



אופיר הררי
נדל"ן מניב לעתיד בטוח

תוכנית עסקית – DELTA HOME community

נדל"ן מניב לעתיד בטוח
בסלוניקי, יוון



טיפ השקעות 5- אופיר הררי
קבוצת WhatsApp





נעים מאוד אופיר הררי, בן 51 מכפר הרא"ה

נשוי ליהודית ואבא למעיין, יובל, אביב, רומי ונגה.

מנגיש ומלווה משקיעי נדל"ן ביוון.

מייעץ לפני השקעה ומעביר קורסים
מקצועיים בנדל"ן חו"ל





למה יוון ?



למה סלוניקי והפרברים?



תרבות, תיירות ודמוגרפיה

- תיירות
- התחדשות עירונית
- נבנים מלונות חדשים
- מוקם מוזיאון השואה
- הגדול באירופה
- גידול באוכלוסיה



אקדמיה ורפואה

- אוניברסיטאות
- בית חולים למחלות הסרטן - הגדול בבלקן



מנועי כלכלה וחדשנות

- HUB 26
- מרכז מדע וחדשנות
- חברות הייטק
- נפתחים המון מקומות
- תעסוקה חדשים
- משכורות עולות



תשתיות רחבות

- מטרו
- שדה תעופה
- נמל ימי
- FLYOVER RING ROAD



העיר בכיוון כלכלי מאוד חיובי – זינוק בדמוגרפיה, תעסוקה והשקעות

קפיצת המדרגה העירונית: פרויקטי ענק בפיתוח מואץ

בפיתוח מואץ

פרויקט ה-FLYOVER

שדרוג דרמטי של כביש הטבעת המזרחי.
פרויקט דגל בתקציב מוערך של כ-370
מיליון יורו.

הפרויקט צפוי להגדיל את
קיבולת התנועה ב-40%
ולהפחית משמעותית את עומסי
התנועה היומיומיים.

+40%

בפיתוח מואץ

מטרו ורכבת קלה

מעבר היסטורי לתחבורת המונים
מודרנית שתשנה את פני המטרופולין.
חיבור עתידי למטרו דרך רכבת קלה.

קו המטרו החדש והחיבור העתידי
לרכבת הקלה ייצרו רשת נגישות
רציפה, יקצרו דרמטית את זמני
הנסיעה וישפרו את איכות החיים.

**רשת
רציפה**



סינדוס כיום

נכון לשנת 2021 מתגוררים בסינדוס 9400 איש



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



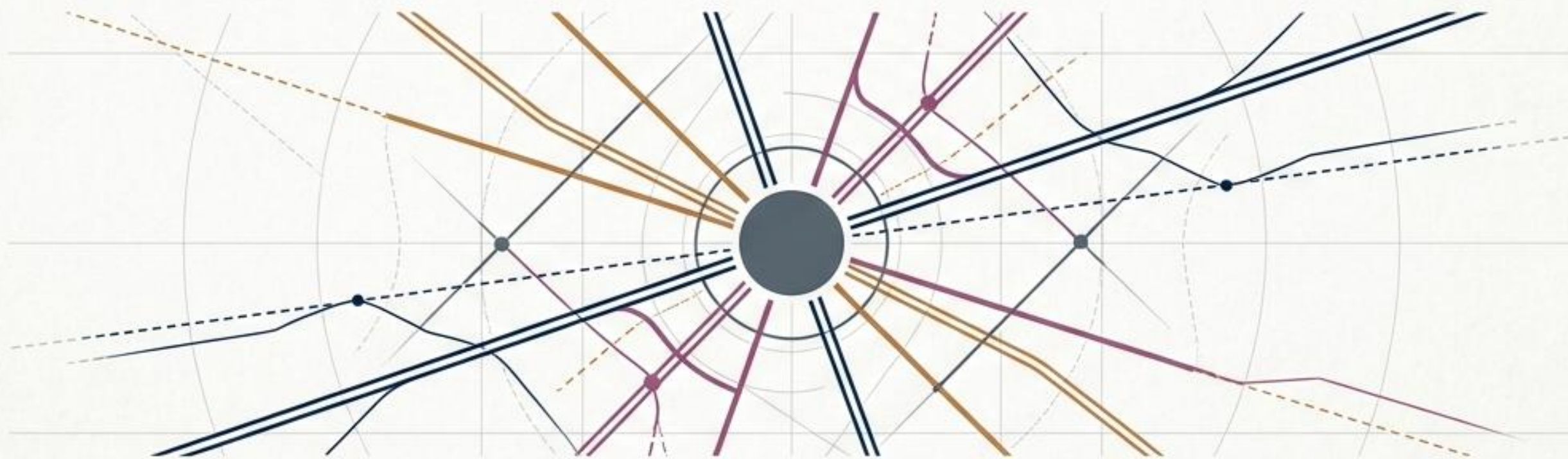
העיר ממוקמת כ-14 ק"מ בלבד ממרכז סלוניקי, מרחק של כ-12-14 דקות נסיעה ברכב או נסיעה קצרה ברכבת, ובעלת גישה מצוינת לתחבורה ציבורית ישירה



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



המהפכה התחבורתית: תשתית כבסיס לפיתוח נדל"ני וכלכלי "בכדי שמקום יתפתח נדרשת גישה נוחה וקלה!"



מיפוי עורקי התחבורה הקיימים והעתידיים – ממסחר בינלאומי ועד לאיכות חיים עירונית.

בסיס איתן: רשת ארצית ולוגיסטית [קיים כיום - הושקעו כ- 350 מיליון אירו]

כביש EGNATIA

כביש חוצה מדינה.

כביש אדסה (Edessa)

עורק תחבורה אזורי חיוני המשולב ברשת.

HUB מרכזי - רכבת משא

מרכז שילוח אזורי משמעותי המהווה עוגן לפיתוח מסחר ולוגיסטיקה.

רכבת נוסעים

תשתית קיימת לניידות מהירה בין-עירונית.

מטריצת הפיתוח: אקו-סיסטם מושלם של צמיחה



השורה התחתונה: השילוב בין נתיבי סחר בינלאומיים ומערכי לוגיסטיקה לבין פתרונות ניווד אורבניים מתקדמים מבטיח אקו-סיסטם אידיאלי לעליית ערך דרמטית של נדל"ן ופיתוח אזורי.

סינדוס: נקודת מפנה בערך הנדל"ן

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

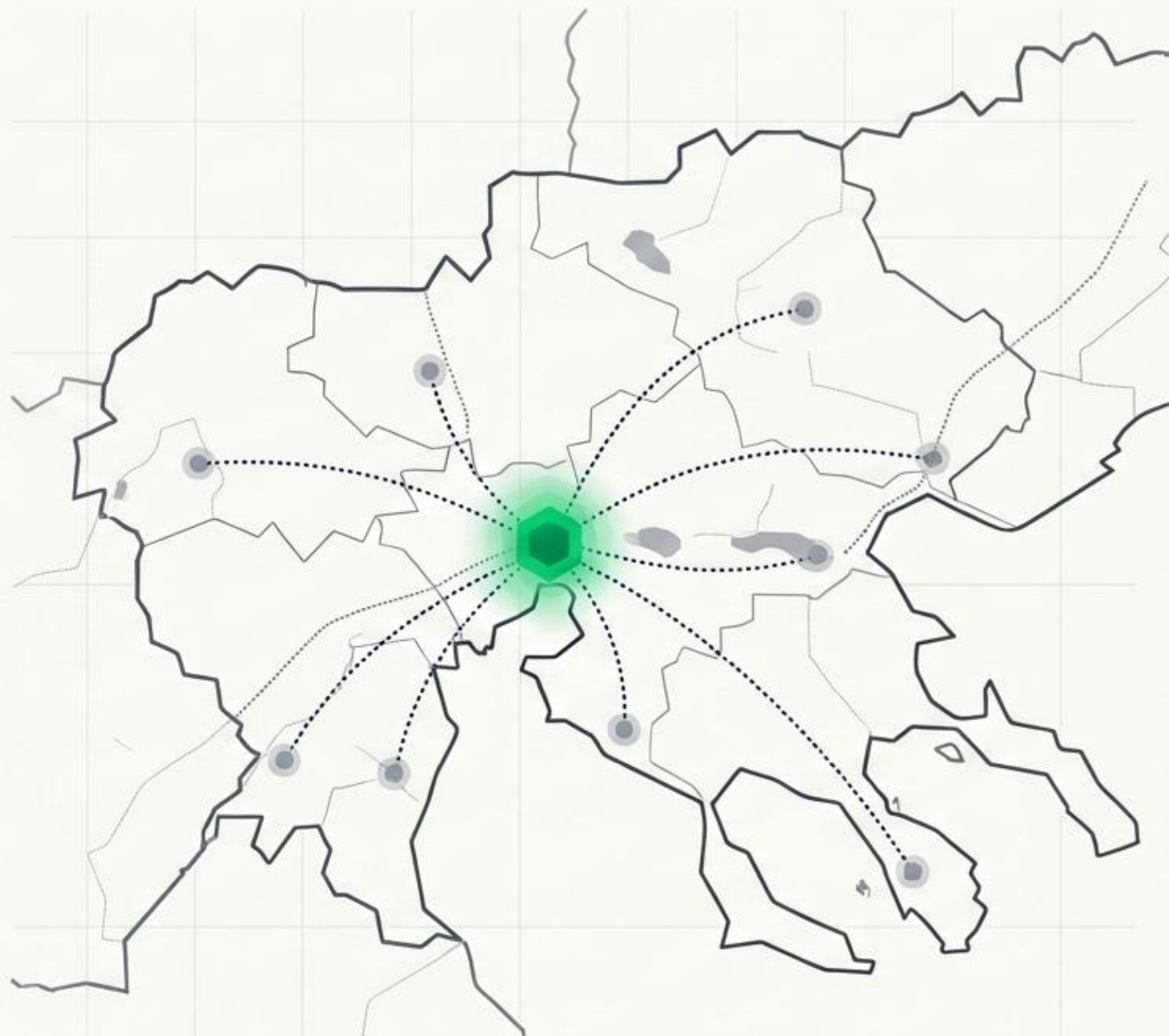
מיליון אירו – תקציב מחקרי תכנון להתחדשות שבוצע על ידי מחוז מרכז מקדוניה.



338 קמ"ר – קרבה אסטרטגית לשמורת הטבע הייחודית של דלתת אקסיואוס.



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



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

סינדוס: נקודת המפנה והזינוק בערך הנדל"ן

סינדוס

טבע ותיירות

ממוקמת בסמוך לפארק הלאומי של דלתת האקסיוס (338 קמ"ר של שמורת טבע ייחודית).



מרחק לעיר

14 ק"מ בלבד ממרכז סלוניקי (12-14 דקות נסיעה/רכבת).



הזרמת הון ממשלתית (ESPA)

תקציב ענק במימון אירופאי להתחדשות עירונית ויצירת רצף עירוני עד 2025/2026.



מוקד תעשייה ולוגיסטיקה

אזור התעשייה הראשי של סלוניקי, מרכז תעסוקה אדיר המושך אליו חברות בינלאומיות.



תשתיות תחבורה (2027)

חיבור מהיר לכביש Egnatia Odos (A2) והקמת ה-Flyover - פרויקט ענק שישחרר את פקקי המטרופולין.



סינדוס של המחר – מה סיפור ההשקעה שלנו

לאחר בדיקה של כמה שנים בסינדוס אנחנו מזהים שתוכנית ההשקעה של סינדוס תביא לעליית ערך כפי שקרה במקומות אחרים ביוון. תוכנית המחקר של סינדוס העלתה כמה נקודות מרכזיות: בספטמבר 2024 הנהלת הפארק ETVA VIPE הוציאה תזכיר רשמי שאומר שחסרות ידיים עובדות ולכן התחיל מחקר של מיליון יורו איך להגיע למימוש. המחקר חולק לכמה שלבים:



סיפור של מקומות התיירות

03

02



סיפור של איכות החיים בשני חלקים:

סיפור של איכות החיים על ידי יצירה של מרחבים ירוקים

סיפור של החינוך:

- סיפור של החינוך הפרטי
- סיפור של החינוך העל יסודי ושילוב של התעשייה עם האוניברסיטה המקומית כולל פתיחת לימודי מחקר באוניברסיטה



סיפור והרחבה של אזור התעשייה כדי לשפר את מקומות העבודה

01

מנועי הצמיחה בסינדרום

הסיפור של מנועי הצמיחה – זו **ההזדמנות** שלכם!

תעסוקה וכלכלה

פיתוח תעסוקתי ומקומות עבודה.

חינוך ועתיד

פיתוח מערכת החינוך.

תשתית ונגישות

שיפור תשתיות ודרכי הגעה.



שלושה מנועים. חזון אחד. הצטרפו להצלחה.



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



יצא מכרז לפיתוח קו רכבת פרברית וקו רכבת חדש – הערכת השקעה - 53 מליון יורו



השער הלוגיסטי והתעשייתי המרכזי של דרום-מזרח אירופה



סינדוס: לא רק אזור תעשייה, אלא הלב הפועם והלוגיסטי של דרום-מזרח אירופה.

סינדוס מתפקדת כעיר תעשייתית ולוגיסטית

עצמאית בקנה מידה עצום



רפואת חירום במקום

הקמת תחנת עזרה ראשונה קבועה עם אמבולנס ייעודי למתחם.



שדרוג צירי התנועה

שיפור תשתיות הכבישים כדי לתמוך בעומס התעבורתי המסיבי.



הכשרת כוח אדם מקצועי

הקמת בתי ספר טכניים ומסלולי הכשרה בתוך הפארק (בשיתוף אוניברסיטת IHU) למילוי חוסרים בידיים עובדות.

ביקוש מייצר
תשתית

28,000

עובדים קבועים המאכלסים את פארק התעשייה (BI.PE.Θ)

35,000+

תנועת אנשים יומית (ספקים, נהגי תובלה, לקוחות ואנשי שירות)

לפי נתוני הנהלת ETVA VIPE, המתחם מתנהל בפועל כעיר קטנה של ייצור ולוגיסטיקה.

תשתית מתקדמת המהווה אבן שואבת לתאגידים גלובליים



חדשנות יישומית ומו"פ אקדמי

שיתוף פעולה הדוק עם האוניברסיטה הבינלאומית של יוון (IHU).

חוות ניסיונות, רפתות וחממות טכנולוגיות צמודות לפארק.

המכון לחדשנות מטמיע טכנולוגיות IoT, סנסורים וחקלאות דיגיטלית ישירות ברצפות הייצור (בשיתוף K&N Efthymiadis).



חוסן אנרגטי חשמל ירוק

ייצור אנרגיה עצמאי.

שדרוג תחנות המשנה של רשת החשמל.

מודל Net Metering המאפשר למפעלים התקנת גגות סולאריים עצומים להפחתת עלויות וטביעת רגל פחמנית.



ניהול מים תעשייתי בקנה מידה כבד

תפוקה של 7.2 מיליון ליטר ביום.

שדרוג טכנולוגי של מתקן טיהור השפכים.

מאפשר פעילות של תעשייה כבדה ללא חשש מבעיות סביבתיות וזיהום המפרץ התרמאי.



האב לוגיסטי ותחבורתי (רכבת וים)

מרחק של 15 ק"מ בלבד מנמל סלוניקי.

חיבור רכבתי כפול ישיר בגבולות הפארק.

השקעה של 350 מיליון אירו בציר סלוניקי-סינדוס הופכת את האזור לשער לוגיסטי לבלקן ולמרכז אירופה.

אקו-סיסטם גלובלי המורכב מנובילי שוק בינלאומיים ומקומיים

מרכזי לוגיסטיקה ושילוח

Streem Global (בגיבוי HIG טווןוו):
33,000 מ"ר של מרכז לוגיסטי עם חיבור
מסילתי ישיר (Tri-modal Hub).

Orphee Beinoglou (OB Group) &
חברות השילוח המובילות ביוון עם מחסני
ענק מבוקרי אקלים.

חברות ענק מקומיות-גלובליות

H.B. Body: ציפויי רכב ודבקים - ייצוא ליותר
מ-75 מדינות.

Palaplast: צנרת ופתרונות השקיה - הפצה
לאירופה, אפריקה והמזרח התיכון.

M. Arabatzis (Hellenic Dough):
מאפים קפואים - ייצוא ליותר מ-40 מדינות
(אירופה, ארה"ב והמפרץ).

Pelopac: מזון ים-תיכוני הפונה כמעט
בלעדית לייצוא (רשתות שיווק
בארה"ב, בריטניה ואוסטרליה).

תאגידים רב-לאומיים זרים

Tosoh Hellas (יפן): יצרנית אירופית
מובילה של אלקטרוליט EMD לייצור
סוללות.

Lidl Hellas (גרמניה): מרכז לוגיסטי
והפצה רובוטי מהגדולים בדרום-מזרח
אירופה.

DS Smith (בריטניה): פתרונות אריזות
קרטון גלי מתקדמים לתעשייה
ולאיקומרס.

נוכחות נוספת: Coca-Cola HBC
(יוון/בינלאומי), Knauf (גרמניה), Omya (שווייץ),
Gartner KG, Gmya בשיתוף Kühne+Nagel
(אוסטריה).

השקעת המיליארד

השקעת דגל של תאגיד בינלאומי
מוביל בשווי כ-1 מיליארד אירו.

הפרויקט: הקמת Gigafactory / Data Center
ענק הדורש שטחי קרקע נרחבים ואספקת אנרגיה
מאסיבית ויציבה.

תעסוקה:
צפי ליצירת כ-2,000 מקומות עבודה ישירים
חדשים.

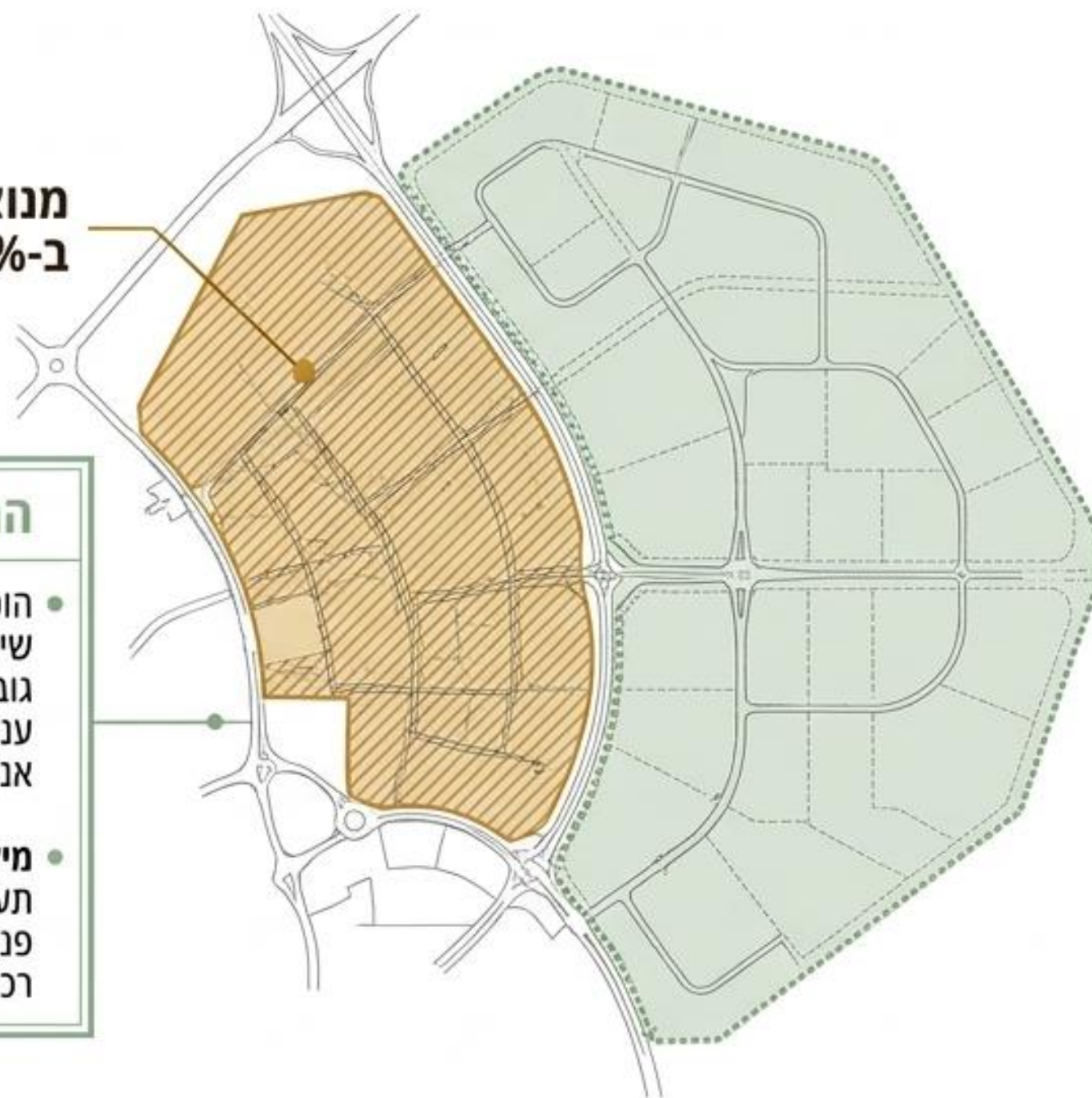
דחיפות אסטרטגית:
התאגיד דורש מגרש רציף ומרושת
טכנולוגית שאינו קיים כיום בפארק המקורי,
מה שדוחף את ממשלת יוון להאיץ את הליכי
אישור הרחבת הקרקעות כדי להבטיח את
ההשקעה ביוון.

תוכנית האב המתרחבת והשלב הבא באבולוציה של הפארק

מנוצל כמעט
ב-100% קיבולת

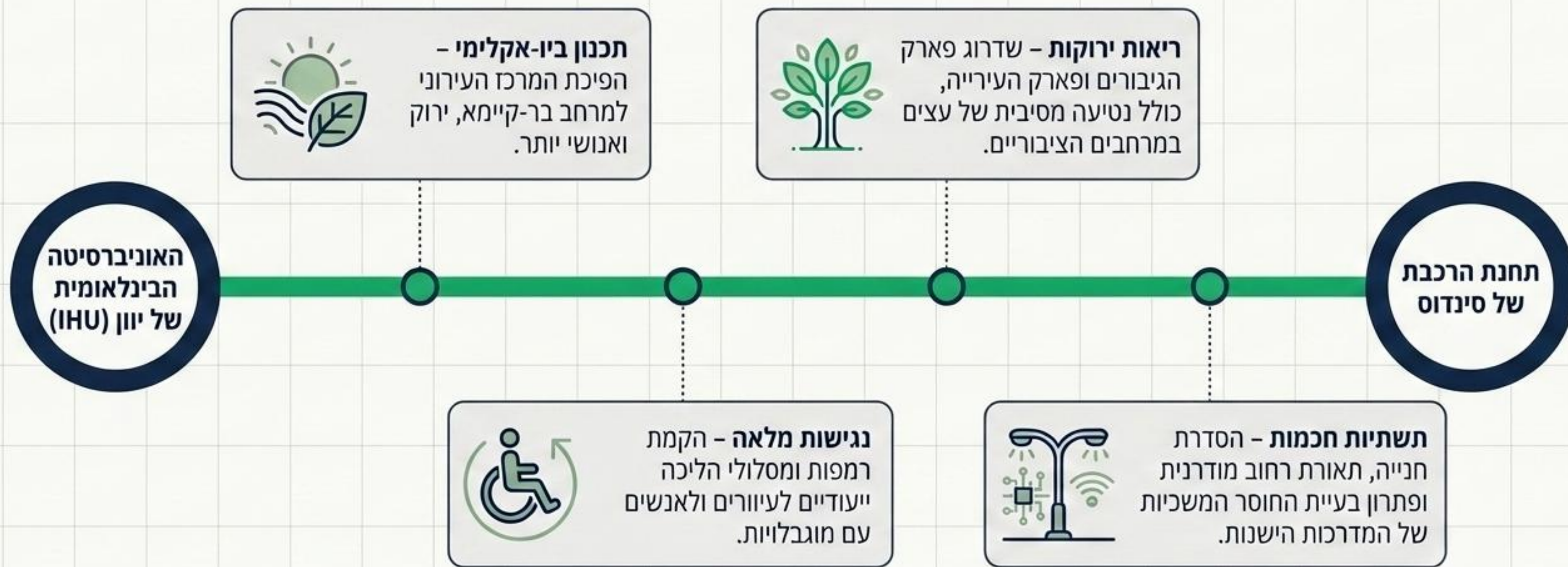
הרחבת הפארק

- הוספת 2,700 דונמים חדשים:
שינוי ייעוד של שטחים חקלאיים
גובלים כדי לתת מענה לביקושי
ענק של חברות לוגיסטיקה,
אנרגיה ותעשייה.
- **מיקוד תשתיתי:** לוגיסטיקה חכמה,
תעשייה ירוקה, סלילת כבישים
פנימיים, וחיבורים חדשים לרשת
רכבות המשא.



המנוע המקומי: שיפור איכות החיים בסינדוס

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



החזון של סינדוס: מוסדות החינוך כלב הקהילה הצעירה



המענה של רשות דלתא: שרטוט מחדש של סביבת הלמידה והחיים – התאמת התשתיות לקצב הצמיחה תוך התחייבות לסביבה ירוקה, בטוחה וחדשנית.

אסטרטגיית הביצוע: מתווה ההשקעה התלת-ממדי



מרחב קהילתי ובטיחות

פיתוח המרחב הציבורי ההיקפי

- ✓ הקמת גני משחקים מודרניים סביב מוסדות החינוך.
- ✓ פיתוח מגרשי ספורט פתוחים לרווחת הקהילה.
- ✓ סלילת מדרכות רחבות המבטיחות הגעה רגלית בטוחה לתלמידים.



קיימות ואנרגיה

תוכנית המודרניזציה האנרגטית

- ✓ הפרויקט התקציבי הגדול באזור (במימון חלקי של האיחוד האירופי).
- ✓ יעד: הפיכת מבני החינוך היסודי והתיכוני למבנים בעלי פליטה אפסית.
- ✓ החלפת גגות, בידוד תרמי מתקדם, ומערכות חימום/מיזוג ירוקות.



קיבולת וצמיחה

שדרוג והרחבת מבנים קיימים

- ✓ הרחבת כיתות בבתי הספר היסודיים (כולל יסודי 1 ו-2).
- ✓ מניעת צפיפות בכיתות עקב הגידול הדמוגרפי.
- ✓ הבטחת סביבת למידה מרווחת ומודרנית למשפחות הצעירות.

התוצאה: רשות דלתא לא רק בונה כיתות, אלא מעצבת מחדש את איכות החיים בסינדוס עבור הדור הבא.

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.

אילו פקולטות נלמדות באוניברסיטה ?

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

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

• הכוללת את המחלקות הבאות, זוהי אחת הפקולטות המרכזיות בקמפוס

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

• **(Nutritional Sciences and Dietetics) מדעי התזונה והדיאטטיקה**

• **(Midwifery) מיילדות**

• **(Nursing) סיעוד**

• **(Physiotherapy) פיזיותרפיה**

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

• הפקולטה מציעה תוכניות לימוד טכנולוגיות מתקדמות

• **הנדסת תעשייה וניהול**.

• **הנדסת סביבה**.

• **הנדסת מערכות מידע ואלקטרוניקה**.

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

• בסלוניקי פועלות המחלקות הבאות

• **שיווק ותיירות, ניהול ארגוני**.

• **חשבונאות ומערכות מידע**.

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

• המתמקד בתחומי החקלאות והמזון

• **חקלאות**.

• **מדעי המזון והטכנולוגיה**.

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

• **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 אינוורטר)
– 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	
הפחתה של כ-40% בצריכת האנרגיה.	מבני nZEB (צריכת אנרגיה כמעט אפסית) – דירוג A+.	דרישה לדירוג B לפחות.	אנרגיה (דירוג KENAK)
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.

איכות מגורים ללא פשרות

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



**נכס חדש
(2026)**

שקט נפשי מלא

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

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

עוגן של יציבות: קבוצת שובל יזמות ובניה בע"מ

ביצוע פרויקטים מורכבים במגזר הציבורי, התעשייתי והפרטי למעלה מ-15 שנה.

שנת ייסוד:

2006 (מייסד ומנכ"ל: שובל שמריה)

ניסיון גלובלי:

איתור, השבחה ושיווק של מתחמי מגורים בארץ ובחו"ל.

חותם אמינות:

מדורגת בקביעות ב-DUN'S 100
כחברה אמינה ומובילה.

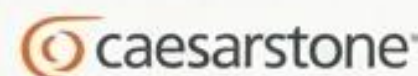
רגולציה מקומית:

יזמים רשומים ומוכרים ברשם
הקבלנים של יוון.

גב ים, שטראוס, יוניליוור, אבן קיסר, רשות
מקרקעי ישראל, תעשייה אווירית (ועוד).



גב ים



גב ים, שטראוס, יוניליוור, אבן קיסר, רשות
מקרקעי ישראל, תעשייה אווירית (ועוד).

מענה וליווי אישי. אנחנו כאן בשבילך, גם אחרי שהדירה שלך!





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

86 אלף אירו

מחיר דירה אטרקטיבי – רק 86 אלף אירו לדירה חדשה!

מבצע "פרי סייל" לזמן מוגבל – רק 79 אלף אירו לדירה!



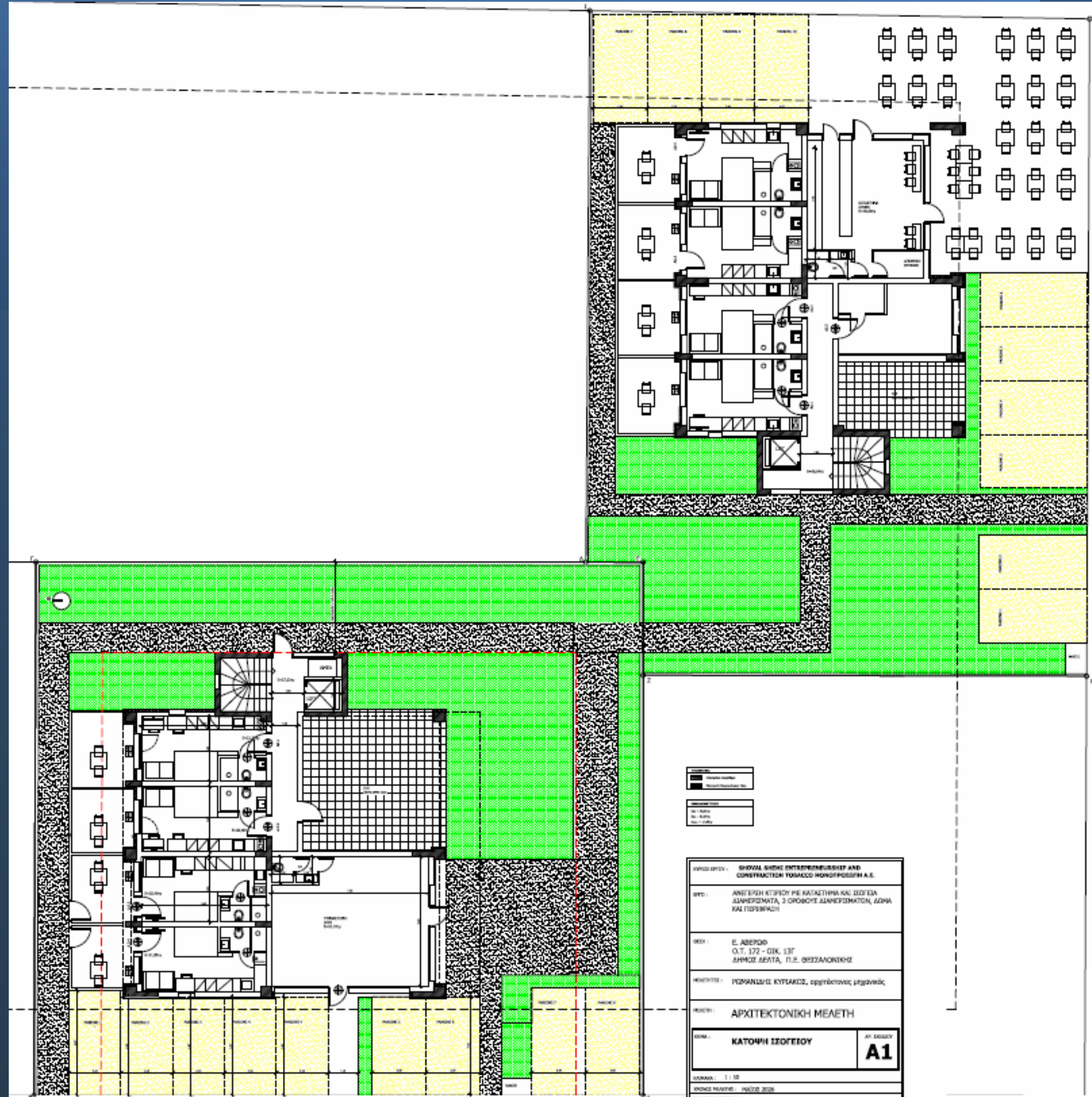
לא כלול:

- 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.

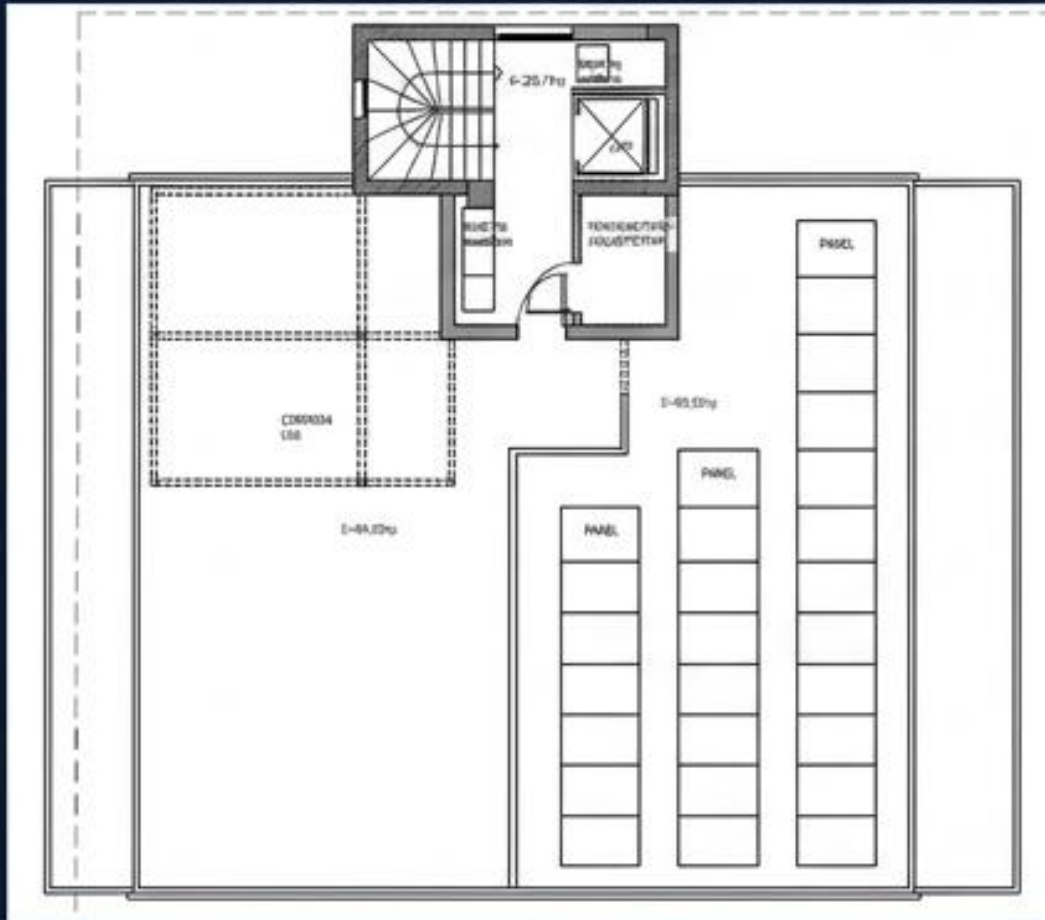


כלול:

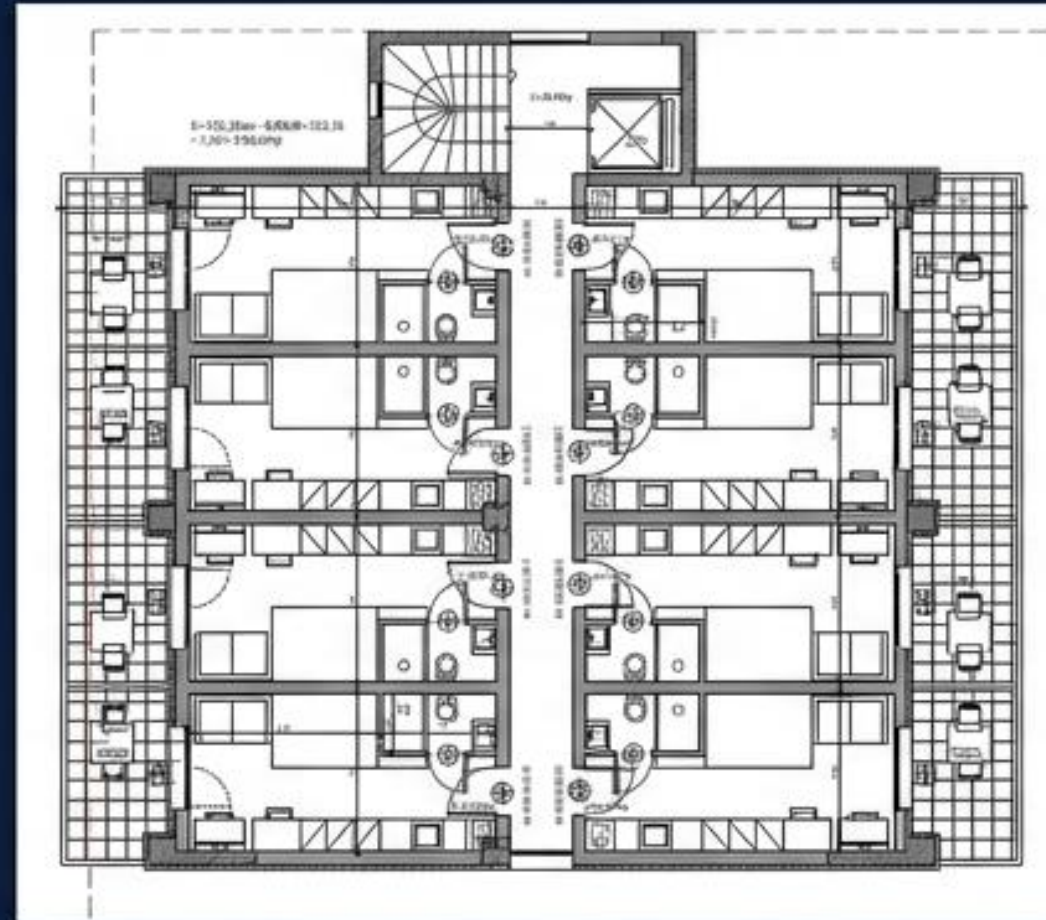
- מחיר העסקה כולל את כל ההוצאות ביוון (עו"ד, מס רכישה, נוטריון, דירות מגורים חדשות ומרוהטות (חלון זכוכית כפולה, מקרר, כיריים, ספה, מיטה, מזגן, טלויזיה ועד רמת הוילון ...) וכמובן רישום בטאבו היווני.



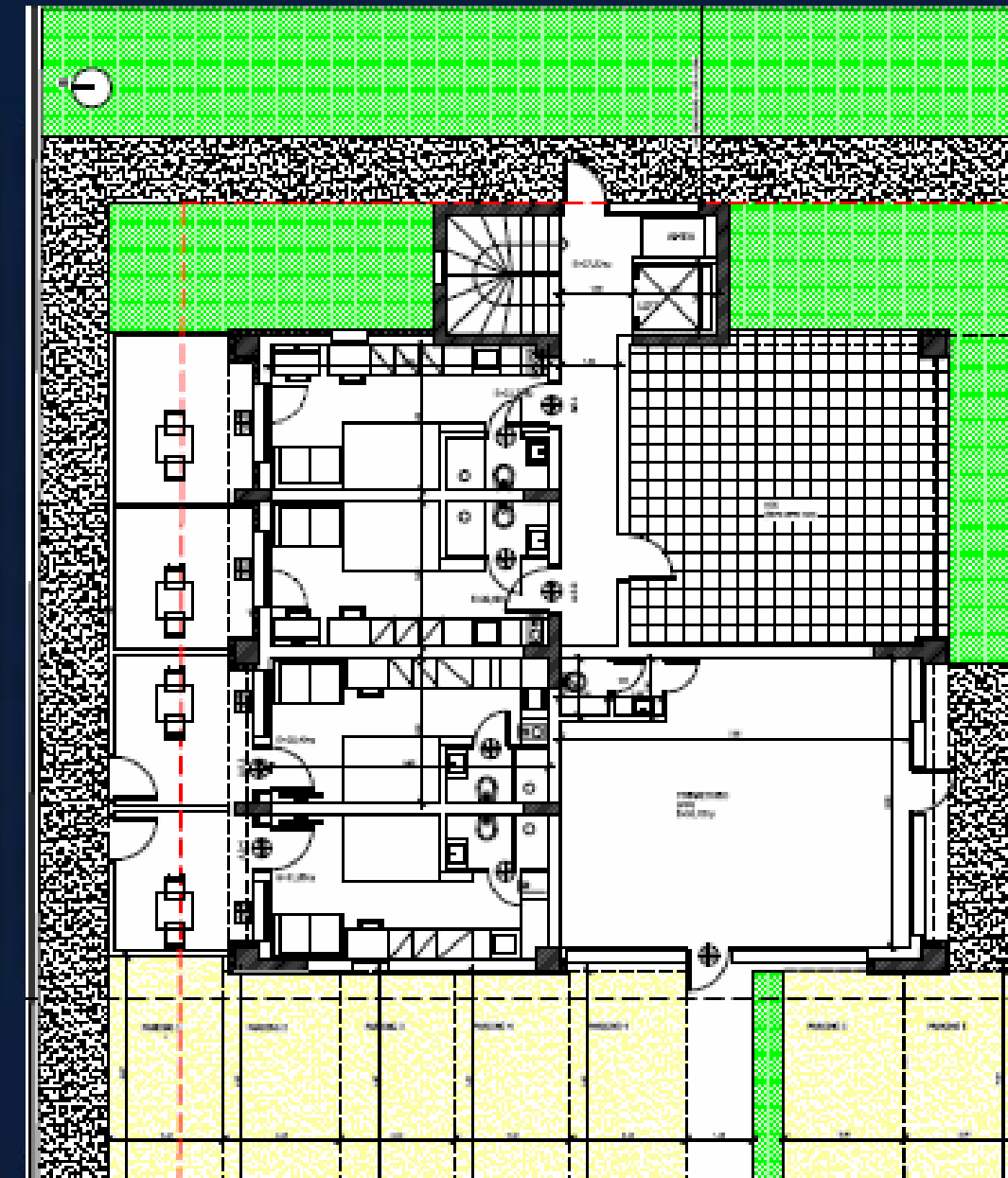
תכנון הפרויקט



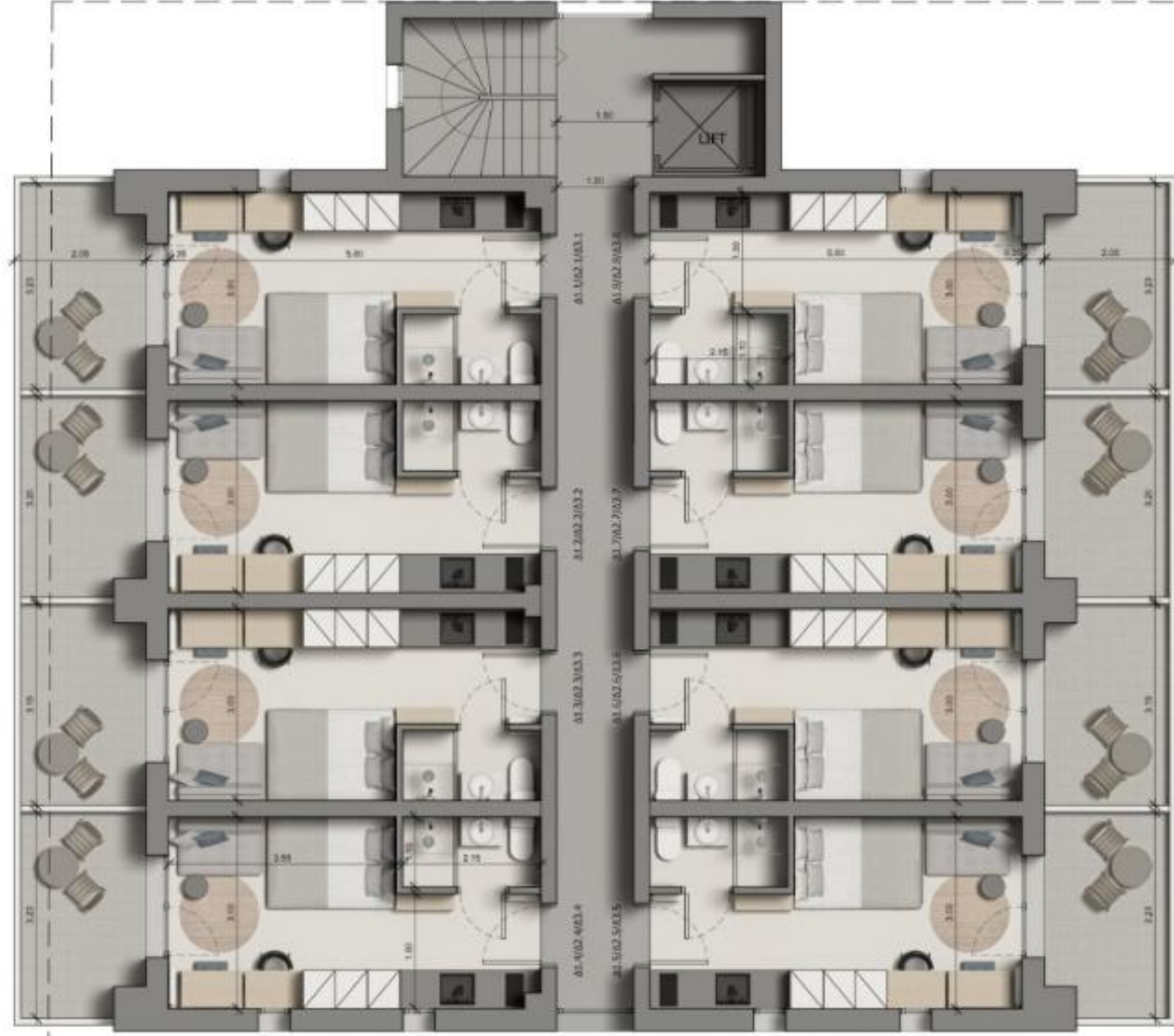
שרטוט גג (לא סופי)



שרטוט קומות 1 עד 3



שרטוט קומת קרקע







הדמיות הדירות



מוצר פרימיום מוגמר: שרטוט ומפרט דירת הסטודיו



ריהוט:		✓
מוצרי חשמל:		✓
תשתיות טכנולוגיות:	✓	✓
חיבור לאינטרנט מהיר בכל דירה, מערכת מצלמות ואבטחה חכמה לבניין, דלת ביטחון לכניסה.	✓	✓
טלויזיה חכמה 43", מזגן, מקרר, מיקרוגל, שולחן למידה וכיסא, שולחן קפה, וילון, ריהוט למרפסת (שולחן + 2 כסאות).		✓



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:

- כיריים חשמליות
- מיקרוגל
- טלויזיה חכמה-43"
- קומקום
- וילון
- מיזוג
- ספה נפתחת
- מקרר
- ארונות
- שולחן למידה וכיסא
- דלת ביטחון לכניסה
- מיטה זוגית
- שולחן קפה
- חיבור אינטרנט מהיר
- במרפסת שולחן + 2 כסאות

צפי הכנסה משכירות

€ 495

שכירות חודשית – כולל כל התשלומים (מים, חשמל, גז, ועד בית, ארנונה) 495 יורו לחודש

€ 70 -

עלות השירותים- 70 יורו לחודש

€ 425

הכנסה משכירות – 425 יורו לחודש

€ 5100

הכנסה שנתית = 5100 יורו

הוצאות

חברת ניהול- 10%



ביטוח הערכה 100 יורו לשנה



רואה חשבון – הערכה 100 יורו לשנה (כולל מעמ)



€ 4390

סך הכל הכנסה שנתית
צפויה 4390 יורו

ההכנסה לא כוללת מס הכנסה- 14.5% ומיס ANFIA כ 45 יורו לשנה

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 העתידי וחלקו בשטח.

שלב ב - בניה:

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

שלב ג - עבודות גמר:

הרבת 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) ועד למסירת הדירה המוכנה.

נקודות חשמעותיות:

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 חשתית 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





טיפ השקעות 5- אופיר הררי
קבוצת WhatsApp



"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!

לינק לדו"ח התפתחות סלוניקי 2025

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

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

050-2662588



אופיר הררי
נדל"ן מניב לעתיד בטוח