



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"ן 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.



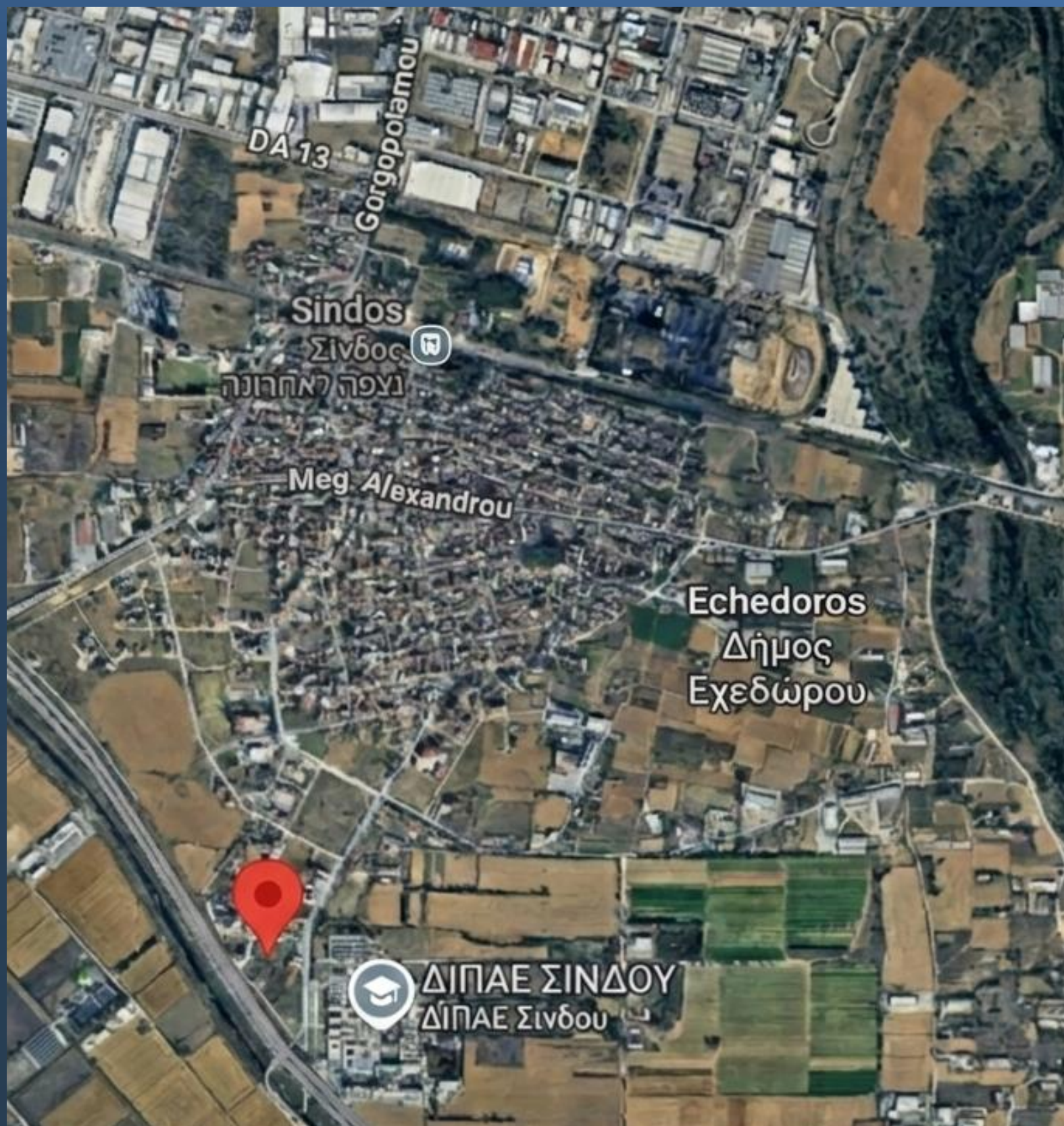
המיקום המנצח - כ-150 מטר (שתי דקות הליכה) לינק למיקום לאוניברסיטה ההלנית הבינלאומית



כל הדירות בפרויקט ירוהטו לחלוטין.



חברת הניהול תדאג לאכלוס הדירות ולתחזוקה לתחזומה גבוה של הדירות והבניינים



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



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



סינדוס: נקודת מפנה בערך הנדל"ן

השקעות ענק, תכנון ביו-אקלימי ותשתיות לאומיות מציבים את העיירה לקראת זינוק חסר תקדים.

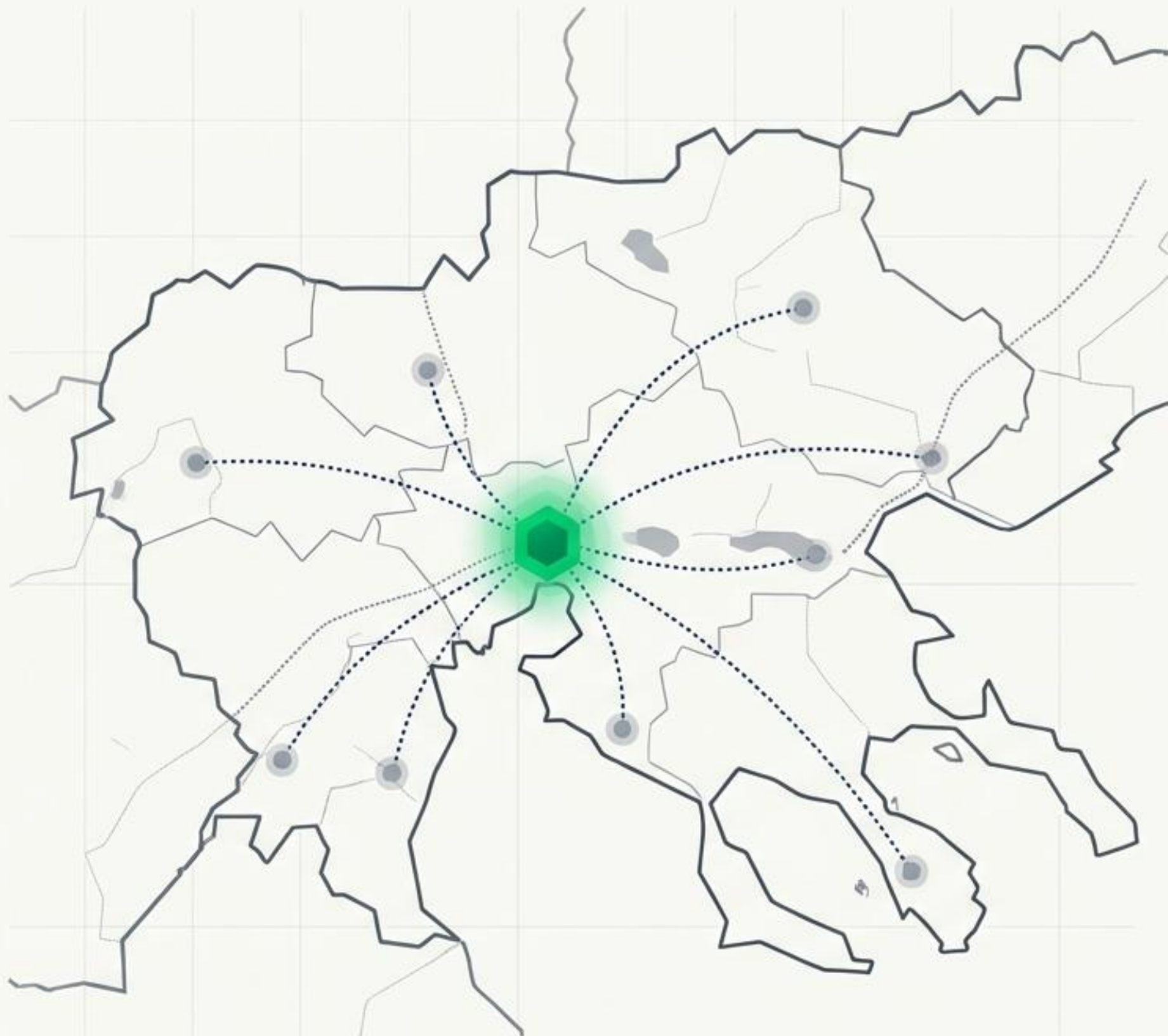
מיליון אירו - תקציב מחקרי תכנון להתחדשות שאושר על ידי מחוז מרכז מקדוניה.



338 קמ"ר - קרבה אסטרטגית לשמורת הטבע הייחודית של דלתת אקסיאוס.



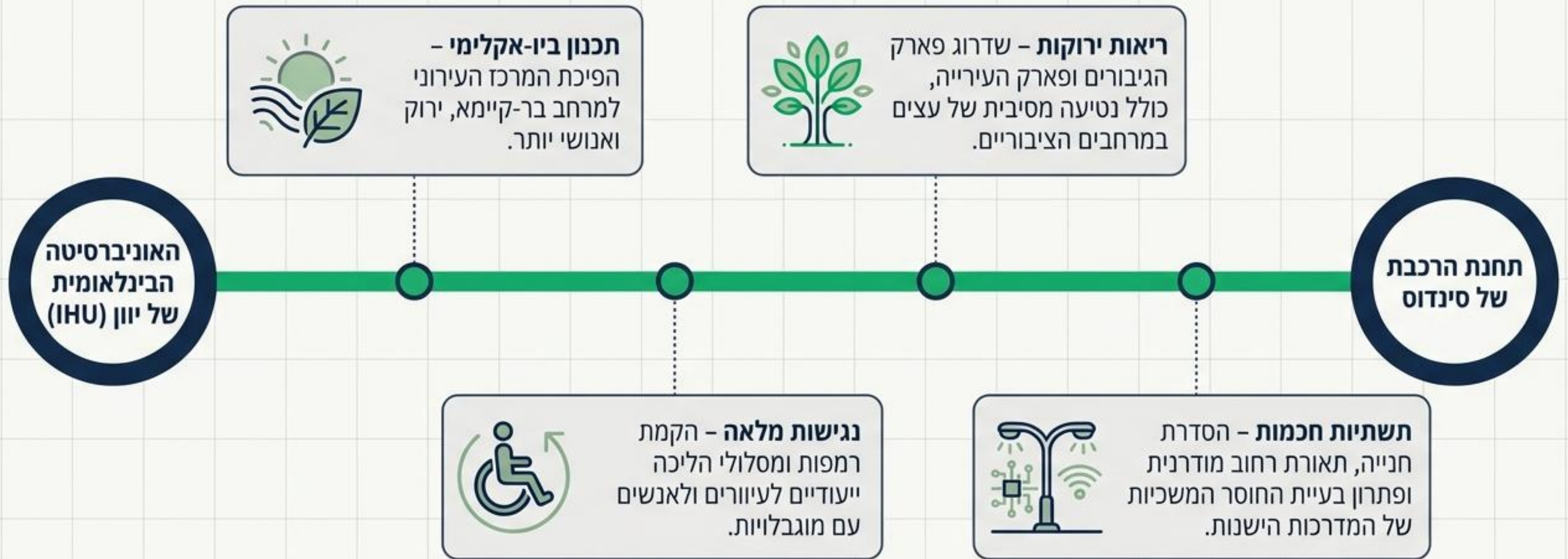
2025/2026 - שנות היעד לסיום התכנון ותחילת ביצוע העבודות בשטח.



שילוב נדיר של איכות חיים, קיימות ומיקום אסטרטגי במחוז מרכז מקדוניה.

המנוע המקומי: מתיחת הפנים של סינדוס

פרויקט ההתחדשות העירונית נועד ליצור **חוט ירוק** ורצף עירוני רציף בין מוקדי העיירה.



תשתיות ונגישות (סלוניקי רבתי)

- **Flyover**: הקמת כביש מהיר עוקף שישפר דרמטית את זרימת התנועה בכל האזור.
- **מטרו סלוניקי**: הרחבת רשת המטרו שתחבר את סינדוס למרכזי התעסוקה והתחבורה המרכזיים בקלות ויעילות.

סינדוס

טבע ותיירות (הערך המוסף)

- **הפארק הלאומי דלתת האקסיאוס**: אקו-סיסטם נדיר של לגונות וביצות המהווה נכס טבע לאומי.
- **מוקד משיכה תיירותי**: פוטנציאל גבוה לתיירות אקולוגית, טיולי טבע וצפרות במרחק נגיעה מהעיר.

2024-2025: שלב התכנון והמחקר. השלמת סקרים הנדסיים מקיפים בעלות של מיליון אירו.

2026: השלמת פרויקטים עוגן באזור. צפי לפתיחת חלקים ממטרו סלוניקי.

+2026: שלב הביצוע בסינדוס. תחילת עבודות השטח להתחדשות העירונית במימון קרנות אירופיות (ESPA).



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

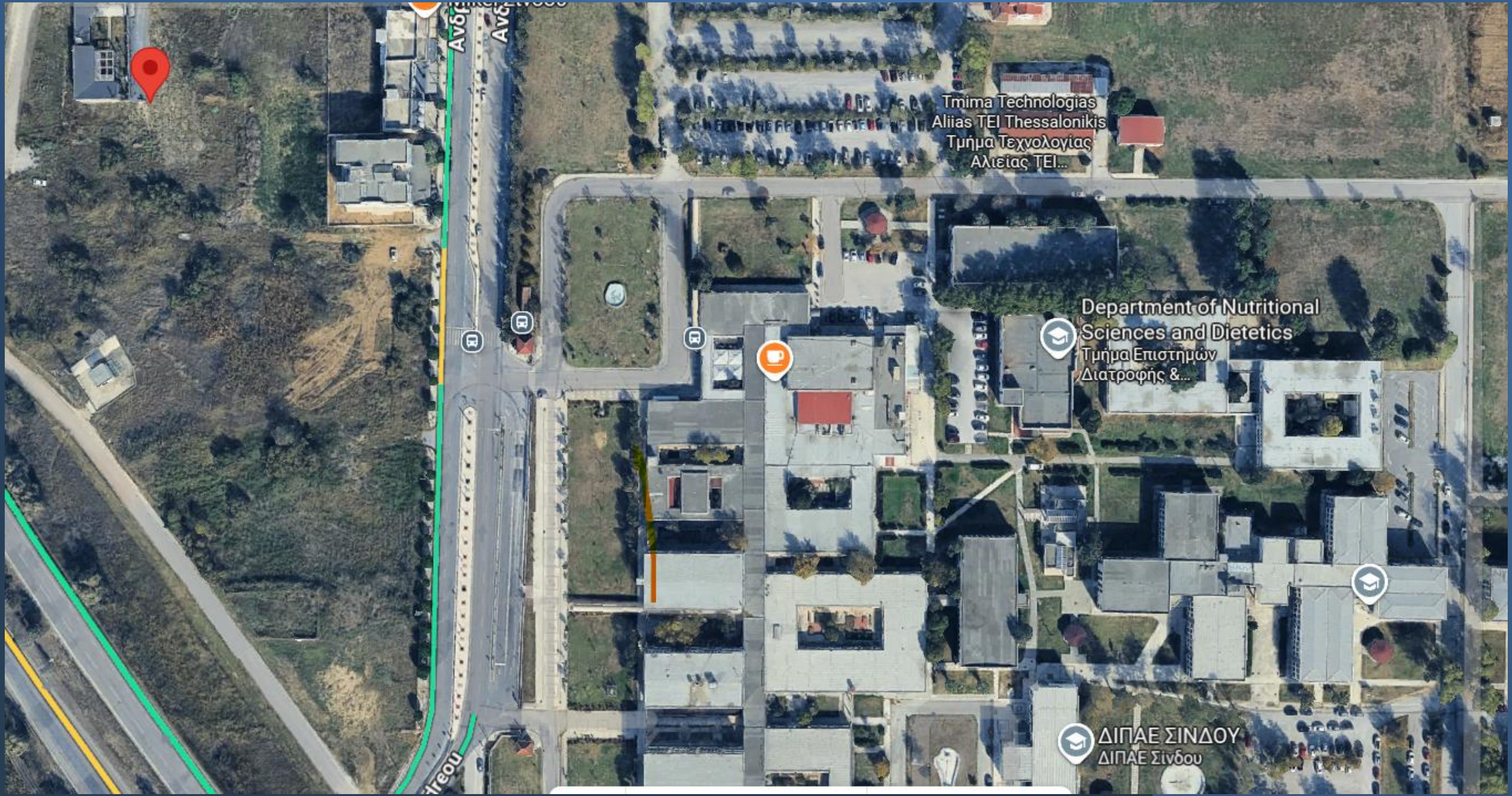


תחבורה- כבישים - גישה נוחה ומהירה לסינדוס

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



Τμήμα Τεχνολογίας
Αλιείας ΤΕΙ Θεσσαλονίκης
Τμήμα Τεχνολογίας
Αλιείας ΤΕΙ...

Department of Nutritional
Sciences and Dietetics
Τμήμα Επιστημών
Διατροφής &...

ΔΙΠΑΕ ΣΙΝΔΟΥ
ΔΙΠΑΕ Σίνδου

אילו פקולטות נלמדות באוניברסיטה ?

• סינדוס כפי שהן מוצגות באתר האוניברסיטה/להלן רשימת הפקולטות והמחלקות הפועלות בסלונקי

• **בית הספר למדעי הבריאות (School of Health Sciences)**

• הכוללת את המחלקות הבאות, זוהי אחת הפקולטות המרכזיות בקמפוס

• **רפואיים-מדעי ביו (Biomedical Sciences)**.

• **מדעי התזונה והדיאטיטיקה (Nutritional Sciences and Dietetics)**.

• **מיילדות (Midwifery)**.

• **סיעוד (Nursing)**.

• **פיזיותרפיה (Physiotherapy)**.

• **בית הספר להנדסה (School of Engineering)**

• הפקולטה מציעה תוכניות לימוד טכנולוגיות מתקדמות

• **הנדסת תעשייה וניהול.**

• **הנדסת סביבה.**

• **הנדסת מערכות מידע ואלקטרוניקה.**

• **בית הספר לכלכלה ומנהל עסקים (School of Economics and Business Administration)**

• בסלונקי פועלות המחלקות הבאות

• **שיווק ותיירות, ניהול ארגוני.**

• **חשבונאות ומערכות מידע.**

• **בית הספר למדעי הגיאולוגיה (School of Geosciences)**

• המתמקד בתחומי החקלאות והמזון

• **חקלאות.**

• **מדעי המזון והטכנולוגיה.**

• **בית הספר למדעי החברה (School of Social Sciences)**

• **חינוך וטיפול בגיל הרך.**

• **ארכיון ומדעי המידע, ספרנות**

• **מרכז אוניברסיטאי לתוכניות לימוד בינלאומיות**

• **קיים מרכז המציע תוכניות באנגלית תחת שני בתי ספר, בנוסף לפקולטות הרגילות**

• **מדעי החברה והכלכלה, בית הספר למדעי הרוח.**

• **בית הספר למדעים וטכנולוגיה.**

•

משמעות עבור הפרויקט: השילוב בין פקולטות מעשיות (כמו הנדסה וכלכלה) למקצועות מבוקשים (כמו מדעי הבריאות) מושך לקמפוס סינדוס מעל 20,000 סטודנטים. ביקוש זה, הנובע מקהילה אקדמית יציבה וגדולה, הוא הבסיס לצורך המתמיד בדיור איכותי בקרבת האוניברסיטה

היתרון שבחדש: סטנדרט המגורים של העתיד



אחריות קבלן מלאה

רשת ביטחון ארוכת טווח
המקטינה את רמת הסיכון
לרוכש לאפס.



שקט תכנוני מוחלט

הנכס נקי מחריגות בנייה,
בעיות היתרים או
תיעוד חסר.



יעילות אנרגטית גבוהה

בידוד אופטימלי המוביל
לחיסכון דרמטי בצריכת
החשמל הביתית.



מינימום תקלות ותחזוקה

תשתיות חדשות (צנרת,
חשמל, איטום ומיזוג אינורטר)
- אפס הוצאות הפתעה.



איכות בנייה מוקפדת

בידוד מתקדם (חום, קור
ורעש), חומרים מודרניים
ותקנים מחמירים.

קפיצת המדרגה: איך איך השתנה התקן בתוך פחות מעשור?

המשמעות עבורך	מצב היום (2026)	מצב בשנת 2018	אנרגיה (דירוג KENAK)
הפחתה של כ-40% בצריכת האנרגיה.	מבני nZEB (צריכת אנרגיה כמעט אפסית) - דירוג A+.	דרישה לדירוג B לפחות.	
שמירה מושלמת על טמפרטורה ואיכות מעטפת המבנה.	בידוד רציף ומעבה (10-12 ס"מ) למניעת גשרים תרמיים.	עובי בידוד סטנדרטי (5-7 ס"מ).	בידוד תרמי
עמידות מקסימלית לרעידות אדמה בתדרים משתנים.	מעבר מלא ל-Eurocode 8 (עדכוני 2023 מחמירים).	התבססות על קוד EAK-2003 המקומי.	תקן אנטי-סיסמי (רעידות אדמה)
מערכות מכניות מתקדמות, נקיות ואמינות לטווח ארוך.	לתקן איסור סולר: מעבר מתקדם למשאבות חום או לשימוש בגז	דומיננטיות של סולר ומערכות גז.	מערכות חימום וקירור
תשתיות אינסטלציה עמידות, חכמות וירוקות יותר.	חובת מערכות מיחזור מים אפורים (במבנים גדולים).	ניהול בסיסי של מי גשמים.	ניהול מים ופסולת

השורה התחתונה: שקט נפשי כסטנדרט

ביטחון תפעולי וכלכלי

מובטח בזכות מערכות Heat Pumps מינימום בלאי, ואחריות קבלן מלאה המעלימה הוצאות פתע.



נכס חדש
(2026)

שקט נפשי מלא

נובע מדירוג אנרגטי שבין B ל A ++, רישום תכנוני ללא רבב, והיעדר הפתעות משפטיות או הנדסיות.

איכות מגורים ללא פשרות

תוצר ישיר של תקני Eurocode 8 ובידוד תרמי מתקדם נטול גשרים גשרים תרמיים.

הבחירה בנכס חדש אינה רק שדרוג ברמת החיים – היא השקעה חכמה ובטוחה יותר המגנה על ההון שלך.

85 אלף אירו

מחיר דירה אטרקטיבי - רק 85 אלף אירו לדירה חדשה!

מבצע "פרי סייל" לזמן מוגבל - רק 78 אלף אירו לדירה!



לא כלול:

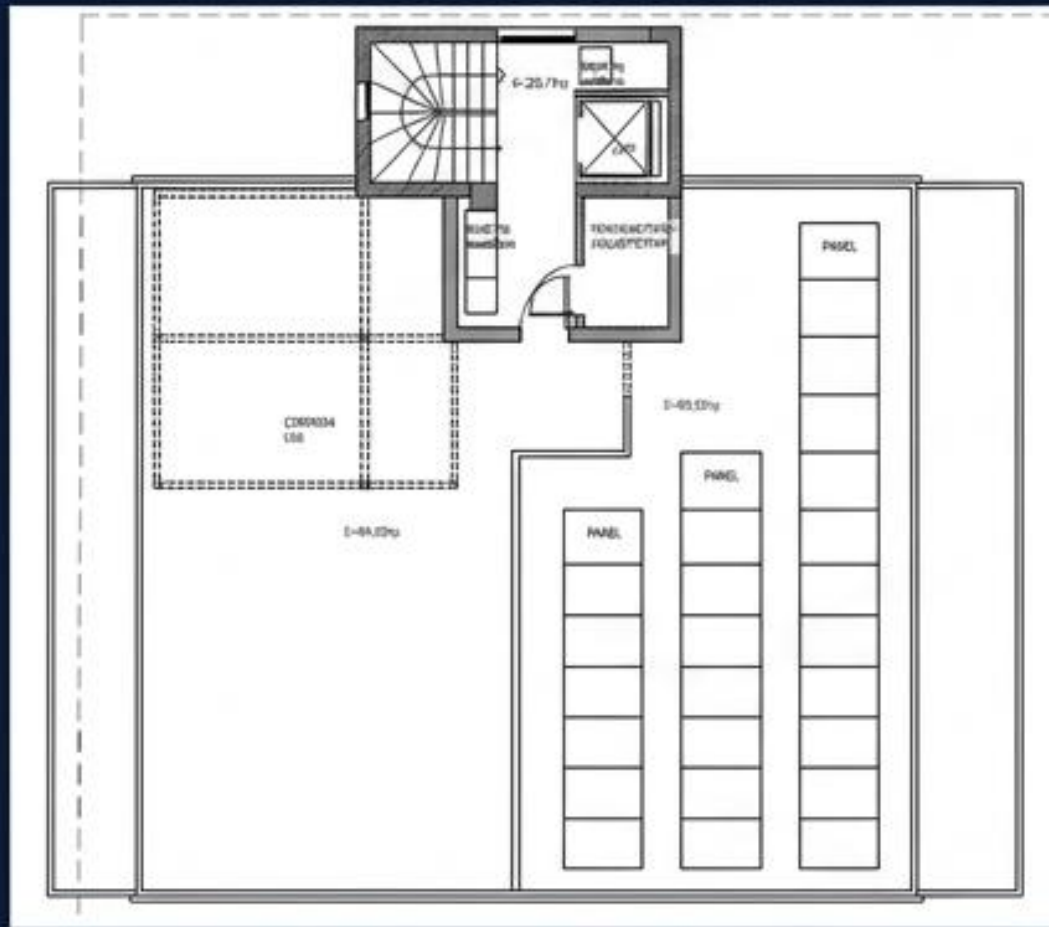
- מחיר העסקה אינו כולל עלות תיווך וליווי שישולם ישירות לאופיר וכולל ליווי מרגע הרכישה ועד שנתיים מתחילת קבלת, ואינו כולל עלות נוטריון ישראלי וטיפול במזמכים בארץ.



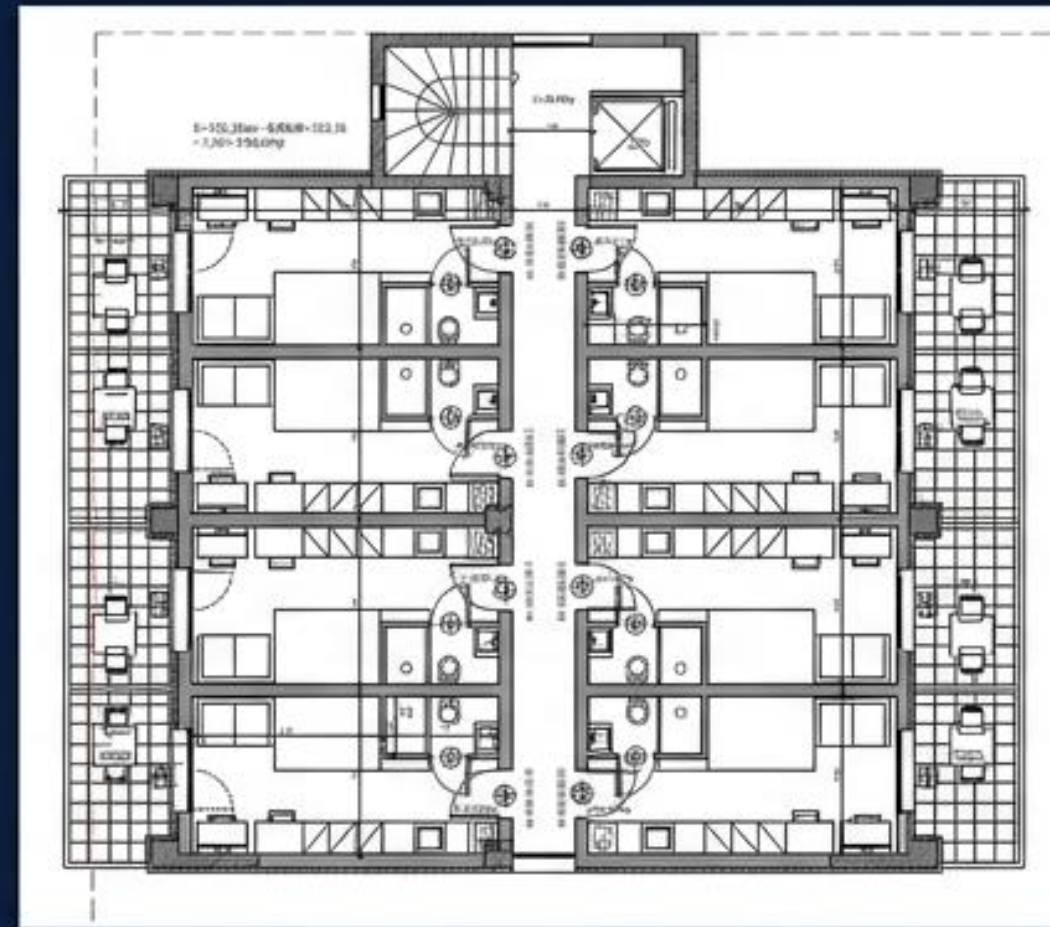
כלול:

- 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.

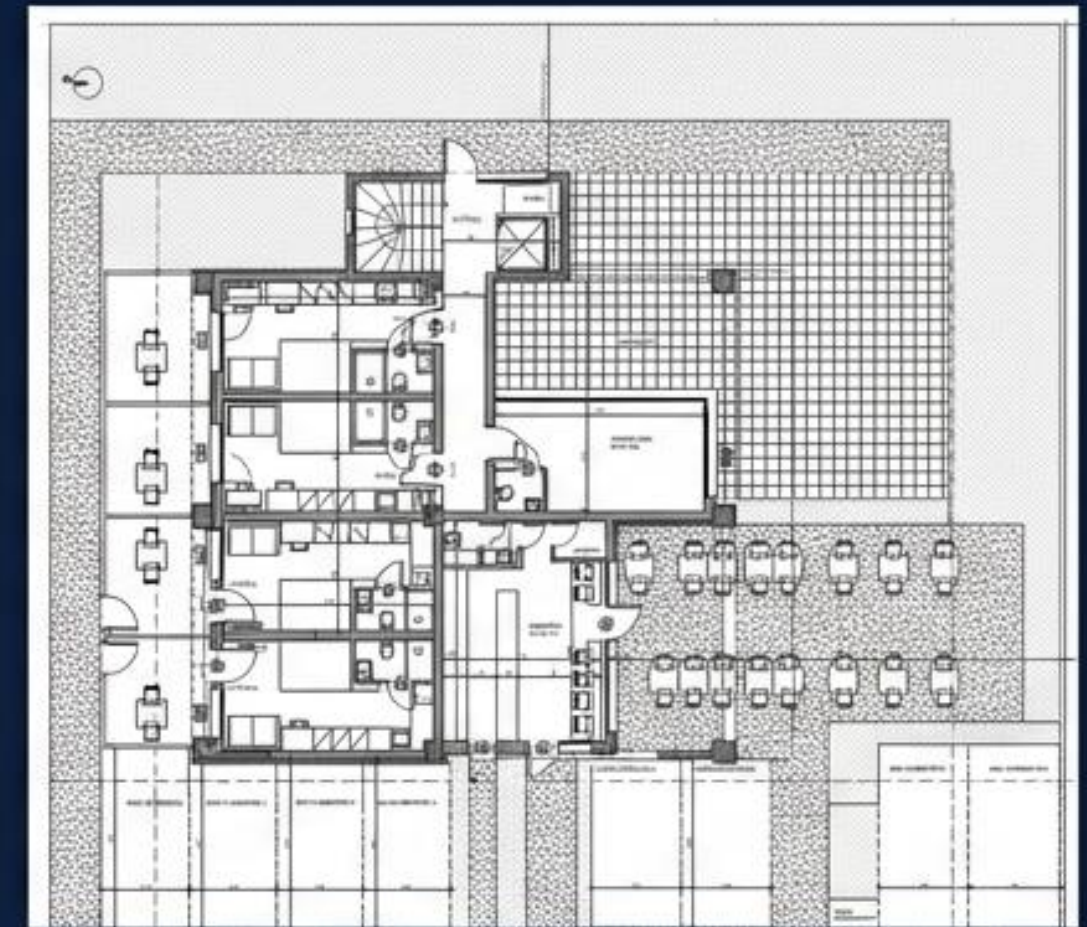
תכנון הפרויקט



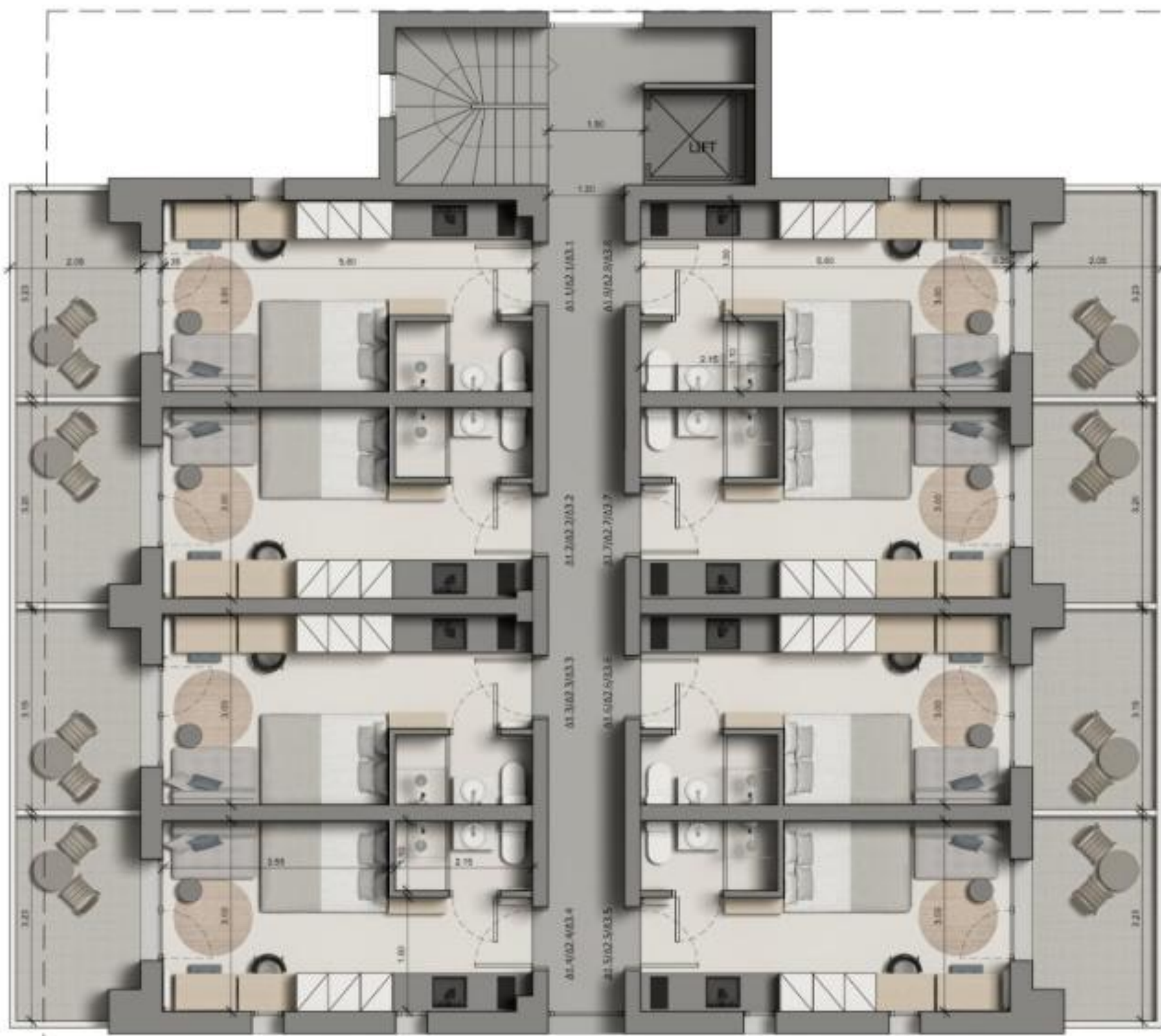
שרטוט גג (לא סופי)



שרטוט קומות 1 עד 3



שרטוט קומת קרקע





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
לחווית עבודה ולמידה

מפרט הדירה כולל:

- שולחן למידה וכיסא
- דלת ביטחון לכניסה
- מיטה זוגית
- חיבור אינטרנט מהיר
- שולחן קפה
- ספה נפתחת
- מקרר
- ארונות
- כיריים חשמליות
- טלויזיה חכמה-43"
- קומקום
- מיקרוגל
- וילון
- מיזוג



שרטוט הדירה

ברוטו דירות סטודיו -
כ-26-27 מטר

+ מרפסת
כ-7 מט"ר



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

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 בשטח.



שלב ב - בניה:

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



שלב ג - עבודות גמר:

הרכבת 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 כ-7200 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
- ✓ אזור מתפתח - צפי לעליית ערך מעל הממוצע!



אופיר הררי
נדל"ן מניב לעתיד בטוח

לינק לדו"ח התפתחות סלוניקי 2025

לשליחת ווטסאפ לפרטים נוספים - לחצו פה | לקבלת טיפ שבועי לוצאפ - לחצו פה

אשמח ללוות גם אתכם בהשקעה שלכם ביוון!
אופיר הררי <https://linktr.ee/ofirharari>

050-2662599

