

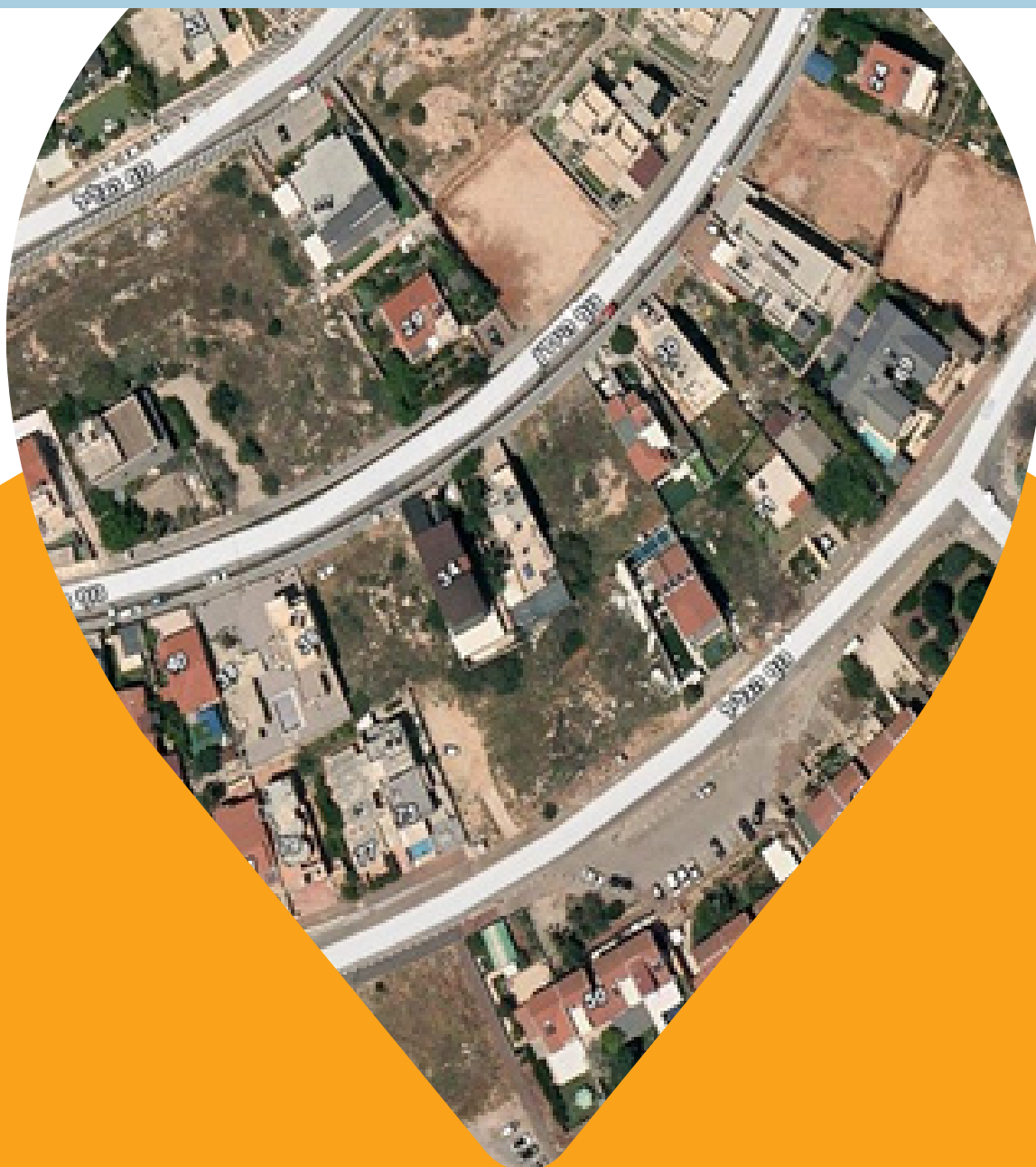


YOUR HOME

ה ב י ת ש ל ר

פרויקט

"נוף הגליל"



תיאור הסביבה:

נוף כנרת, כשמו כן הוא ישוב השוכן בדרך היפהפיה שבין ראש פינה לצפת. הישוב שוכן במיקום המאפשר לו צפייה פנורמית על כל איזור הכנרת עד לחרמון. אוויר מעולה בקיץ, נוף מדהים, גישה מהירה לראש פינה.

נוף כנרת הוא יישוב חדש וקטנטן שהוקם על רכס ההרים המרשימים שבין צפת וראש פינה. היישוב שייך מוניציפלית לעיר צפת ומוגדר כשכונה בעיר, למרות שהוא נמצא בגובה ובמרחק יחסית.

לבתיים בנוף כנרת ישנה ייחודיות כפולה המושב הקטן שמבין היטב את יתרון הנוף, מאפשר לכם לצפות בו מכל אחד מהבתים ולהתפנק בנוף הפתוח ומזג האוויר הקריר נטול הלחות. היתרון הנוסף, הוא שהמושב החדש שנבנה בגישה מודרנית מאוד, מוציא תחת ידיו גם מתחמי בתים דירות וצימרים מפוארים במיוחד, בבנייה מודרנית ומרשימה. בנוף כנרת תוכלו לקבל ארמון מודרני מרשים ומואר, חללים גדולים, חצרות מלכותיות ובריכות ברמת גימור מעולה.

המפגש בין שתי הפנינות של הגליל העליון - צפת וראש פינה, מאפשר לטעום מכל העולמות: סמטאות גליליות עתיקות והיסטוריה מרתקת, ואווירה שונה ומעניינת. וכמובן שגם האפשרות לשלג בסביבה ונופי החרמון המרשימים רק מוסיפים לאווירה.



YOUR HOME

ה ב י ת ש ל ך

תיאור הפרויקט:

הקרקע כיום היא שני מגרשים ע"ס 1,244 מ"ר ועליה ניתן לבנות 1,128 מ"ר לפי תב"ע מאושרת. התיכנון הוא לשלשה בתים דו משפחתיים. כאשר בכל חצי דו ניתן לבנות 148 מ"ר עיקרי ו- 40 מ"ר שירות.

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה (% מתא שטח)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
				ס"ה שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי											שרות
מגורים 'א'	מגורים 'א'	260	589	68.49 (1)	18 (2)	86.49	50	3	7 (3)	2	(4)	(4)	2	(4)		
מגורים 'א'	מגורים 'א'	261	655	67.63 (5)	18 (2)	85.63	50	3	7 (6)	2	(4)	2	3	(7)		

תחשיבים:

עלות קרקע לחצי דו - 750,000 ₪
הון עצמי הנדרש לקרקע ותיכנון - 150,000 ₪
הון עצמי נדרש לבניה - 350,000 ₪

מימון:

ניתן להביא הון עצמי ע"ס 150,000 ₪
להוציא הלוואה ל10 שנים של עוד 200,000 ₪
וכן להוציא מימון 70%



YOUR HOME
ה ב י ת ש ל ך

קרקע ותכנון			
תיאור	מחיר יחידה	כמות	סה"כ
קרקע	₪ 750,000	1	₪ 750,000
אגרות בניה	₪ 156	170	₪ 26,520
תכנון	₪ 30,000	1	₪ 30,000
היטל כביש	₪ 110	380	₪ 41,800
סה"כ קרקע ותכנון			₪ 859,500
כלליות			
תיאור	מחיר יחידה	כמות	סה"כ
יועץ משכנתאות	₪ 15,000		₪ 15,000
עו"ד	₪ 2,116,895	1.5%	₪ 37,152
מס רכישה	₪ 700,000	6%	₪ 42,000
בצ"מ	₪ 994,500	5%	₪ 49,725
סה"כ כלליות			₪ 143,887
עלויות בניה וניהול			
תיאור	מחיר יחידה	כמות	סה"כ
חברת ניהול	₪ 100,000	1	₪ 117,000
פיתוח	₪ 950	100	₪ 95,000
פיקוח	₪ 2,925	16	₪ 46,800
חיבורי דירות	₪ 4,095	1	₪ 4,095
מ"ר בית	₪ 6,000	170	₪ 1,020,000
סה"כ עלות בנייה			₪ 1,282,895
סה"כ הוצאות		₪ 2,275,343	

שווי שוק כהיום

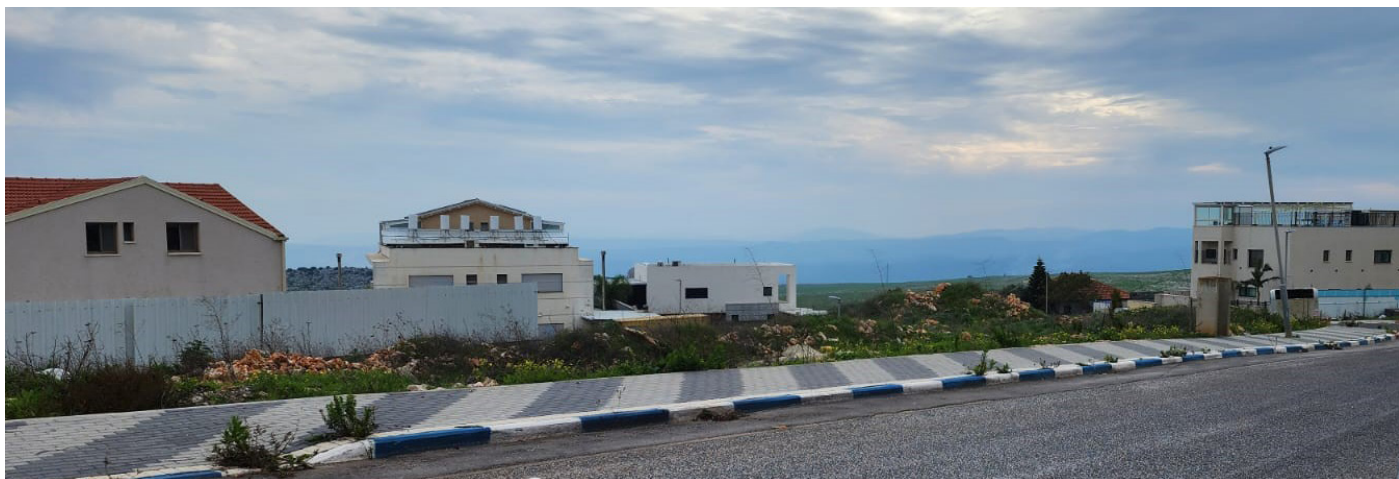
בישוב כהיום מחיר קרקע לחצי דו משפחתי הוא 1,000,000 ₪
מחיר בית בנוי 170 מ"ר על חצר 200 היום בשוק הוא +2,900,000 ₪

עסקאות בנוף כינרת, צפת (315)

כתובת	תאריך עסקה	מחיר ב' ₪	שטח	ש"ח למ"ר	חד'	קומה	נבנה	תיווך
נוף הבשן 81	12.1.2023	1.6 מ' ₪	90	₪ 17,777	4	1	2023	
נוף הבשן 81	12.1.2023	1.6 מ' ₪	90	₪ 17,777	4	1	2023	
נוף הבשן 81	12.1.2023	1.6 מ' ₪	90	₪ 16,666	4	1	2023	



YOUR HOME
ה ב י ת ש ל ך



YOUR HOME
הבית שלך

YOUR HOME היא חברת בנייה המתמחה עד לפרטים הקטנים בבניית פרויקטים והובלת קבוצות רכישה לבנייה, באופן פרטני ודקדקני, עד לפרטים הקטנים.

ב- **YOUR HOME** תמצאו הקשבה ותיאום ציפיות מלא. אנחנו יודעים שבנייה זה לא משהו חד פעמי, הבית או החדר שאתם בונים אמור להיות אתכם יום יום שעה שעה, ולכן, אנחנו נעשה הכל כדי להגיע לכל הפינות העלומות, בכל המובנים, כדי שתצאו מופתעים. לטובה.

אלפי מטרים בנויים לתפארת הם כרטיס הביקור של **YOUR HOME**. כבר מראשית דרכה, זכינו לאמונם המלא של אזרחים וגורמים מוסדיים מובילים בישראל, אשר הפקידו בידינו את בנייתם של מבנים רבים, מהם גדולים ומורכבים.

יחזקאל לנדאו וחיים טייטל עומדים בראש החברה, ובמקצועיות וביסודיות הם עוברים על כל השלבים, כדי שלא רק הבית יהיה מוגן, אלא גם הדרך אליו תהיה בצורה הכי מוגנת חוקית ותשמור על כספכם. כל שקל מתועל באופן הכי יעיל להשלמת הבנייה בצורה הטובה ביותר.

ב **YOUR HOME** עובדים עם החברות המובילות במשק, כשהסיסמא שלנו היא "להיות מצויינים יחד עם הטובים" אנחנו משלבים ידיים עם טובי האדריכלים וקבלנים בעלי מוניטין ועם שם טוב, גם בפן האישי וגם מבחינה איכותית.

כשסגרתם עם **YOUR HOME** אתם תכירו שירות מזן אחר, שירות שלא צריך לרדוף אחריו, אלא אנחנו נבוא אליכם, נלמד את המשימה ונבצע אותה על הצד הטוב ביותר.

