

# LOTUS

REAL ESTATE

לוטוס נדל"ן

## תיק נכס יאיר שטרן, 13, הרצליה



לנה חרפקובסקי

אבי דלה

סוכנת נדל"ן

סוכן נדל"ן

054-6695807

054-5486229



## כתובת: יאיר שטרן 13 הרצליה

גוש: 6546 חלקה: 615

בבלעדיות: אבי דלח

מספר חדרים 4.5:	קומה:3 מתוך:9	גודל/ שטח: לפי הנסח טאבו 100 מ"ר בפועל: 133	סוג הנכס: דירה
כיווני אוויר: דרום מזרח	דוד שמש: יש חניות : 1 מחסן: אין	מספר דיירים בבניין: 34	גיל הנכס: 1981
			היתר : 1978 זכויות בניה נוספים: אין
<u>מאפייני מיקום:</u>			
סוג רישום הנכס: פרטי	וועד בית:	ארנונה:	
חינוך: בן צבי	מועד פינוי הנכס: מייד		
מחיר מבוקש : 3,850,000			



**חדש!! תוכלו לצפות בסיוור וירטואלי של הנכס**

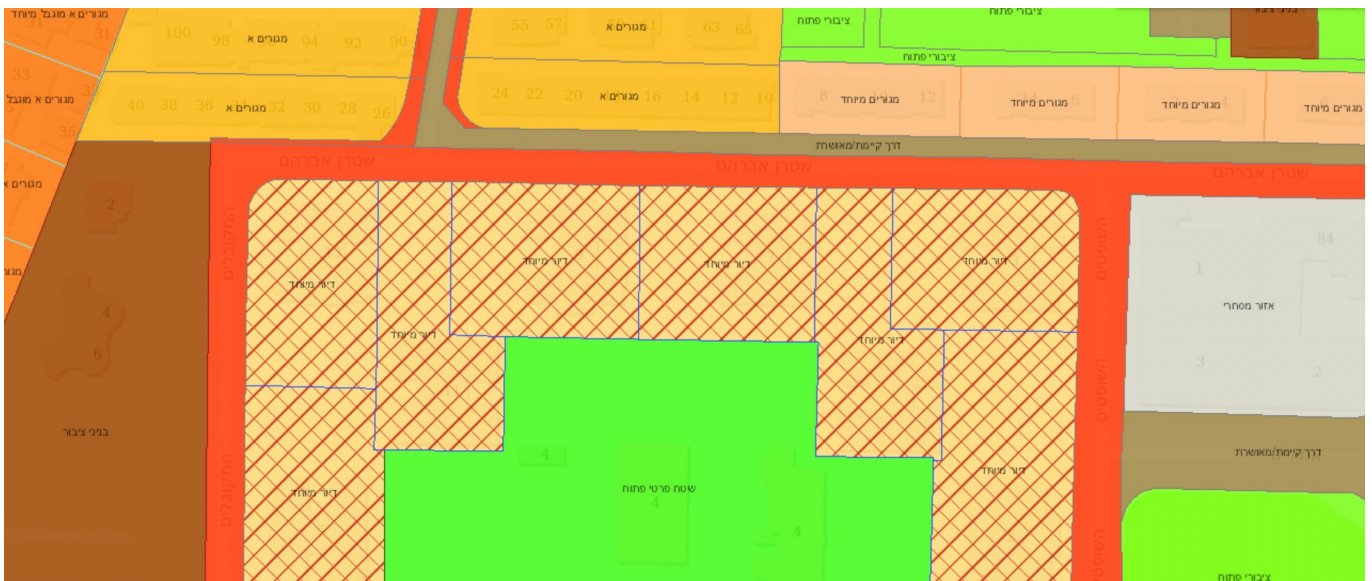
# תמונות להתרשמות



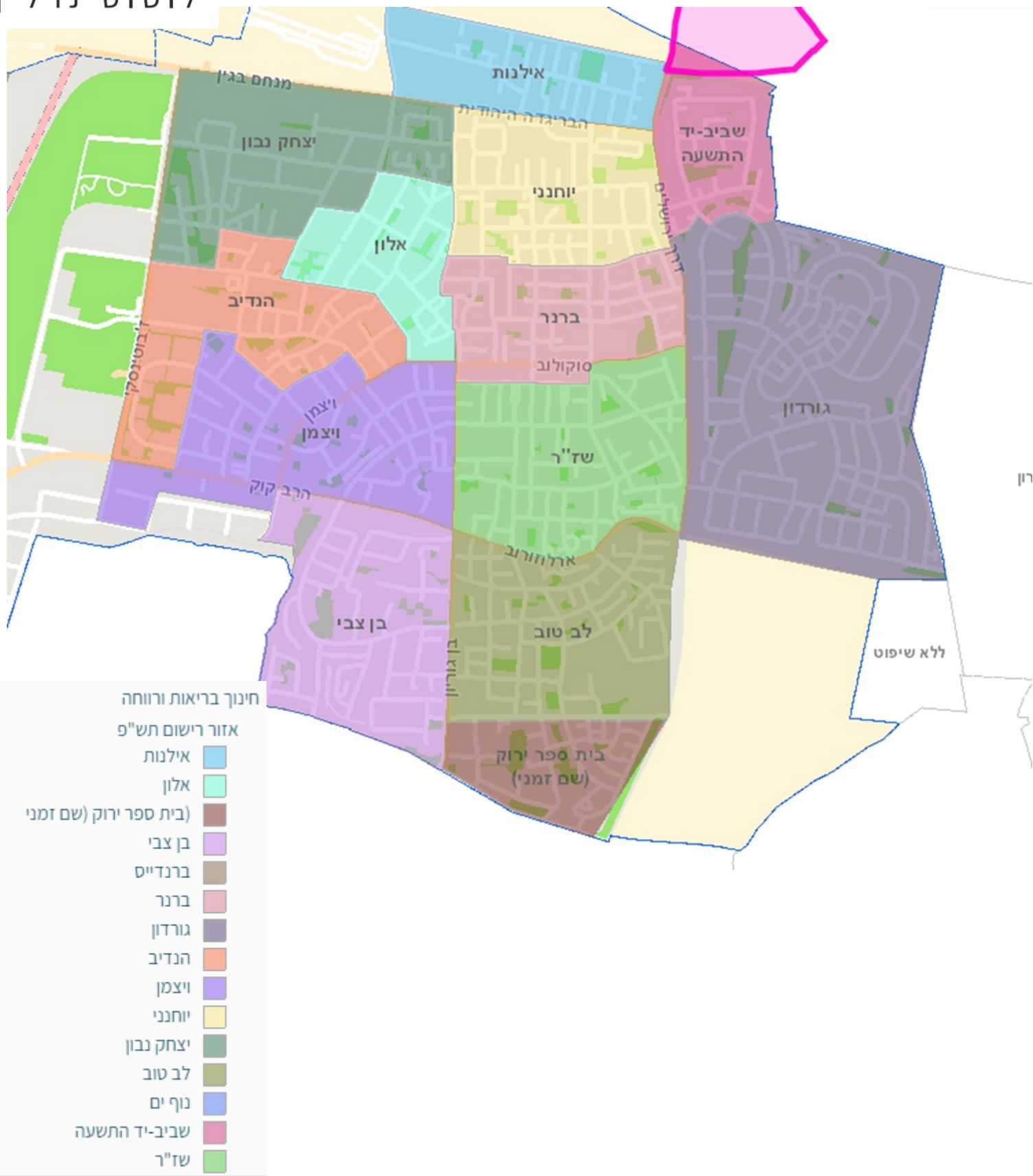
## מפת gis הרצליה



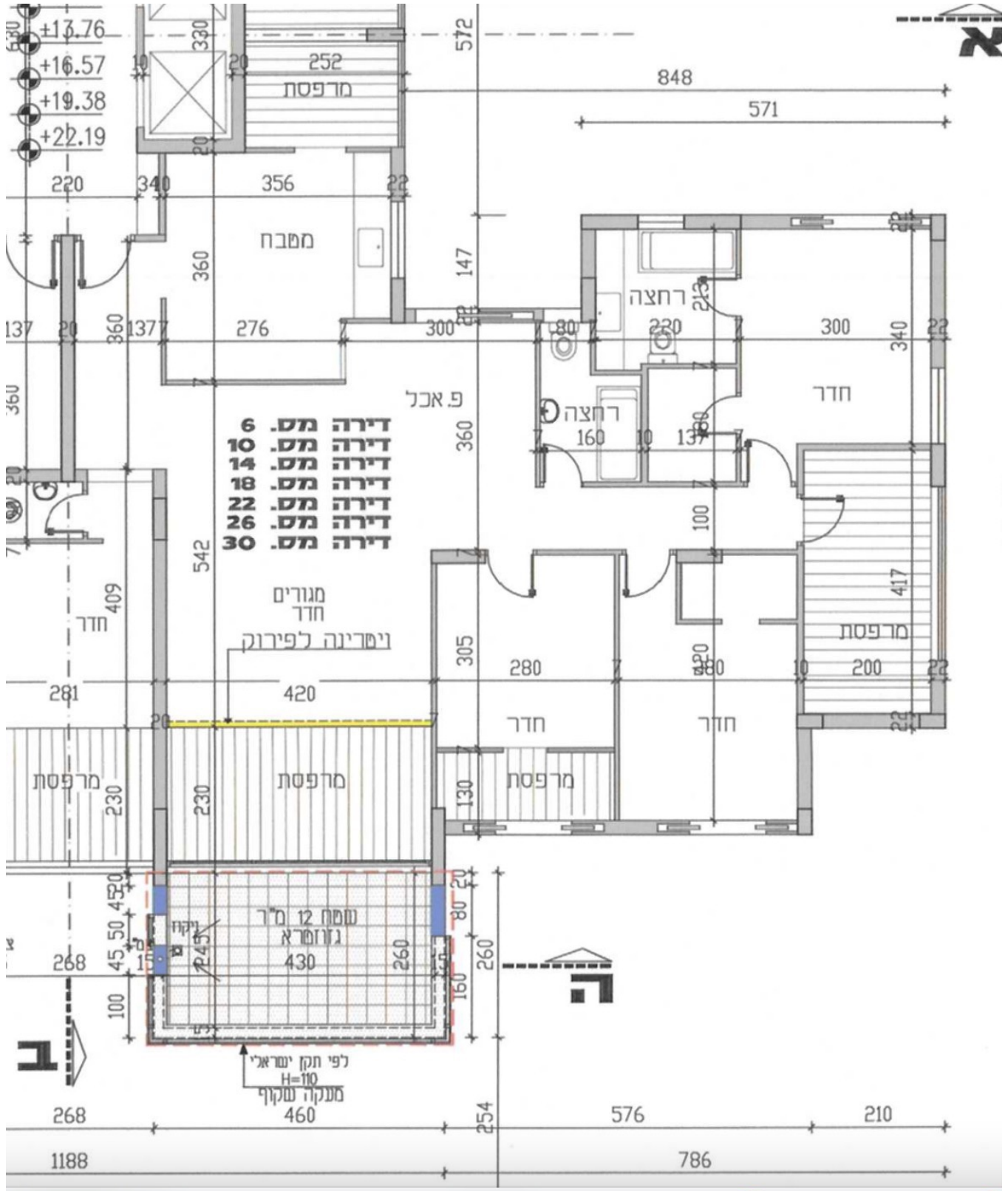
### מפת יעוד קרקע



## אזורי רישום של מוסדות חינוך הרצליה



## תשריט הנכס מפלס א



## נסח טאבו

### תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
100.00	שלישית	1	10/370

### הצמדות

סימון בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
י	חניה	12.00

### בעלויות

מכר	ניר רחל	ת.ז.	926212	1 / 2	12680/1996/1
מכר <th>ניר שמואל</th> <th>ת.ז.</th> <th>332338</th> <th>1 / 2</th> <th>12680/1996/1</th>	ניר שמואל	ת.ז.	332338	1 / 2	12680/1996/1

### תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	------	-------------------

# השירות הייחודי שיוענק לכם לרכישת ביתכם החדש!

## השירות שלי כולל:

- פגישה ראשונית לאיתור צרכים.
- ייעוץ בנוגע להוצאות הצפויות ברכישת הדירה.
- ליווי של יועץ משכנתאות. ( פגישת ייעוץ ראשונה ללא תשלום).
- ניתוח מגמות בשוק הנדל"ן.
- הצגת הנכסים בהתאם לפרופיל הבקשה.
- מידע על הנכס המוצע כולל: תשריט, תב"ע, זכויות בנייה, נסח טאבו, טופס ארנונה, הדמיות וכיוצ"ב.
- הגשת מסמכים רלוונטיים נוספים.
- מידע בנוגע לשכנים בבניין.
- מידע בנוגע לסביבה, גנים בתי ספר, בתי כנסת ומוסדות קהילתיים.
- ניתוח שוק השוואתי - המבוסס על נכסים שנמכרו ומוצעים למכירה, לשם ביצוע עסקה מוצלחת.
- ליווי של אנשי מקצוע – עו"ד, אדריכל, שיפוצניקים, שמאים, יועצי משכנתאות חוץ בנקאיים.
- ליווי לאחר רכישה.



## ההוצאות העיקריות הצפויות ברכישת דירה

### להלן מדרגות המס על הרוכש דירת מגורים יחידה החל מיום 16.1.19 ועד 15.1.20:

בהתאם להוראות סעיפים 9(ג1ג)(3) לחוק רוכש של דירת מגורים יחידה (בהתאם להגדרות בחוק) החל מיום 16.1.19 ועד ליום 15.1.20 יחויב במס רכישה בהתאם למדרגות להלן:

1. על חלק השווי שעד 1,696,750 ₪ – לא ישולם מס
2. על חלק השווי העולה על 1,696,750 ₪ ועד 2,012,560 ₪ – 3.5%
3. על חלק השווי העולה על 2,012,560 ₪ ועד 5,192,150 ₪ – 5%
4. על חלק השווי העולה על 5,192,150 ₪ ועד 17,307,170 ₪ – 8%
5. על חלק השווי העולה על 17,307,170 ₪ – 10%

### להלן מדרגות מס הרכישה אשר חלות על רכישת "דירה נוספת" (שאינה יחידה):

בהתאם להוראות סעיף 9(ג1ה) לחוק רוכש של דירת מגורים (שאינה דירת מגורים יחידה) מיום 16.1.19 ועד ליום 15.1.20 יחויב במס רכישה בהתאם למדרגות להלן:

1. על חלק השווי שעד 5,194,225 ₪ – 8%
2. על חלק השווי העולה על 5,194,225 ₪ – 10%

### דמי תיווך

עבור ליווי מקצועי, איתור ומציאת הבית המתאים לצרכים שלכם, מידע על האזור והשכנים, ניהול המשא ומתן להשגת המחיר הטוב ביותר, ליווי לאחר הרכישה ובכלל כל דבר שתזדקקו לו שכר טרחתי - 2% + מע"מ ממחיר העסקה.

### שכר טרחת עו"ד

בין 0.5% ל 1% + מע"מ מערך הדירה, בהתאם לסיכום מראש, מומלץ לא להתפשר על טיב העו"ד שמלווה אותך בעסקה. בקנייה מקבלן יתווספו 1.5% נוספים לעו"ד הקבלן לרישום בית משותף.

### היטלי השבחה

מקובל שהיטלים אלו חלים על המוכר, יחד עם זאת תשלום זה נתון למשא ומתן. (בניגוד למס שבח ומס רכישה)

### שיפוץ הדירה לפני כניסה

משתנה בהתאם למצב הדירה והסטנדרט שלכם כקונים מומלץ להתייעץ עם בעל מקצוע.

## במידה ואתם חושבים גם למכור אשמח להעניק לכם מספר שירותים:

1. הערכת שווי ביתכם ( מבוסס על עובדות)
2. 5 הטעויות, 5 השאלות ו 5 טיפים  
שכל מוכר חייב להכיר!

כל זאת אני מעניק לכם  
ללא עלות וללא התחייבות

לכן שווה לכם להיפגש איתי 😊  
מבחינתי זאת הזדמנות בשבילי שתכירו אותי

אבי דלח  
054-5486229  
סוכן נדל"ן

