



אופיר הררי  
נדל"ן מניב לעתיד בטוח

# תוכנית עסקית – DELTA HOME community

נדל"ן מניב לעתיד בטוח  
בסלוניקי, יוון

# היזם: קבוצת שובל שמי יזמות ובניה בע"מ



קבוצת שובל שמי יזמות ובניה בע"מ נוסדה בשנת 2006 על ידי שובל שמריהו (שמי), המשמש כבעלים ומנכ"ל החברה. במהלך שנת פעילותה התמקדה החברה בניהול פרויקטים וביצועם, יזמות והקמת מבני תעשייה ופרויקטים הנדסיים מורכבים במגזר הציבורי, התעשייתי והפרטי בכל רחבי הארץ וכן בפעילות יזמית מעבר לים.



צוות בעלי המקצוע שלנו כולל מומחים בכל התחומים העוסקים בנדל"ן ומספקים איכות ללא פשרות.



בין לקוחות החברה הוותיקים ניתן למצוא חברות בינלאומיות, ממשלתיות וישראליות מובילות: ריט 1, ויטאמד תעשיות פרמצבטיות בע"מ, עמידור החדשה, ויצ"ו הסתדרות עולמית, יוניליבר, תרו תעשייה רוקחית בע"מ (חברת בת של SUN העולמית), אליאנס, אבן קיסר, שטראוס גלילות, חברת גבי-ים, עיריות, מועצות מקומיות ועוד רבים וטובים.



ניסיון של מעל עשור בביצוע פרויקטים מורכבים לחברות הגדולות בארץ ובעולם.



לחברה פעילות יזמית לפיתוח נדל"ן בחו"ל. התמקדות הפעילות הינה ברכישת נכסים שונים באזורים אסטרטגיים כגון בניינים, בתי קומות ומגרשים. לאחר ניתוח דמוגרפי, נדל"ני וסוציאקונומי מקיף, החברה מבצעת חלוקה לדירות מגורים חדשות ישירות מהקבלן, ומשווקת למשקיעים בארץ ובחו"ל. החברה מתמחה באיתור נכסים בעלי פוטנציאל השבחה גבוה תוך השגת תשואה מרבית ללקוחותיה ושותפיה.



מענה זמין אישי. אנחנו כאן בשבילך. גם אחרי שהדירה שלך



החברה בעלת חותם אמיתות של - DUN'S 100



אנחנו רשומים ברשם הקבלנים של יוון



# נתונים כלליים על העסקה

## DELTA HOME community



רכישת דירה "על הנייר" - כניסה לעסקה בשלב מוקדם וניצול מחירי ה"פרי סייל".



בניה חדשה ואיכותית העומדים בכל התקנים המחמירים החדשים- התחייבות היזם לעמידה בתקני הבניה של European Union



בניית 2 בניינים בני 28 ו 29 דירות סטודיו (סך הכל 57 דירות) כל דירה תכלול מרפסת, אזורים משותפים - אזור ללימוד משותף, חדר כביסה, מסעדה, חנות נוחות, חצר משותפת, מתקני בר בי קיו, מעלית.



המיקום המנצח - כ-150 מטר (שתי דקות הליכה) לינק למיקום לאוניברסיטה ההלנית הבינלאומית

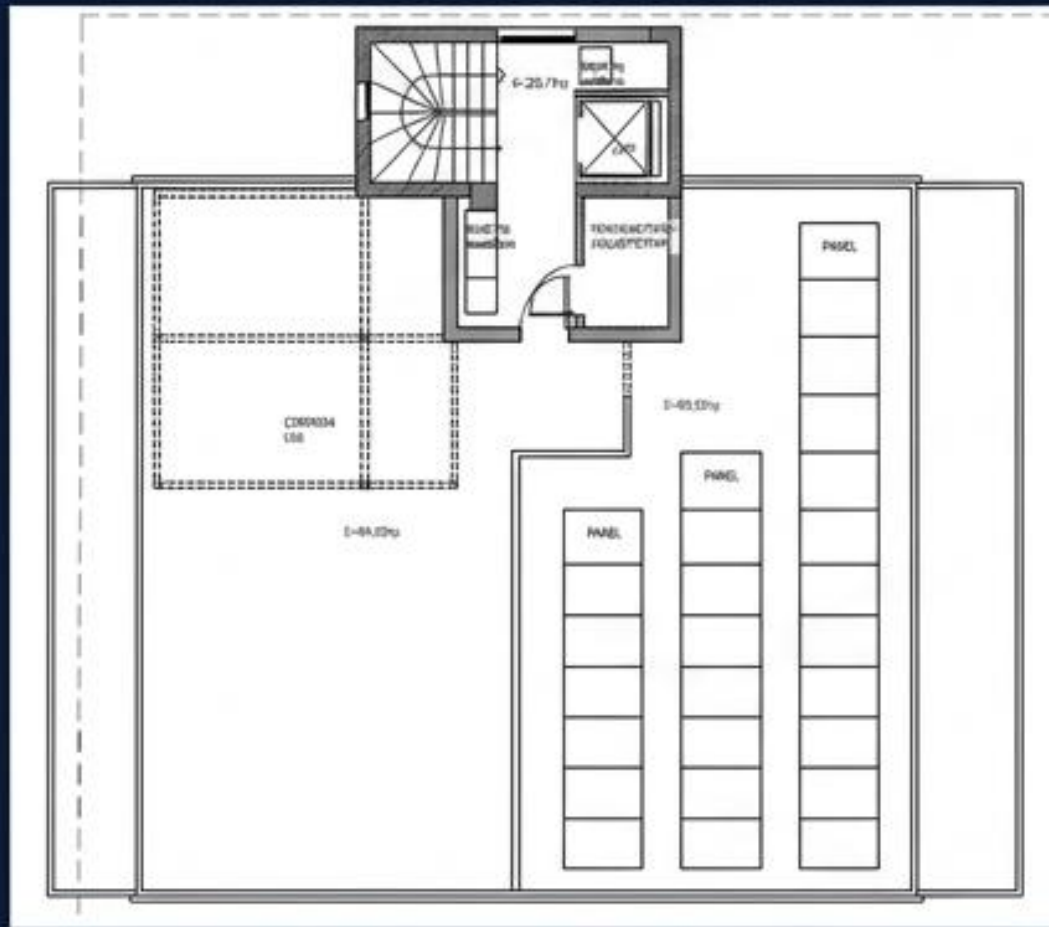


כל הדירות בפרויקט ירוהטו לחלוטין.

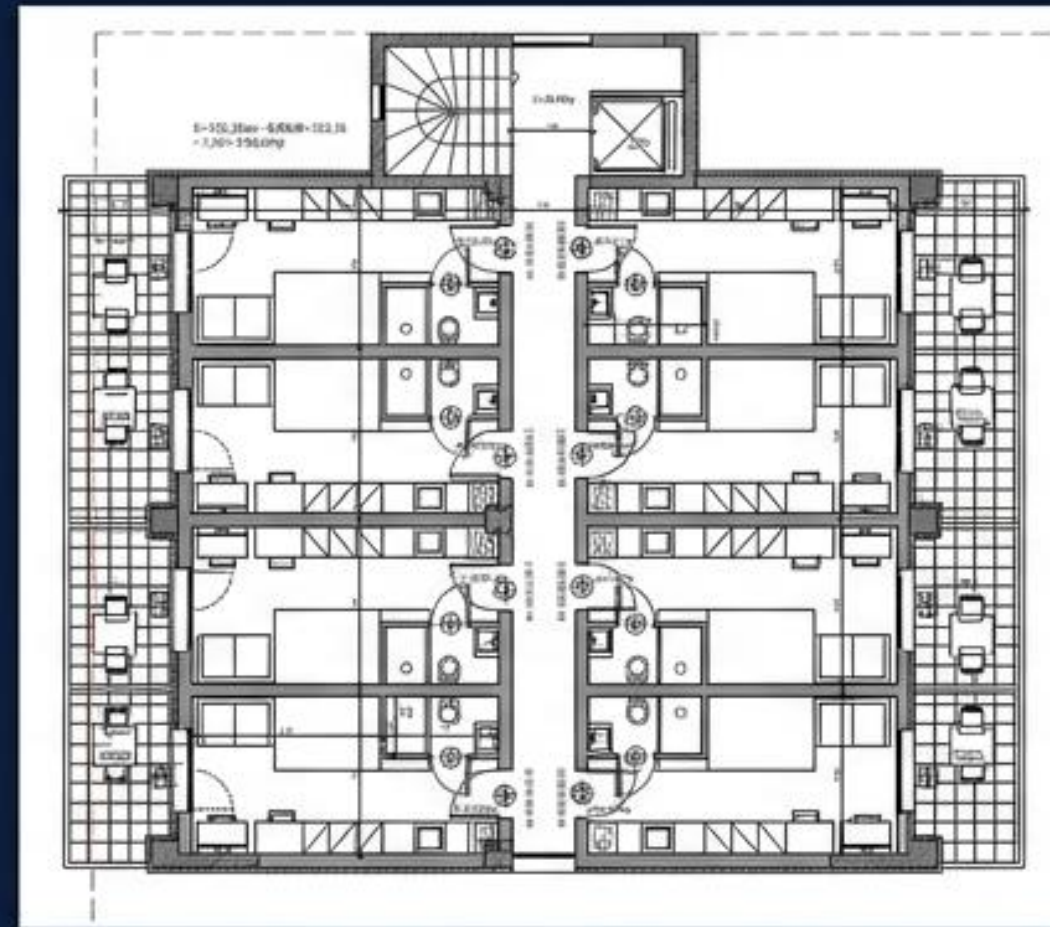


חברת הניהול תדאג לאכלוס הדירות ולתחזוקה לתחזומה גבוה של הדירות והבניינים

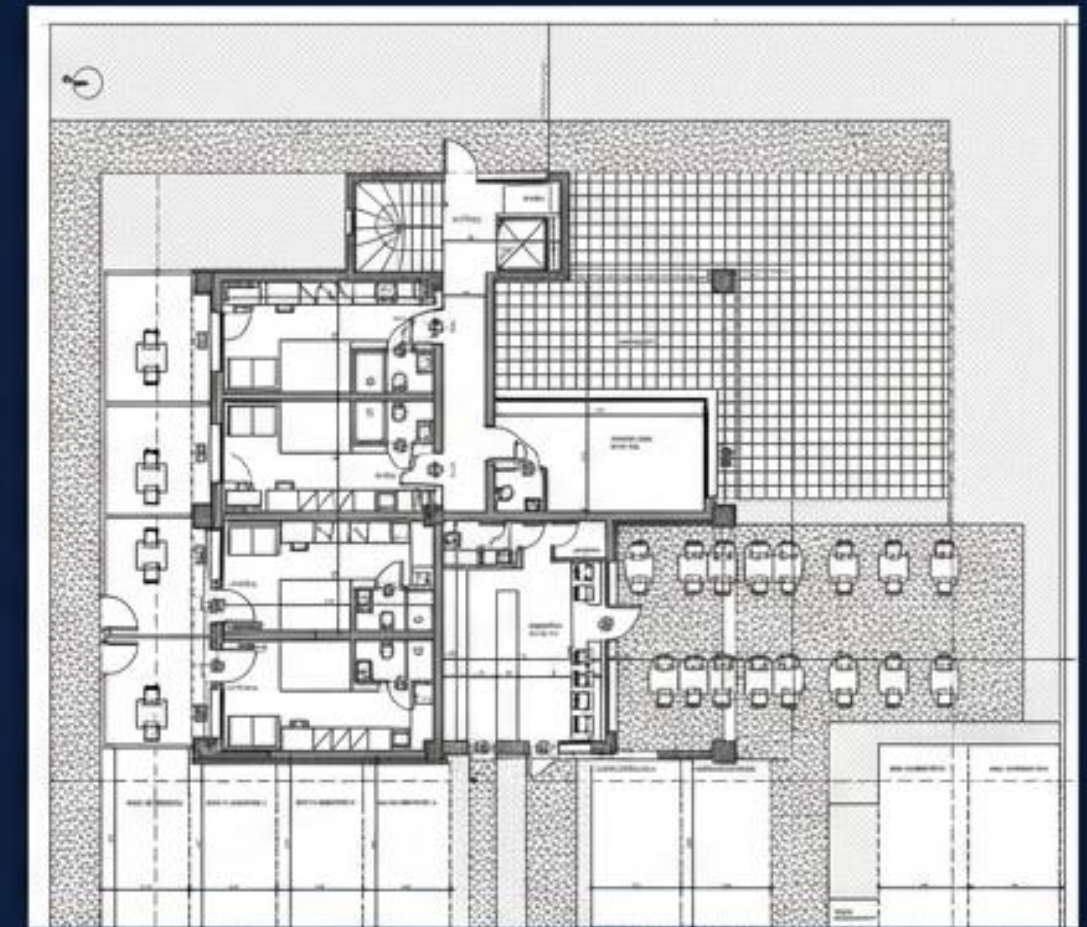
# תכנון הפרויקט



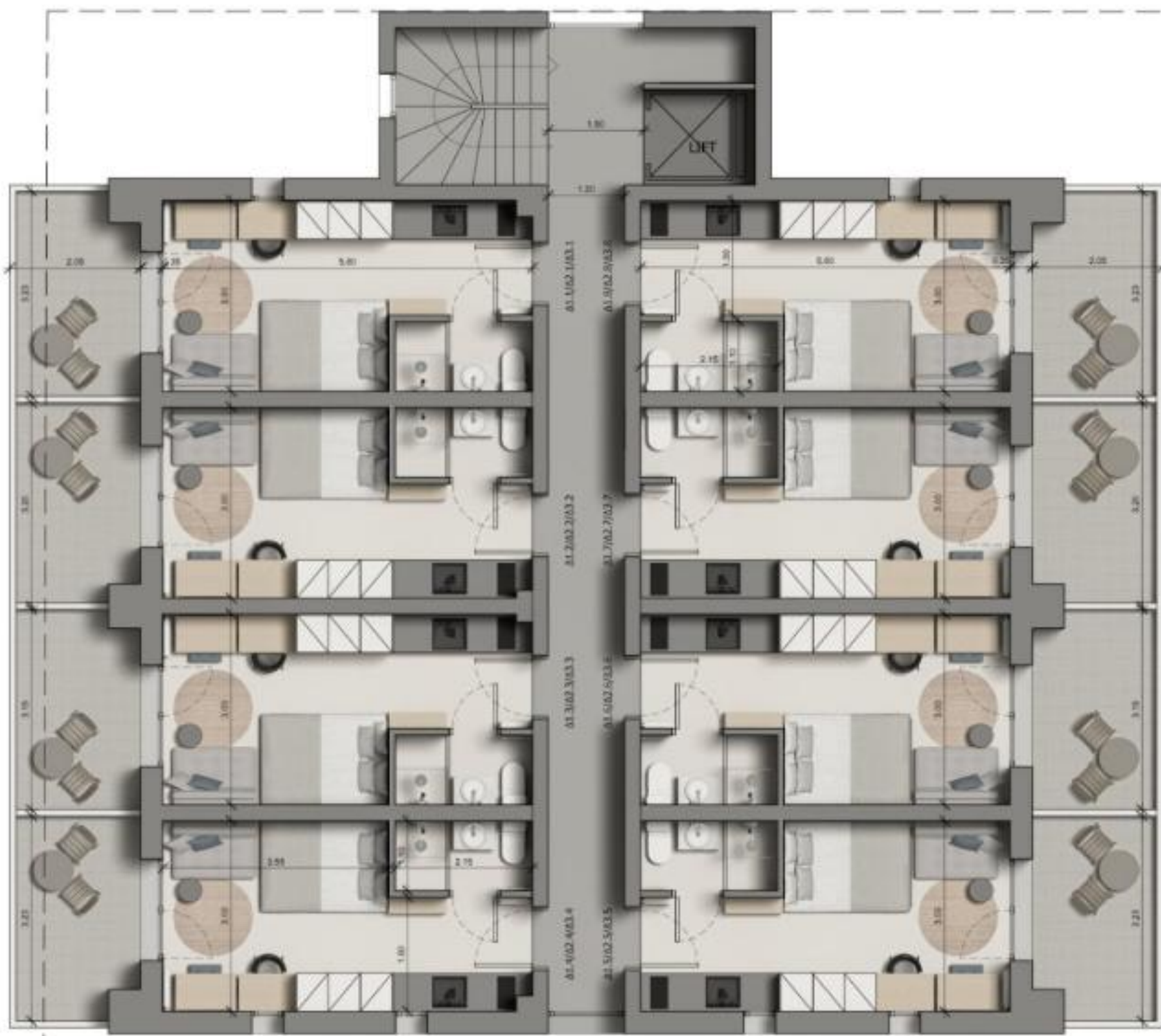
שרטוט גג (לא סופי)



שרטוט קומות 1 עד 3



שרטוט קומת קרקע



## 83 אלף אירו

מחיר דירה אטרקטיבי - רק 83 אלף אירו לדירה חדשה!

מבצע "פרי סייל" לזמן מוגבל - 2 דירות במחיר 150 אלף אירו בלבד!



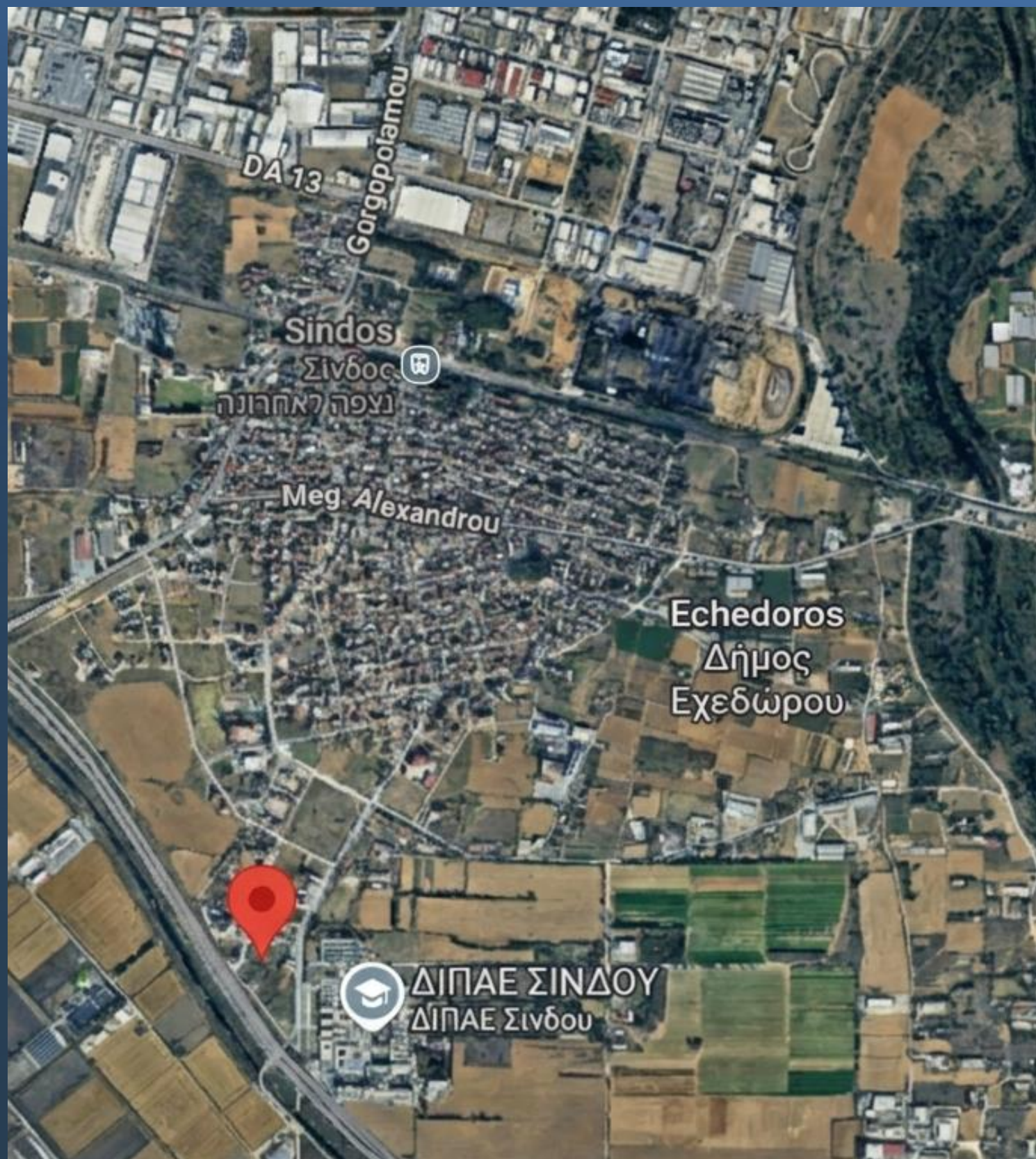
### לא כלול:

- מחיר העסקה אינו כולל עלות תיווך וליווי שישולם ישירות לאופיר וכולל ליווי מרגע הרכישה ועד שנתיים מתחילת קבלת, ואינו כולל עלות נוטריון ישראלי וטיפול במזמכים בארץ.



### כלול:

- מחיר העסקה כולל את כל ההוצאות ביוון (עו"ד, מס רכישה, נוטריון, דירות מגורים חדשות ומרוהטות (חלון זכוכית כפולה, מקרר, כיריים, ספה, מיטה, מזגן, טלויזיה ועד רמת הוילון ...) וכמובן רישום בטאבו היווני.



# העיירה סינדוס

נכון לשנת 2021 מתגוררים בסינדוס 9400 איש



סינדוס מהווה מרכז תעשייתי חשוב, כולל אזור התעשייה הראשי של סלוניקי ובה פועלים עסקים ותעשיות מגוונות



רוב העובדים בעיר מועסקים בענפי הלוגיסטיקה, שירותים תומכי אוניברסיטה, ומעט במגזרי המזון והחקלאות



העיר ממוקמת כ-14 ק"מ בלבד ממרכז סלוניקי, מרחק של כ-12-14 דקות נסיעה ברכב או נסיעה קצרה ברכבת, ובעלת גישה מצוינת לתחבורה ציבורית ישירה



סינדוס מושכת השקעות בתחום התעשייה המגורים והשירותים הלוגיסטיים, בזכות קרבתה לנמל סלוניקי ולתשתית תחבורתית טובה ומתפתחת כמרנו לוגיסטי בינלאומי





## תחנת רכבת סינדוס



- תחנת הרכבת ממוקמת כ- 1.9 ק"מ מהפרויקט.
- מהתחנה לסינדוס יש אוטובוסים חינם להסעת הסטודנטים לקמפוס, וכמו כן 2 עמדות אופניים חשמליות
- רכבת סינדוס - סלוניקי אורכת 11 דקות ועולה יורו אחד בלבד (יש הנחה לסטודנטים).
- הושק קו רכבת פרברי - רכבת כל חצי שעה



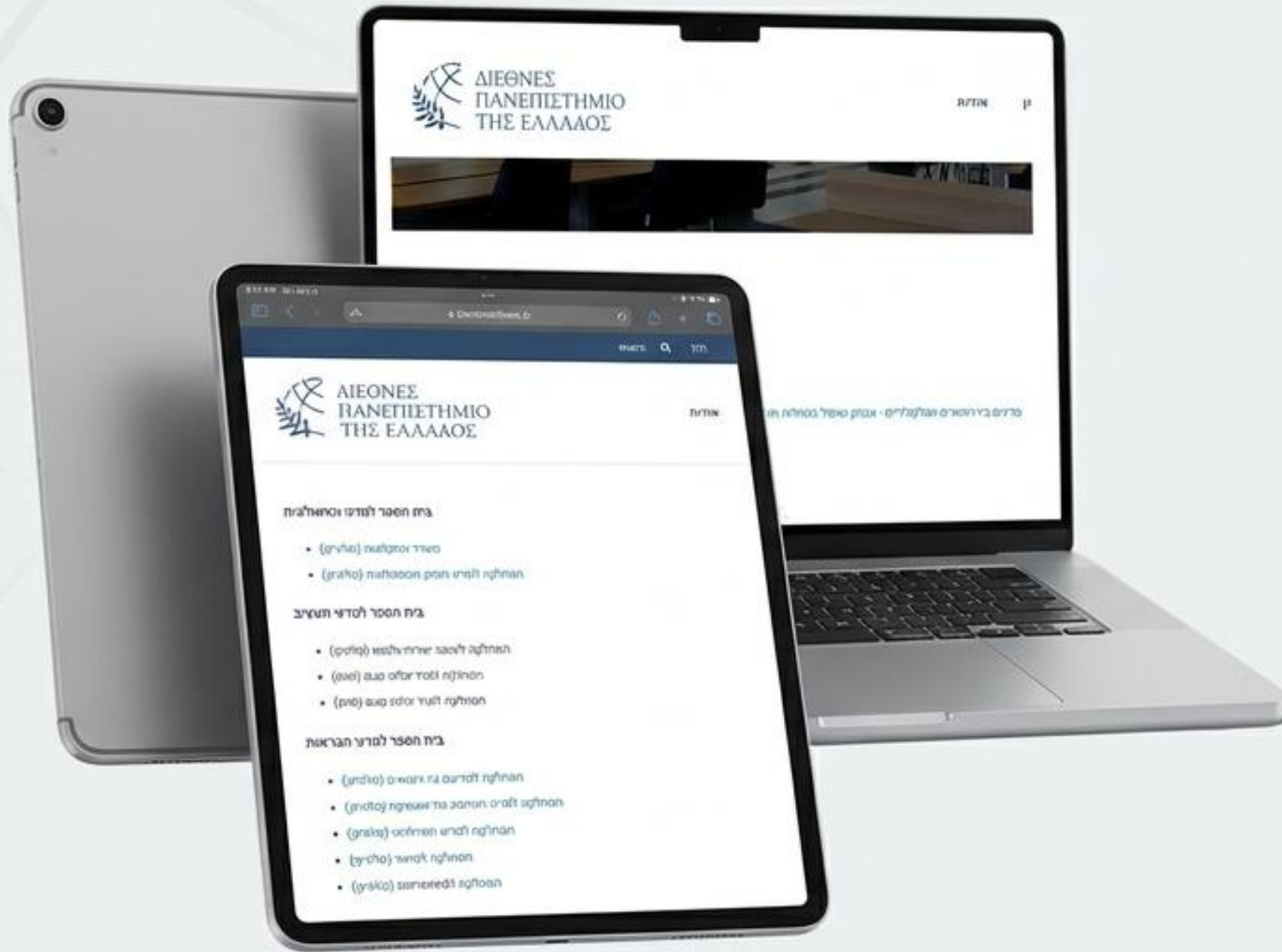
## תחבורה- כבישים - גישה נוחה ומהירה לסינדוס

בביצוע - בכיוון מערב פרויקט תחבורתי ענק שייקל מאוד על הפקקים - צפי 2027 - "Flyover" Egnatia Odos (A2) אוטוסטרדה חוצה מדינה העוברת סמוך לסינדוס GR12 A25 motorway משתמשים בו המוני מובילי סחורות לנמל ולמרכזי לוגיסטיקה.



הפרויקט נמצא עם גישה נוחה ומהירה לכביש הראשי. פרויקטים תוזברותיים אלה ימשכו יזמויות לעיר ולאזור ויסייעו רבות לפיתוח העיר

# האוניברסיטה ההלנית הבינלאומית



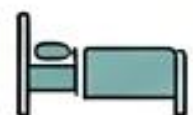
מתוך כ- 58 אלף תלמידי האוניברסיטה, מעל 20 אלף לומדים בשלוחת סינדוס.

בסינדוס ממוקם הקמפוס הראשי של Alexander Technological Educational Institute of Thessaloniki המוסד התמזג ב-2019 לאוניברסיטה הגדולה המוז. International Hellenic University עם הרחבה לתחומים טכנולוגיים, חקלאות, ניהול מזון והנדסה-תוכניות שמושכות אלפי סטודנטים מדי שנה.

הסטודנטים לומדים במדעים, טכנולוגיה, כלכלה, רפואה ותחומים מגוונים, וקהילה זו מניעה את שוק השכירות לדירות קטנות ודירות שותפים. מדובר באוניברסיטה ותיקה ויציבה עם ביקוש מהמגזר המקומי והבינלאומי.



## נתונים כלליים על הדירות community-DELTA Home



דירות סטודיו הכוללות  
מטבח, מקלחת וחדר  
שינה.



מיטה זוגית בכל דירה  
(ארון, שולחן, כסאות,  
מיזוג, טלויזיה ועוד)



תשתית אינטרנט מהיר  
בכל הדירות



מערכת מצלמות  
ואבטחה חכמה



מרחבים משותפים  
מתוחזקים ברמה גבוהה



דירוג אנרגטי גבוהה -  
לחיסכון בחשמל



בניין חדש ומבודד



מרחבים משותפים  
חויית יבודה

### מפרט הדירה כולל:

דלת ביטחון לכניסה  
חיבור אינטרנט מהיר  
במרפסת שולחן + 2 כסאות

שולחן למידה וכיסא  
מיטה זוגית  
שולחן קפה

ספה נפתחת  
מקרר  
ארונות

מיקרוגל  
קומקום  
וילון

כיריים חשמליות  
טלויזיה חכמה- 43"  
מיזוג



# שרטוט הדירה

ברוטו דירות סטודיו -  
כ-26-27 מטר

+ מרפסת  
כ-7 מט"ר



הדמיות הדירות



# צפי תשואה משכירות

חברת ניהול לניהול מלא של הנכס - 10%

ביטוח דירה - 50 יורו לשנה

תשלום לרו"ח - 100 יורו לשנה

סך הכל הכנסה שנתית צפויה 4440 יורו לשנה

\*ניכויים אישיים - מס הכנסה 15% ומס אנפיה משוער 40 יורו לשנה

שכירות חודשית מינימאלית  
425 יורו = 5100 יורו שנתי

**תשואה לפני מס 6% (5% נטו לאחר מס)**

# ציר הזמן בפרויקט | לוחות הזמנים הצפויים בתהליך | משך הפרויקט כ-18 חודשים



## שלב מקדים - שיווק:

שלב מקדים - שובל יזמות איתרה ורכשה את הקרקע, ביצעה את הבדיקות הנחוצות, יש תוכניות המשקיעים יחתמו על החוזים הנדרשים וימתים לתחילת העבודות



## שלב א - היתר בניה ובניית השלד:

פועלציה (פיצול הנכס לדירות) רישום לכל דירה מספר טאבו. תתה רכישה על שם המשקיע לנכס העתירי וחלקו בשטת.



## שלב ב - בניה:

תחילת הבניה - שלד. מחיצות פנימיות ומחיצות חיצוניות - חשמל ואינסטלציה בשלד (תשתית). 1 עד 18 חודשים.



## שלב ג - עבודות גמר:

הרבבת חלונות ומעקות, דלתות כניסה ודלתות אש ועבודות לסגירת שלד, צביעה פניחית וריצוף, גגרות, מטבח וחברואה, פיתוח חצר ושטחים משותפים, ריהוט מלא, חיבורי מיסו חשמל והכנה לשכירות.



## שלב ד - אכלוס:

מסירת המפתחות לדיירים, חיבור לחברת הניהול, תחילת קבלת שכר הדירה.

# שיטת התשלום - 10 פעימות לפי התקדמות

הפרויקט יארך עד כ-18 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה (מפעימת התשלום הראשונה) וועד למסירת הדירה המוכנה.

**נקודות משמעותיות:**  
מכירת פריסייל - תשלום דמי השריון - בסך 7135 יורו, תשלום זה מבטיח למשקיע את הדירה שבחר ואת מחיר הדירה.

תשלום 28%, היתר בניה וביצוע פרצליציה (פיצול הנכס לדירות) רישום לכל דירה מספר טאבו.

**רישום בטאבו: עם**  
תשלום פעימת התשלום הראשונה - יירשם הנכס בטאבו.



20% - גמר שלד.

20% - עם השלמת עבודות חשמל ואינסטלציה, מחיצות פנימיות וחיצוניות.

6 פעימות תשלום נוספות של 5% כ"א - כולל תשלום במסירת הדירה.

**עדכונים שוטפים:**  
החל משלב ההבניה, נשלחים צילומים וסרטונים לעדכן בהתקדמות.

DELTA HOME  
COMMUNITY





**"ההחלטות של היום  
הן ההצלחות של המחר"**



# יתרונות הפרויקט

- ✓ שטחים ציבוריים, מסעדה, חנות נוחות, חדר כביסה - יוצרים קהילה
- ✓ שאטלים של האוניברסיטה לתחנת הרכבת
- ✓ באזור קיים מחסור בדיוור
- ✓ מיקום !!! מרחק הליכה לאוניברסיטה
- ✓ חיבור לחברת הניהול בסיום הפרויקט
- ✓ בניין חדש!! דירוג אנרגטי גבוה
- ✓ מחיר אטרקטיבי לדירה - מחיר כולל הכל
- ✓ רישום בטאבו היווני, דירות מרוהטות לחלוטין