



ההדמיה להמחשה בלבד



זוכים וזוכות יקרים,

ברכות חמות על זכייתכם בהגרלת דירה במסגרת הגרלה

מספר 1956 מתחם 70734.

אנו שמחים ונרגשים ללוות אתכם בצעד הראשון לקראת

הבית החדש שלכם בפרויקט BE-YA – פרויקט הדגל

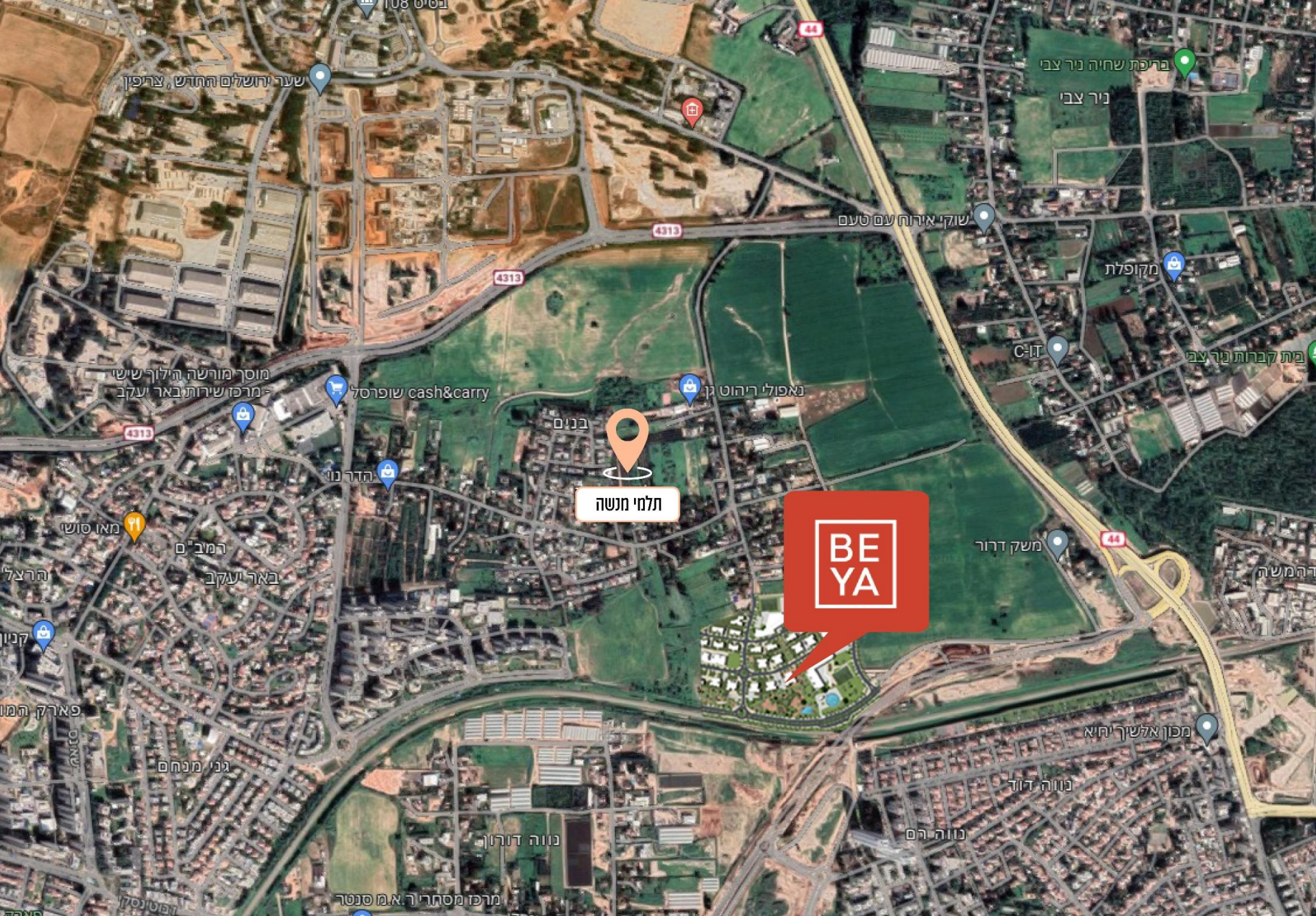
מבית חברת שפיר מגורים בשכונת תלמים באר יעקב.

קבוצת שפיר עוסקת בייזום, תכנון ובנייה שיפגשו אתכם בכל תחומי החיים: בניית פרויקטים למגורים, התחדשות עירונית, מרכזי קניות ודיור מוגן. בין היתר בונה הקבוצה שכונות שלמות במודל "תכנון ובנה" לצד אלפי יחידות דיור בפרויקטים מגוונים באזורים שונים בארץ לצד יזום ותכנון פרויקטים של התחדשות עירונית. הקבוצה מתכננת ומקימה מרכזי קניות שכונתיים, תחת המותג "שפיר סנטר". בנוסף, קבוצת שפיר פועלת בתחום הדיור המוגן והיא בעלת השליטה ברשת הדיור המוגן 'עד 120'.

שפיר היא הקבוצה המובילה בישראל בתחום התעשייה, הבנייה, ההנדסה והתשתיות. הקבוצה מתמחה במתן פתרונות מקיפים החל מייצור חומרי הגלם דרך תכנון, ייזום, הקמה והפעלה של הפרויקטים ההנדסיים הגדולים ביותר. ביניהם, כבישים, גשרים, נמלי ים, תשתיות רכבות ומוסדות לאומיים.

מהנדסה ותשתיות ועד ליזמות, תכנון ומגורים





פרויקט BE-YA נמצא במיקום אסטרטגי במיוחד, בשכונת תלמים הנמצאת בחלקה המזרחי של העיר, וגובלת במושב תלמי מנשה.

מהשכונה ניתן לצאת ישירות לכביש 200 ובסמיכות לכבישים 1, 4, 431 ו-44 המחברים את באר יעקב לערי המרכז וירושלים תחנת הרכבת הקלה שנבנית בימים אלו עם חיבור ישיר לרמת גן, פתח תקווה, בני ברק ותל אביב, תביא את תושבי השכונה לערי המרכז בקלות ובמהירות, מה שהופך את המיקום המושלם, למושלם אפילו יותר!

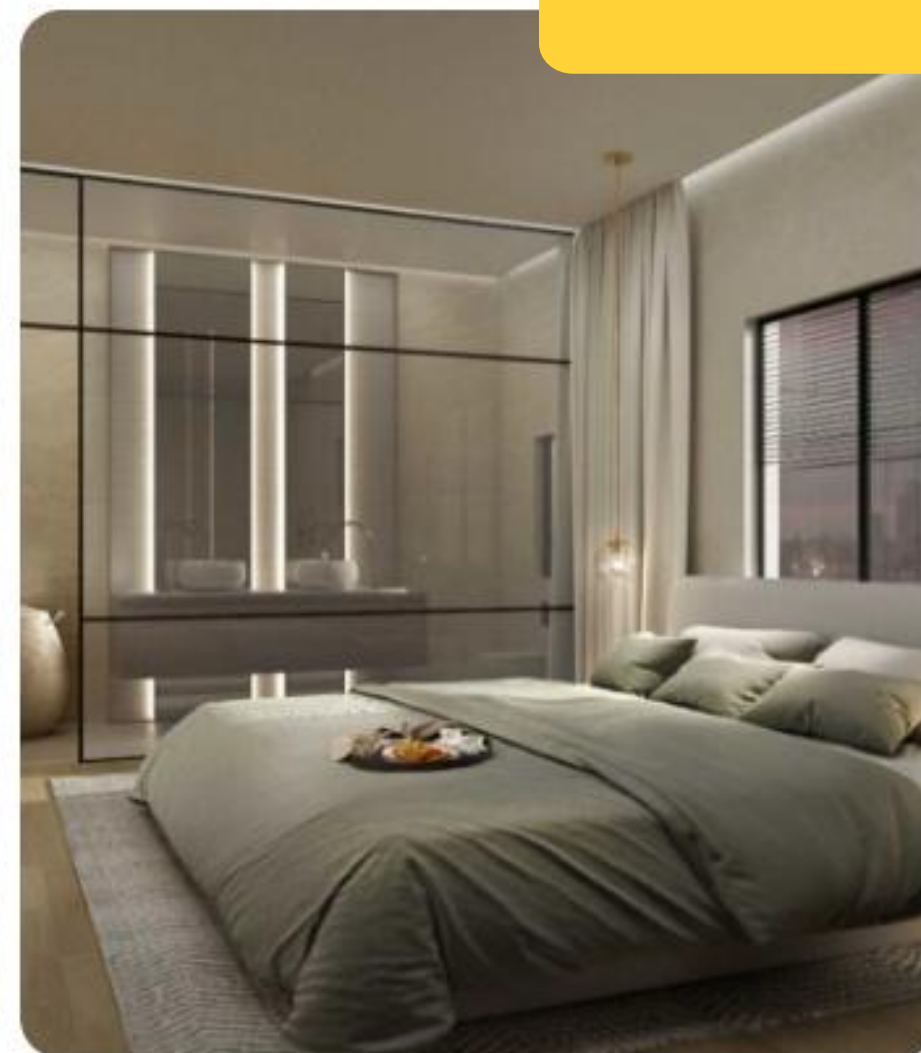
שכונת תלמים





בטוחות ובנק מלווה

בהתאם לחוק, תקבלו ערבות חוק מכר מבנק לאומי-הבנק המלווה של הפרויקט עבור כל תשלום שישולם על ידכם.

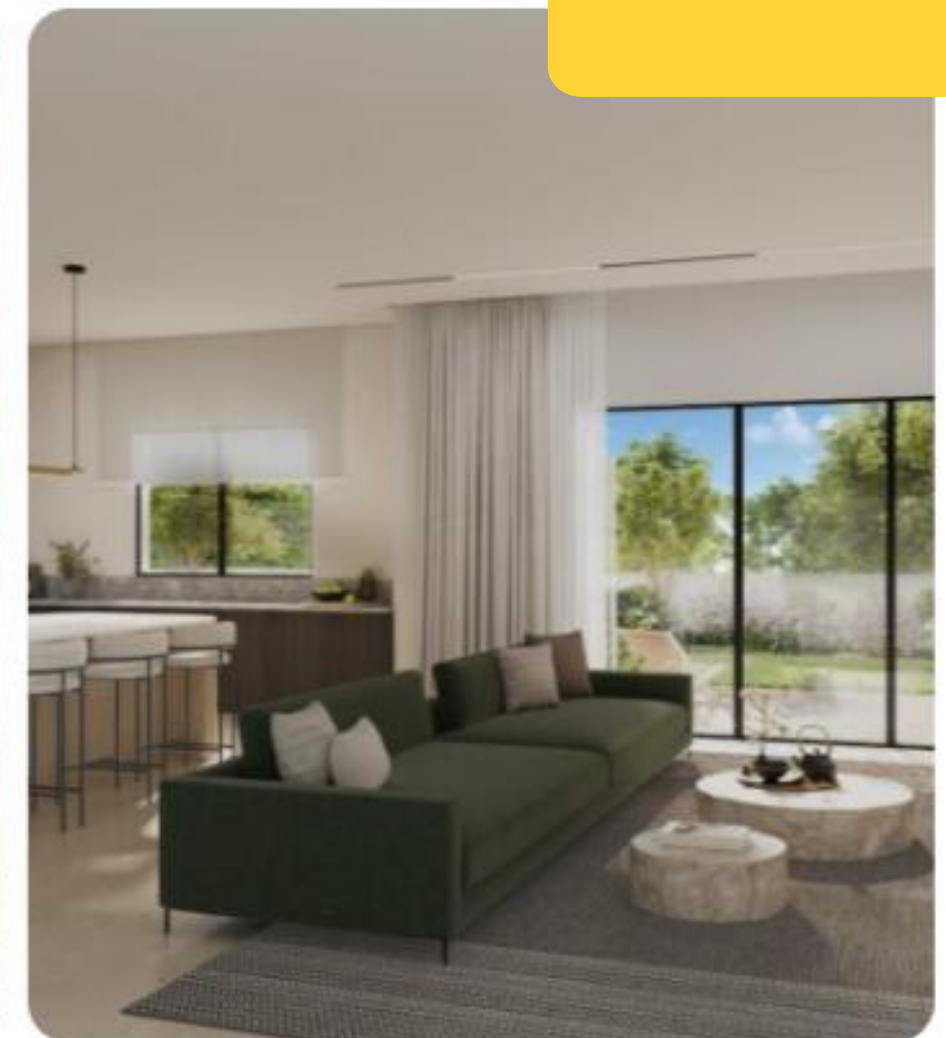


הרוכשים זכאים להתקשר לצורך קבלת משכנתא לרכישת דירה עם כל גורם פיננסי עפ"י שיקולם הבלעדי.

חשוב מאוד!

טרם הגעתכם לימי בחירת הדירה עליכם לבדוק את התקציב
העומד לרשותכם לרכישת הדירה ולפעול לקבלת אישור עקרוני
למשכנתא. וכן לוודא שאישור הזכאות שבידכם בתוקף.

משכנתא



תחשיב מחיר דירה

מחירי הדירות נקבעים בהתאם לנוסחה הבאה:

שטח הדירה

X סכום הזכייה לכל מ"ר

12,100 ₪ למ"ר + מע"מ מסכום הזכייה = 14,278 ₪

שטח המרפסת*

X סכום הזכייה לכל מ"ר X 30%

שטח מחסן

X סכום הזכייה לכל מ"ר X 40%

שטח חנייה

X סכום הזכייה לכל חנייה X 200%

לסכום המחושב, יש להוסיף מדד תשומות הבנייה מיום קבלת היתר לבניין הרלוונטי ועד ליום חתימת החוזה.

המחיר הכולל יהווה את מדד הבסיס של הדירה בחוזה המכר.

שטחי המרפסות/הגינות המוצמדות לדירה יחושבו באופן הבא:

שטח המרפסת עד 30 מ"ר - המחיר למ"ר כשהוא מוכפל ב 30%

שטח המרפסת 31-60 מ"ר - המחיר למ"ר כשהוא מוכפל ב 20%

שטח המרפסת 61-120 מ"ר - המחיר למ"ר כשהוא מוכפל ב 10%

שטח המרפסת מעל 120 מ"ר - לא תחול גביה כלל



**דירת 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר,
מרפסת של 20 מ"ר, מחסן של 10
מ"ר וחניה אחת, במחיר של 10,000
ש"ח למטר רבוע.(כולל מע"מ)**

תחשיב לדוגמא

סכום בשקלים	אופן החישוב	מקדם לחישוב באחוזים	שטח במ"ר	סוג שטח לחישוב
1,000,000	100*10,000	100%	100	דירה
60,000	30%*20*10,000	30%	20	מרפסת
40,000	40%*10*10,000	40%	10	מחסן
20,000	200%*1*10,000	200%	חנייה אחת	חניה
1,120,000 ש"ח (כולל מע"מ)				

לסכום המחושב, יש להוסיף מדד תשומות הבנייה מיום קבלת היתר לבניין הרלוונטי ועד ליום חתימת החוזה .

המחיר הכולל יהווה את מדד הבסיס של הדירה בחוזה המכר.
(בדף הבא יפורטו מועדי קבלת ההיתרים לכל בניין).



מועדי קבלת ההיתרים של הבניינים הינם כדלקמן:

בניין	מועד קבלת ההיתר	מדד חודש	ערך המדד
בניין 1	טרם התקבל היתר	-	-
בניין 2	טרם התקבל היתר	-	-
בניין 3	טרם התקבל היתר	-	-
בניין 4	טרם התקבל היתר	-	-
בניין 5	טרם התקבל היתר	-	-
בניין 6	טרם התקבל היתר	-	-
בניין 7	09/09/2024	יול-24	131.7
בניין 8	09/09/2024	יול-24	131.7
בניין 9	09/09/2024	יול-24	131.7
בניין 10	09/09/2024	יול-24	131.7
בניין 11	09/09/2024	יול-24	131.7
בניין 12	09/09/2024	יול-24	131.7
בניין 13	29/01/2025	דצמ-24	133.6
בניין 14	29/01/2025	דצמ-24	133.6
בניין 15	29/01/2025	דצמ-24	133.6

**מועדי קבלת
ההיתרים
של הבניינים**

**לוח
תשלומים
תאריך אכלוס
24/6/28**

תשלום	מועד	אחוז/סכום מסה"כ התשלום	אחוז מצטבר
1	במועד חתימת החוזה	7%	7%
2	45 ימים ממועד החתימה על החוזה	13%	20%
3	01/05/2026	18%	38%
4	01/11/2026	17%	55%
5	01/05/2027	18%	73%
6	01/11/2027	17%	90%
7	7 ימים לפני מועד המסירה	10%	100%



בנוסף למחיר הדירה תתבקשו להשתתף בהוצאות המשפטיות של החברה

הוצאות נוספות

ההשתתפות בהוצאות משפטיות הנה עבור רישום הבניין כבית משותף ורישום זכויותיהם בדירה בלשכת רישום המקרקעין.

בסך של 5,770 ₪ בתוספת מע"מ כדין או חצי אחוז ממחיר הדירה בתוספת מע"מ, לפי הנמוך מבניהם.

סכום זה ישולם לבאי כוחה של החברה במעמד חתימת הסכם המכר באמצעות צ'ק.

מובהר כי מחיר הבסיס של הדירה בחוזה, יוצמד למדד תשומות הבנייה החל ממועד חתימת ההסכם.





יערך בתאריכים
ה- 19-26/10/25
במשרד המכירות
חניה מסודרת ונגישה

**אירוע
בחירת
הדירות**



מועד בחירת הדירות

אנחנו נודיעכם בדבר היום והשעה המדויקים בה יהיה עליכם להגיע לפגישת בחירת הדירה.

סדר בחירת הדירות אינו ניתן לשינוי ונקבע בהתאם למיקום זכייתכם בהגרלה.

יעמדו לרשותכם עד 45 דקות לצורך בחירת דירתכם משעת הזימון.

אי הגעה במועד או אי בחירת דירה בתוך 45 הדקות המוקצבות משמעותם אובדן הזכות לבחור דירה בפרויקט זה.
לאחר בחירת הדירה לא יתאפשר שינוי או החלפה לדירה אחרת.

מומלץ לקבל אישור עקרוני למשכנתא טרם הגעתכם לימי בחירת הדירה.



ביום בחירת הדירות עליכם להביא עמכם:

הודעת זכיה ממשרד השיכון (מודפס)

אישור זכאות + הארכת תוקף (ככל שניתנה, מודפס)

ת"ז + ספח (של כל אחד מהזוכים) רישיון נהיגה לא יתקבל כתעודה מזהה.

ייפוי כוח בנוסח שבאתר חתום ומאומת ע"י עו"ד, אם הבוחר הינו אחד משני הזוכים ובן הזוג השני אינו מגיע ליום בחירת הדירה.

ייפוי כוח נוטריוני בנוסח שבאתר חתום ומאומת ע"י נוטריון, אם הבוחר אינו אחד מבני הזוג הזוכים וכן ככל שברצונכם כי מיופה כוח יחתום על הסכם המכר בשמכם (לרבות במקרה שבו מיופה הכוח הינו בן/ בת הזוג).

בחירת הדירות



נוסח הסכם המכר נבדק ואושר על ידי חברת הבקרה מטעם משרד השיכון והבינוי

— יתואם לכם מועד לחתימת הסכם המכר עד 30 יום
ממועד הבחירה.

— אין לעזוב את משרד המכירות מבלי לתאם מועד לחתימה.

חתימה על הסכם המכר



לצורך החתימה על הסכם המכר עליכם להצטייד:

— תעודת זהות כולל ספח לכל אחד מן הזוכים.

— חתימה על הסכם המכר תתבצע על ידי הזוכים בלבד או
באמצעות מיופה כוח עפ"י ייפוי כוח נוטריוני, בין אם מדובר
במיופה כוח לזוכה אחד או לשני הזוכים.

— נוסח ייפוי הכוח הנוטריוני נמצא באתר החברה.

מפרט טכני ושינויים בדירה

המפרט הטכני של הפרויקט נבדק ואושר על ידי משרד הבינוי והשיכון.

הרוכשים יוזמנו לבחור ממגוון הדוגמאות והגוונים של חלק מהפריטים במפרט המכר.

לא תינתן לרוכשים האפשרות לבצע שינויים ו/או תוספות בדירה למעט קבלת זיכוי כספי בגין מספר פריטים בסכומים שאושרו על ידי משרד הבינוי והשיכון והכול כמפורט במפרט המכר.



תשתית לחיים טובים יותר



בהתאם להוראות המכרז, מכירת הדירה מותרת רק לאחר 7 שנים ממועד ההגבלה או לאחר 5 שנים מיום קבלת טופס 4, לפי המוקדם מביניהם.

על מנת לאכוף הגבלה זו תירשם הערת אזהרה על זכותכם בדירה לטובת משרד הבינוי והשיכון.

הגבלות





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

המידע מובא במצגת להמחשה בלבד, הינו חלקי ולא ממצה, ואינו מהווה מצג מחייב.

החברה תהיה מחויבת בחוזי מכר הדירות החתומים על ידה בלבד.

כל האמור כפוף לנהלי רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון ו/או חברת הבקרה מטעמם, העשויים להשתנות מעת לעת.

התמונות במצגת הינן הדמיות ומובאות לצרכי המחשה בלבד. ייתכנו שינויים בעיצוב ו/או בפיתוח האדריכלי של הפרויקט לפי החלטת החברה ו/או הרשויות.



תודה

אנו זמינים לכל שאלה:

טל' משרד מכירות: 054-6346983

מייל: beyamishtaken@gmail.com

אתר הפרויקט: www.beya-mishtaken.com



תשתית לחיים טובים יותר