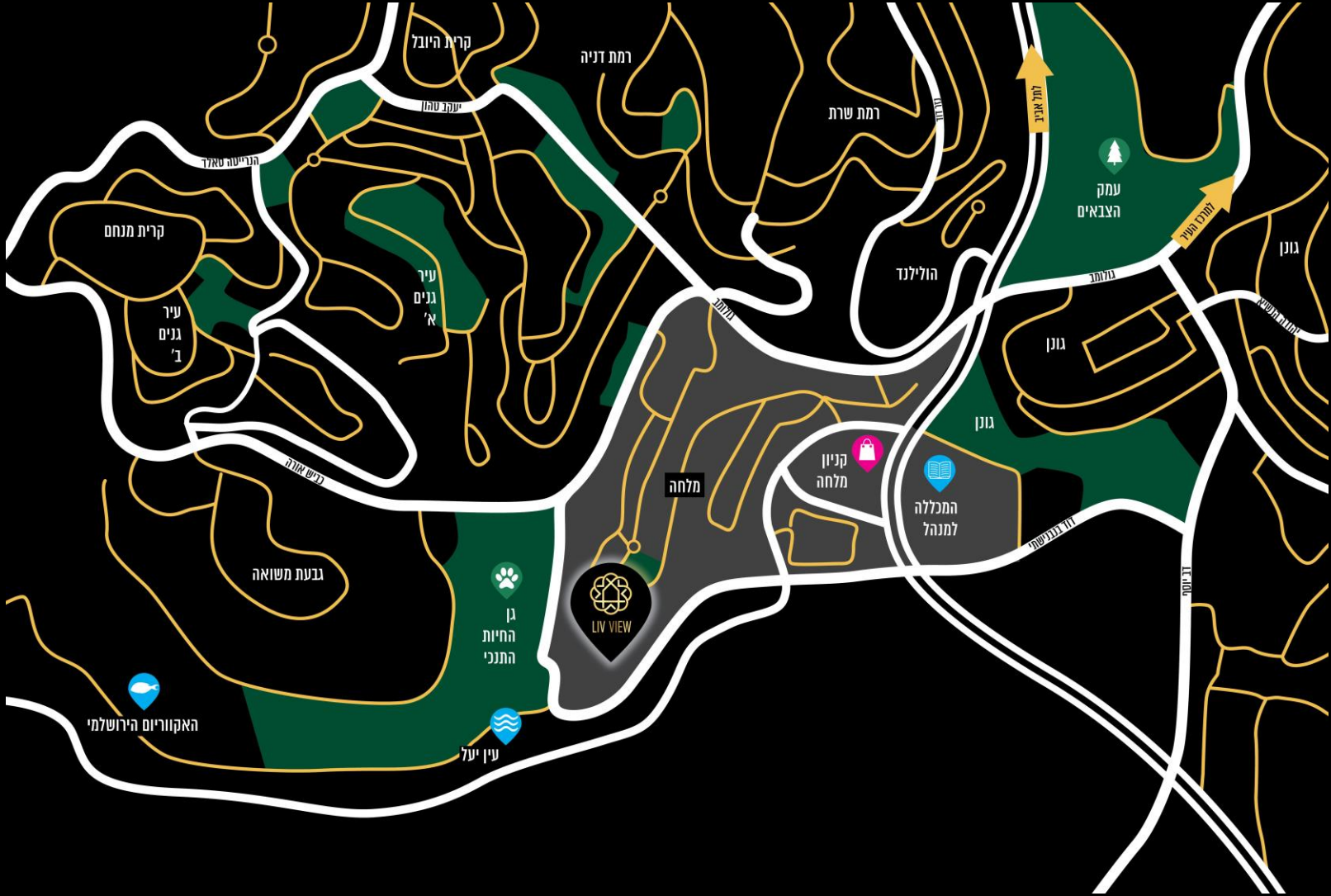
תהליך הרכישה – בחירת דירה

1. חברתנו תזמן את הזוכים עפ"י מיקומם הסידורי בהגרלה לבחירת הדירה.
2. על הזוכה לבחור את הדירה בעצמו או באמצעות מיופה כח אשר יציג יפוי כח חתום ומאומת כדין בנוסח המופיע באתר.
3. לזוכה יוקצו עד 45 דקות לבחירת דירה, ואם לא יעשה כן - יאבד את זכותו לבחור דירה.
4. במעמד זה, יציגו הזוכים את האסמכתאות הנדרשות: **הודעת זכייה, אישור זכאות בתוקף ותעודות זהות.**
5. במעמד זה, יחתמו הרוכשים על טופס בחירת הדירה בנוסח המופיע באתר האינטרנט.
6. **יודגש, כי לזוכה לא תהיה אפשרות לשנות את הבחירה, מכל סיבה שהיא.**
7. עם החתימה על טופס בחירת הדירה יידרש הזוכה להפקיד צ'ק מקדמה בסכום של 2,000 ₪ (לפקודת: דליה אליספור חברה קבלנית לבניה בע"מ), סכום זה לא יוחזר במקרה של הסרה מרישום או ביטול זכייה.
8. מועד לחתימת חוזה הרכישה יתואם מיד לאחר בחירת הדירה.
9. אי הגעה במועד ובזמן שנקבע לפגישת "בחירת הדירה" ו/או "חתימת החוזה" יהיה רשאי משב"ש לבטל את זכותכם.

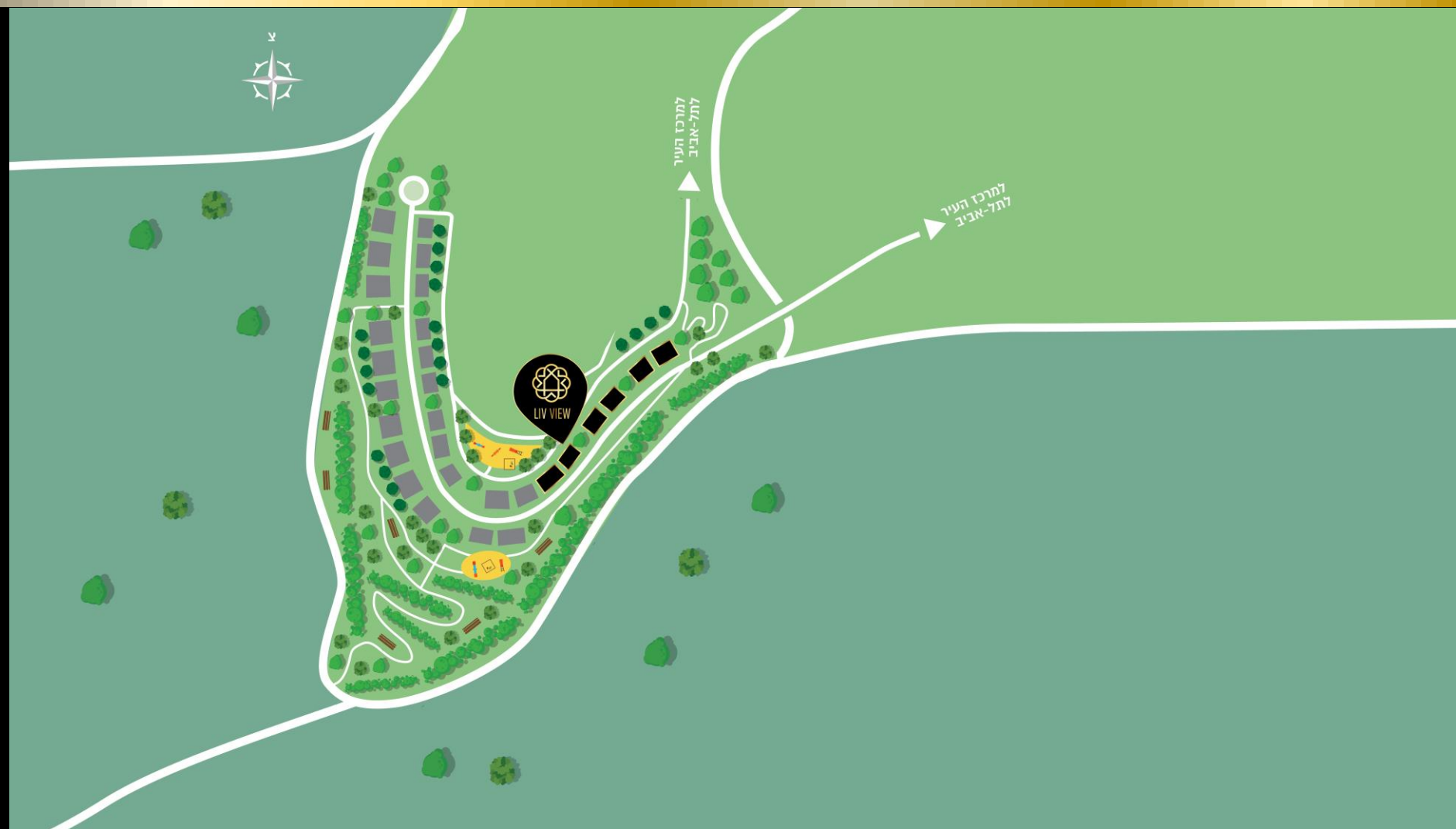
תהליך הרכישה – חתימת חוזה

- חתימת החוזה תתבצע כ-30 ימים מיום בחירת הדירה.
- החתימה תתבצע במשרדי חברת ד. אליספור בכתובת - המרפא 8, בניין בינת קומה 8 אגף א, ירושלים.
- על הזוכים להגיע לחתימת החוזה בליווי המסמכים הנדרשים:
- ✓ תעודות זהות עם ספח.
- ✓ שכר טרחת עו"ד – צ'ק על סך $0.5\% +$ מע"מ ממחיר הדירה או 6,287 ₪ (כולל מע"מ) - הנמוך מביניהם.
- החוזה ייחתם ע"י הזוכה ו/או על ידי מיופה כוחו אשר יציג ייפוי כח נוטריוני ("ייפוי כח לחתימת חוזה") בנוסח המופיע באתר האינטרנט כשהוא חתום ומאומת כדין (על מיופה הכח להציג גם הוא, תעודת זהות וככל שהוא עו"ד עם רישיון).
- חוזה המכר ונספחיו נבדקו ואושרו ע"י חברת הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון.
- אין שינויים בחוזה!

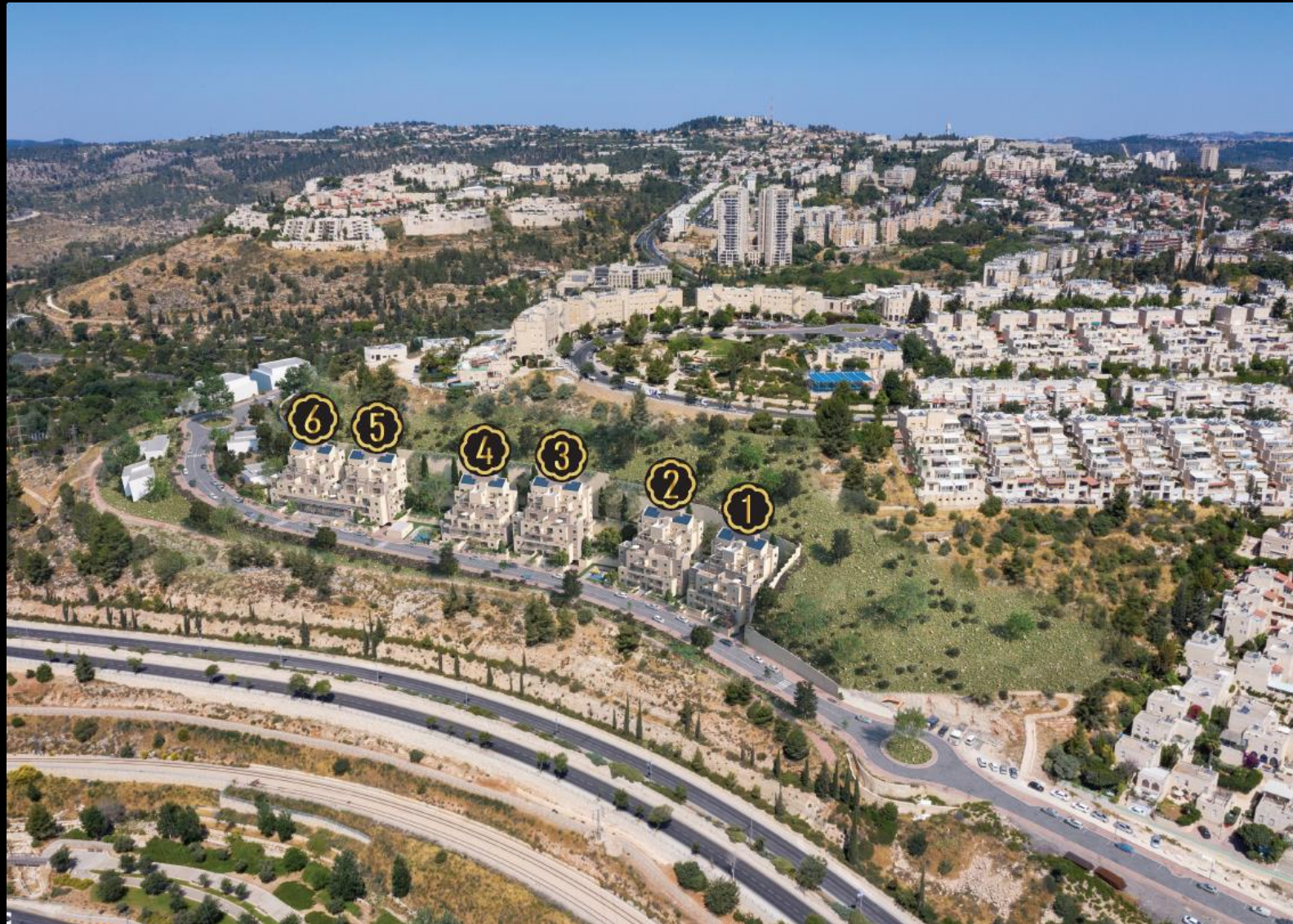
מפה סביבתית



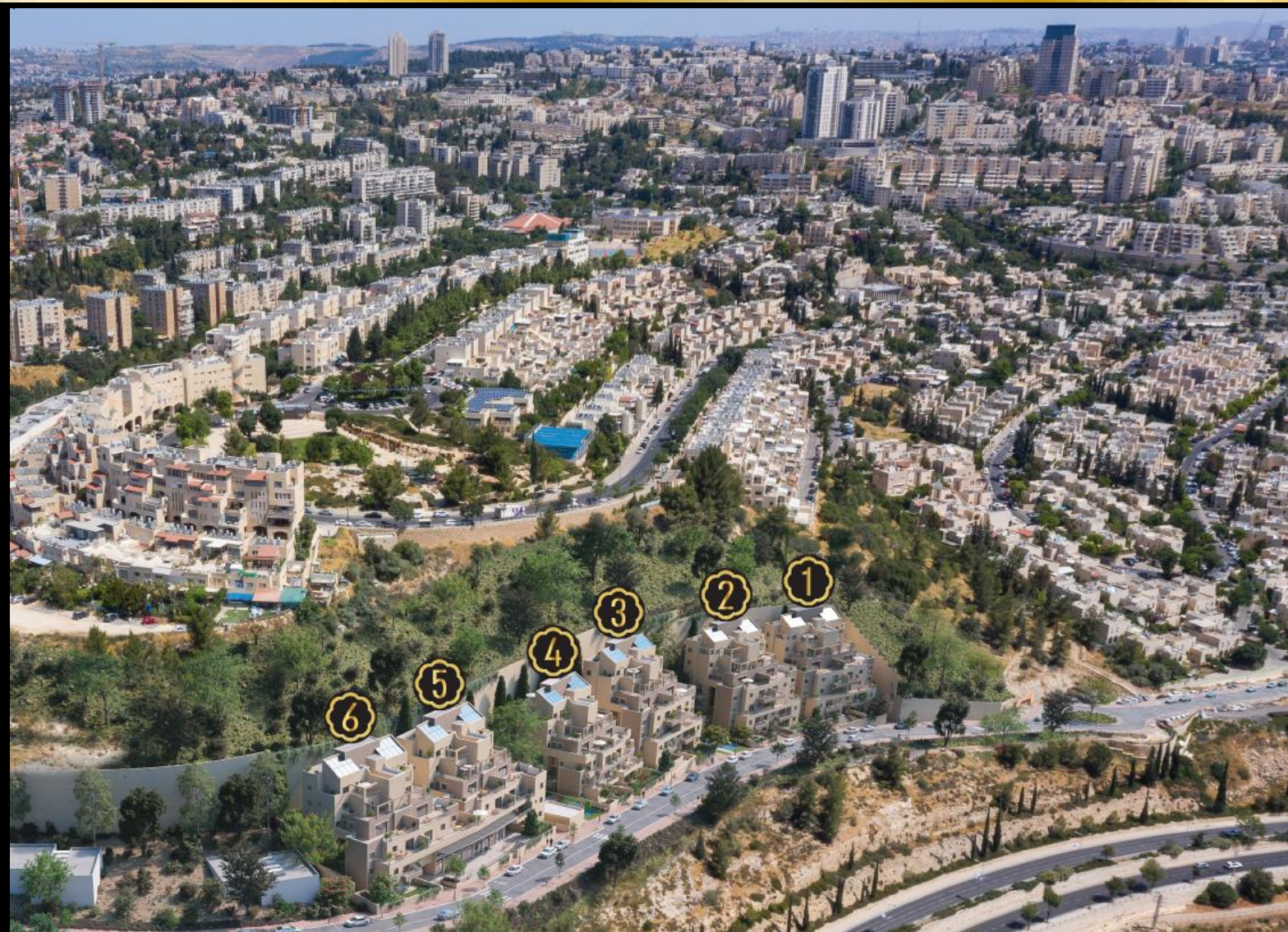
מפת השכונה



מבט מערבה מכיוון מזרח



מבט צפונה מכיוון דרום



LIV VIEW



LIV  VIEW



נתונים כלליים על הפרויקט

הפרויקט תוכנן ע"י איצקין אדריכלים.

בפרויקט 6 בניינים ובהם 94 דירות.

הפרויקט מחולק ל-3 מגרשים:

מגרש 101 – בניינים 1-2.

מגרש 102 – בניין 3-4

מגרש 103 – בניינים 5-6, אשר יושבים מעל קומת מסחר.

- בניינים 1-2-3 זהים אחד לשני ובהם 18 דירות בכל בניין ומעלית אחת.

- בניין 4 כולל 14 דירות ומעלית אחת.

- בניין 5 כולל 13 דירות ומעלית אחת.

- בניין 6 כולל 13 דירות ומעלית אחת.

נתונים כלליים על הפרויקט

75 דירות בפרויקט נמכרות במסגרת מחיר למשתכן. ע"פ התמהיל הבא:

- 3 חד' (17 יח"ד) – כולן עם מרפסת וחניה אחת, חלקן עם מחסן.
- גן 3 חד' (8 יח"ד) – כולן עם חניה אחת, חלקן עם מחסן.
- 4 חד' (26 יח"ד) – כולן עם מרפסת, חניה אחת או שתיים, חלקן עם מחסן.
- 5 חד' (11 יח"ד) - כולן עם חניה אחת או שתיים ומחסן.
- גן 5 חד' (5 יח"ד) – כולן עם חניה אחת או שתיים ומחסן.
- 6 חד' (8 יח"ד) – דירות דופלקס-גן. כולן עם 2 חניות ומחסן.

כלל החניות והמחסנים נמצאים בחניון תת קרקעי הייעודי לדיירי הפרויקט.

מבט על בניינים 1-2



3D ARC
RAN SARFATI

מבט על בניינים 3-4



מבט על בניינים 5-6



הדמיית רחוב



כל ההדמיות המוצגות במצגת זו הינן להמחשה בלבד.

מפרט טכני – מה מקבלים עם הדירה?

המפרט הטכני המלא נמצא באתר האינטרנט.

המפרט הטכני נבדק ואושר על ידי משרד הבינוי והשיכון.

שימו לב – בהתאם להנחיות משב"ש, אין שינויים במפרט הטכני ולא תינתן אפשרות לבצע שינויים בדירה ו/או שדרוגים.

רוכשים שירצו לשדרג את המפרט יוכלו לעשות זאת רק באופן עצמאי לאחר קבלת המפתח.

על אף האמור לעיל, ישנם מספר פריטים (לדוגמא: שקעי חשמל, ארונות מטבח, ברזים ועוד) עליהם ניתן לוותר ולקבל תמורתם זיכוי כספי.

רשימת הפריטים הניתנים לזיכוי וסכומם מופיעה במפרט הטכני המלא באתר.

אתר האינטרנט של הפרויקט

לכניסה לאתר לחצו כאן

הערכת זמני היתר ומועד אכלוס

- ✓ התקבל היתר בנייה והתחילו העבודות בשטח.
- ✓ אכלוס ומסירת הדירות: 30.5.25

- על פי חוק, כל כספי הקונה מובטחים בערבות בנקאית לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).
- הבנק המלווה של הפרויקט הוא מזרחי טפחות.
- הבנק ינפיק לכל רוכש פנקס שוברים לתשלום. בפנקס יופיעו פרטי הדירה הנרכשת.
- כל תשלום לחברה יבוצע ע"י הרוכש אך ורק באמצעות פנקס השוברים.

מס רכישה

- להלן יפורטו מדרגות מס רכישה ברכישת דירת מגורים, בהתאם לעדכונים האחרונים בהוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס. מיום 16 בינואר ועד 15 בינואר 2024:
- – על חלק השווי שעד 1,919,155 ₪: לא ישולם מס.
- – על חלק השווי שבין 1,919,155 ₪ – 2,276,360 ₪ – 3.5%
- – על חלק השווי שבין 2,276,360 ₪ – 5,872,725 ₪ – 5%
- לדוגמא: רכישת דירת מגורים יחידה (כהגדרתה בחוק) בסך של 2,200,000 ₪:
- – על חלק השווי שעד 1,919,155 ₪ - לא ישולם מס.
- – על חלק השווי שבין 1,919,155 ₪ – 2,200,000 ₪ – 3.5% = 9,830 ₪.

אופן חישוב מחיר בדירה

מחיר כל דירה חושב לפי חיבור הפרמטרים הבאים:

מחיר זכייה למ"ר – 15,625 ₪ (כולל מע"מ)

- שטח הדירה (חוק המכר) X מחיר הזכייה למ"ר.
- שטח מרפסת/גינה X 30% ממחיר הזכייה למ"ר.
- שטח מחסן X 40% ממחיר הזכייה למ"ר.
- מספר החניות X מחיר הזכייה למ"ר X 2.

**למחירי הדירות יוצמד מדד תשומות הבניה החל מיום חתימה על חוזה המכר ועד לאכלוס.
כל המחירים המופיעים באתר הינם מחירים מחושבים בהתאם לשטח הדירה וכוללים בתוכם תוספת
הצמדה של 20 חודשים - החל מיום קבלת המגרש - 23.5.19.**

לקראת האכלוס - על הרוכשים יהא לשלם פיקדון לחברת הגז וחברת המים עבור המונה.

לוח פריסת תשלומים

- 7% ישולמו ביום החתימה על הסכם המכר.
- 13% ישולמו 45 יום מיום החתימה על ההסכם.
- 14% ישולמו 4 חודשים מיום החתימה על ההסכם.
- 14% ישולמו 8 חודשים מיום החתימה על ההסכם.
- 14% ישולמו 12 חודשים מיום החתימה על ההסכם.
- 14% ישולמו 16 חודשים מיום החתימה על ההסכם.
- 14% ישולמו 20 חודשים מיום החתימה על ההסכם.
- 10% ישולמו תוך 7 ימים ממועד ההודעה על קבלת טופס 4.

מה קורה מכאן

- בימים הקרובים תקבלו הזמנה לבחירת דירה בה יופיעו תאריך, שעה ומיקום מדויקים.
- בימי בחירות הדירה, אתר האינטרנט יתעדכן באופן שוטף ויציג אילו דירות פנויות ואילו דירות נבחרו.
- לכן, מומלץ לעיין באתר האינטרנט לעיתים תכופות ולהכין מספר חלופות המתאימות לכם.
- חשוב לגשת לבנק ולהתחיל את התהליך לקבלת אישור עקרוני למשכנתא.
- ניפגש במועד שנקבע וביחד נבחר את הדירה המתאימה ביותר בשבילכם.
- במעמד "בחירת הדירה" ולאחר שבחרתם את דירתכם, תקבלו הזמנה לחתימת חוזה בה יופיעו תאריך, שעה ומיקום מדויקים.
- ניפגש במועד שנקבע לחתימת חוזה.

לא לשכוח להביא לבחירה דירה

✓ תעודות זהות כולל ספח.

✓ צילום תעודות הזהות כולל ספח.

✓ אישור זכאות בתוקף.

✓ אישור זכייה.

✓ צ'ק על סך 2,000 ₪.

✓ ייפויי כח (במידה והזוכה אינו מתייצב בעצמו).

• מומלץ לעקוב אחר מלאי הדירות הפנויות באתר האינטרנט ולהכין מספר חלופות לבחירה.

**בזאת סיימנו
תודה ובהצלחה**

