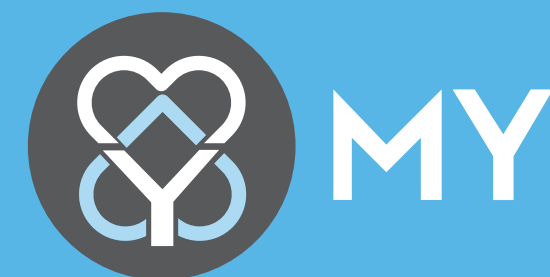
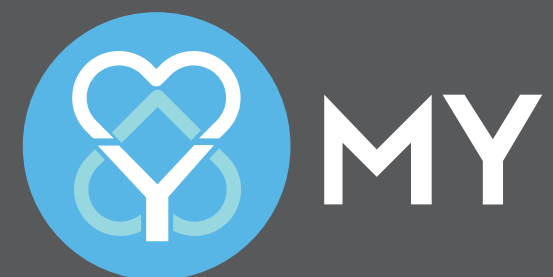


## קבוצת אלה

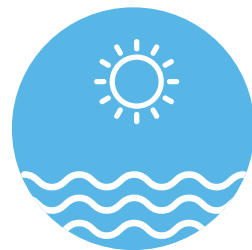
משרד: 03-6888898  
פקס: 03-5435926  
עומר: 054-4991072  
לירן: 052-3340063  
מייל: info@ellagroup.co.il

WWW.ELLAGROUP.CO.IL

קבוצת אלה מתמחה במציאת  
עסקאות יחודיות המניבות תשואות  
גבוהות למשקיעים ופותחת  
עבורם דלת בטוחה ונוחה לעולם  
ההשקעות בתחום הנדלן.







נוף לים



בשמורת טבע



אקסקלוסיבי

# MY INVESTMENT LAND DEAL WARRANTIES OPPORTUNITY TRUST FUTURE



MY

השקעה מצוינת במחיר אטרקטיבי.  
חלקת אדמה פרטית ומוקפת טבע ירוק  
המשקיף לנחל ולים.







# MY INVESTMENT

עולם הנדלן מתפתח ומתחדש ומביא איתו בשורות חיוביות ואפשרויות בטוחות יותר להשקעה לטווח הקרוב.

"סנוניות הנדלן" מביאות איתן בשורה משמחת למשקיעים: לא עוד רכישת קרקעות ספקולנטיות אשר רב הנסתר בהן על הגלוי. אלא קרקע עם תכנית מתאר סטטוטורית מחייבת ומעוגנת בחוק, אשר מאפשרת לרוכש השקעה בטוחה בקרקע שאיננה פיקציה או חלום.

MY מציעה לכם קרקע בטוחה וברורה המיועדת למגורים על ידי עיריית חדרה ומאושרת על ידי כל הגורמים הסטטוטוריים הנדרשים.





# MYLAND

במערב חדרה המתפתחת, בתוך מתחם 21 הירוק והנגיש הגובל בשמורת הטבע "נחל חדרה", שוכנת קרקע פרטית ומיוחדת.

שטח החלקה כ-5 ורבע דונם אשר יועדו למגורים על ידי תכנית המתאר הסטטוטורית חד/2020 שאושרה על ידי הוועדה המחוזית.

התכנית מפרטת כי במתחם ייבנו בניינים רבי קומות ויוקמו דרכים ושטחי ציבור, כמו כן מפרטת התכנית את אופי המתחם החל משלבי התכנון ועד לשלב הביצוע.

**"MY" שלכם הינה קרקע של 125 מטר רבוע בחלקה המיועדת למגורים.**



מתחם 21, מתחם המיועד למגורים במסגרת  
תכנית המתאר המאושרת חד/2020, יתוכנן בצורה  
מפורטת על ידי עיריית חדרה המקדמת את  
התכנית בכדי לקבוע היכן ימוקמו בנייני המגורים,  
החניות, הדרכים והשטחים הציבוריים והכל  
בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו לכל מתחם  
ומתחם. עם השלמת התכנית המפורטת - סלולה  
דרככם להתחלת הבנייה.

**כשקרקע כזו הינה גם פרטית וגם בחלקה  
אחת שלמה, זו כבר הזדמנות פז עבור השקעה  
חכמה לעתיד שלכם.**



– sapaia maritima brevis areis an 10063, 10062, 10001, 10099, 10059, 10056 areis  
173 nufm 7727 per vo  
80, 34 nufm 7728 per vo  
13, 12, 4 nufm 7729 per vo  
122 nufm 7730 per vo





### 7.1 תחשיב שווי "מצב א"

שווי קרקע זמינה ליח"ד נגזר משווי "מצב ב" (ראה להלן), דהיינו, שווי קרקע זמינה בדחיה עד למימוש הזכויות עפ"י הצפוי.

שווי קרקע זמינה, כולל מע"מ	510,000 ₪
שווי קרקע כיום, לאחר דחיה עד למימוש <sup>2</sup>	380,970 ₪
<b>שווי קרקע - "מצב א", במעוגל</b>	<b>380,000 ₪</b>

### 7.2 תחשיב שווי "מצב ב"

במצב זה, שווי הנכס נמדד לפי שווי קרקע זמינה ליח"ד.

שווי שוק לדירה ממוצעת באזור	1,320,000 ₪
עלות בניה ליח"ד ממוצעת	700,000 ₪ (-)
אומדן עלות פיתוח ליח"ד	30,000 ₪ (-)
עלויות תכנון ליח"ד (יועצים, תכנון וכיוצ"ב)	40,000 ₪ (-)
סה"כ שווי קרקע זמינה ליח"ד	550,000 ₪
אומדן היטל השבחה צפוי ליח"ד (בגין זמינות)	40,000 ₪ (-)
סה"כ שווי קרקע בניכוי היטל השבחה חזוי	510,000 ₪
<b>שווי קרקע ליח"ד - "מצב ב"</b>	<b>510,000 ₪</b>

הערה שלי: היות ומדובר בעסקה בין פרטיים, לא הפחתתי את מרכיב המע"מ.

### 7.3 תחשיב שווי

שטח קרקע נטו	-	2.6 דונם
מס' יח"ד לדונם נטו	-	16
סה"כ מס' יח"ד משוער - כ-42 יח"ד		
שווי קרקע ליח"ד	-	380,000 ₪

**סה"כ שווי הקרקע במצבה - 15,960,000 ₪**

בכבוד רב,  
זיו ולכנסקי  
שמואל מקרקעין

<sup>2</sup> דחיה של 5 שנים ב-6% שיעור היוון עד לאישור תכנית מפורטת - מקדם 0.747

# MY WARRANTIES

לא עוד קרקע חקלאית ספקולנטית!  
לא עוד קרקע שרב הנסתר בה על הגלוי!  
לא עוד קרקע דמיונית ומלאת הבטחות ללא כיסוי!

## MY מציעה:

קרקע מיועדת למגורים ומאושרת סטטוטורית.  
קרקע בטאבו ברכישה ישירות מבעליה.  
קרקע אשר העירייה מחויבת לקדמה.  
קרקע אשר לוחות הזמנים לגביה ברורים וקבועים.

עובדות אלו קיבלו ביטוי בחוות הדעת השמאית שנערכה על ידי השמאי זיו ולכנסקי.



# MY TRUST

משרד עורכי הדין שנבחר לייצג את בעלי החלקה לכל אורך הדרך הוא משרד אלחנן ויניצקי ושות', המשרד נוסד בשנת 1970 ונחשב לאחד ממשרדי עורכי הדין המובילים בישראל בתחומי הנדלן, הליטיגציה, החוזים, וההוצאה לפועל.

משרד אלחנן ויניצקי ושות' מקפיד להעניק ללקוחותיו שירות אישי, מקצועי, מהיר ואמין. שרות זה מהווה בסיס לכל פעילות שמבצע המשרד, תוך הקפדה על סטנדרטים מקצועיים גבוהים ומעורבות אישית של השותפים לכל לקוח, וככזה הוא יעניק שירות מסור ומקצועי לרוכשי הקרקע עד למועד המימוש באופן שיתאים לכל רוכש.

לפרטים נוספים - פייסבוק: משרד עורכי דין אלחנן ויניצקי ושות' - משנת 1970



# MY OPPORTUNITY

MY מאחדת את כל בעלי הזכויות בחלקה אחת ומקנה יתרון בולט ומשמעותי למימוש גבוה ומהיר.

החלקה רשומה בטאבו באופן מוסדר ללא כל הערות או שעבודים ומאפשרת העברה מלאה ובטוחה של הזכויות לרוכשים.







# MYFUTURE

משפחות צעירות,  
רווקים ורווקות,  
יזמים בעלי חזון,  
צעירים ללא הרבה ממון.

**העתיד שלכם מתחיל ב-MY**

למידע נוסף התקשרו:

משרד: 03-6888898

עומר: 054-4991072

לירן: 052-3340063