



מחיר מטרה



קרוב לירושלים קרוב ללב



החברה לפיתוח השומרון אינה עוד יזם נדל"ן –
זו חברה בעלת 40 שנות עשייה מוכחת בבנייה
ובתחבורה, ומן המובילות והאמינות במשק
הישראלי.

חלפ פועלת הן כיזם והן כקבלן מבצע, מה
שמאפשר שליטה מלאה על כל שלב בתהליך,
החל מהרעיון והתכנון, דרך שלבי הביצוע, ועד
מסירה מלאה ברמת גימור גבוהה – השילוב
הזה מעניק לדיירים ביטחון אמיתי וכתובת
אחת שמלווה אותם לאורך כל הדרך, מיום
החתימה ועד ליום בו הבית הופך לבית.



פרויקטים נבחרים

בביצוע

הבוצר 28 - תל מונד



בשיווק

וילה חלפ - חרמש



בשיווק

חלפ בשדרה - אלפי מנשה



אוכלס

שערי תקווה



בתכנון

נוכחים

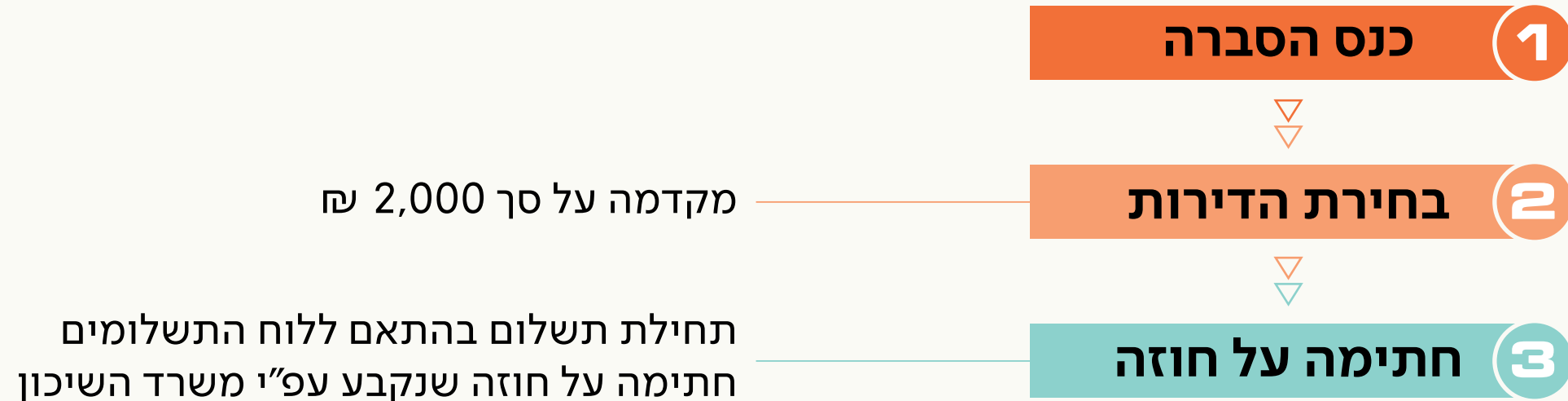


אוכלס

בית-אל



תהליך קניית הדירה בכרויקט מחיר למשתכן



המאכיינים העיקריים בקניית הדירה בכרויקט מחיר למשתכן:

- 1 תהליך המבוקר ע"י חברת בקרה מטעם משרד השיכון
- 2 מחירים אטרקטיביים לעומת המחיר בשוק
- 3 סדר בחירת הדירות מוכתב מראש בהתאם לסדר הזכייה
- 4 לא ניתן לבצע שינויים בהסכם המכר ובנספחיו
- 5 לא ניתן לבצע שינויים בדירה עד קבלת המפתח
(הזאת קירות, הוספת נקודות חשמל וכד')





שלוות מגורים – נשימה מירושלים

בין נופי בראשית להרי ירושלים, בלב טבע עוצר
נשימה, נולד פרויקט בוטיק אינטימי ויוצא דופן –
רמת חלכ מבית החברה לפיתוח השומרון.
דיירי הפרויקט ייהנו מחוויית מגורים ייחודית,
המשלבת בין טבע קסום לאקסקלוסיביות
אלגנטית. כאן, בסביבה פסטורלית ושקטה – איזון
מושלם בין טבע פראי וסטנדרט מגורים איכותי.

מהככה בנגישות – קישור ישיר ומהיר

בימים אלה מתבצעות עבודות תשתית נרחבות לחיבור ישיר בין אדם לכביש 443 – חיבור שיקצר משמעותית את זמני הנסיעה לירושלים, מודיעין ולגוש דן. התוואי, הנשען על דרך 45 ועל שיקוע עטרות (מנהרה), יוצר מסלול ישיר, רציף ובטוח למרכזי התעסוקה והשירותים – ומעניק לכם נגישות מהירה לכל יעד מרכזי.

10 דק' —  לירושלים

20 דק' —  למודיעין



◆ קרוב לירושלים קרוב ללב

רמת
חלב
אדם

אדם

רק 6 ק"מ
לירושלים

צומת
חיזמה

עין פרז

ירושלים

נווה יעקב

פסגת זאב

רמות

רמת שלמה

רמת
המבשר
אשכול

הר
חוצבים
סנהדריה

מעלות
דפנה

הגבעה
הצרפתית

הר הצופים

50 (נתיבי ביז)

1

1

437

60

60

443

45 (בהקמה)

50 (נתיבי ביז)

נתיבי
חודיעין
45 דק'
35 דק'

אריאל
35 דק'

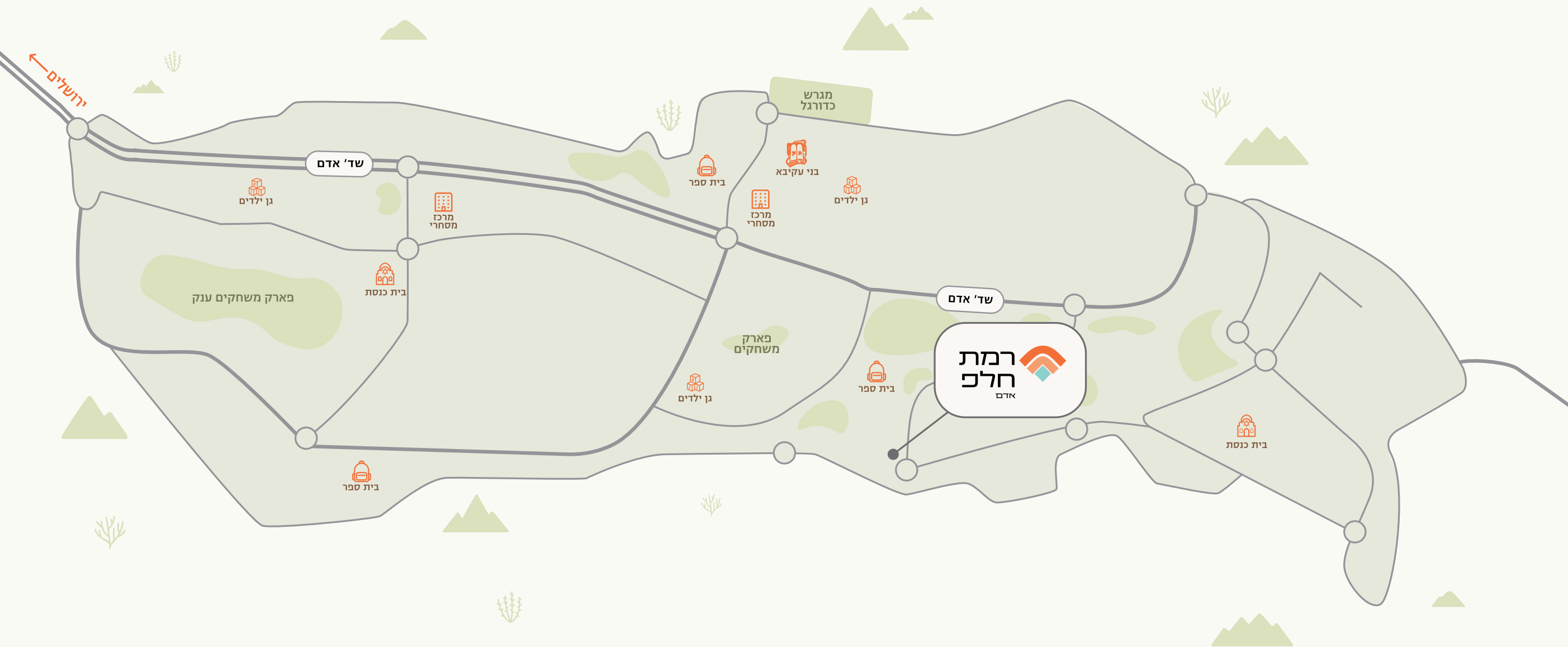


ילדות ישראלית וערכית באדם

ילדיכם ייהנו ממערכת חינוך ערכית: מגני ילדים ומעונות יום ועד בתי ספר יסודיים (ממלכתי, תורני ומסגרות לחינוך מיוחד), מערך שירותים קהילתיים עשיר, מגוון בתי כנסת, תנועות נוער, מגרשי ספורט ומרכז מסחרי.

לרשותכם גם שירותי בריאות מתקדמים, כולל מרכז רפואי עתידי בשער בנימין, ובמרחק קצר – קניות ופנאי בקניון פסגת זאב. כל אלה בסביבת מגורים שקטה וירוקה, הצמודה לפארקים, לגני שעשועים ולמדשאות – והכול במרחבי טבע ירושלמיים. חלום המגורים שלכם – עכשיו בהישג יד.

החיים באדם קהילה ובית







4 בניינים | 30 דירות | 15 דירות מחיר מטרה | 4-5 קומות

הכרוויקט במספרים





207

208

209

210

חזית אחורית



מצבת דירות

בניין 208			
שוק חופשי 9		2	
8	שוק חופשי	7	מס' חדרים: 6 שטח דירה: 145.68 שטח מרפסת: 13
6	מס' חדרים: 6 שטח דירה: 145.04 שטח מרפסת: 13.31	5	שוק חופשי
4	מס' חדרים: 6 שטח דירה: 150.69 שטח מרפסת: 14.99	3	מס' חדרים: 6 שטח דירה: 151.76 שטח מרפסת: 15.11
2	שוק חופשי	1	שוק חופשי
		-2	

בניין 210			
שוק חופשי 6		2	
5	מס' חדרים: 6 שטח דירה: 146.95 שטח מרפסת: 9.8	4	מס' חדרים: 6 שטח דירה: 146.21 שטח מרפסת: 18.87
3	מס' חדרים: 6 שטח דירה: 156.92 שטח מרפסת: 15.73	2	שוק חופשי
שוק חופשי 1		-1	

בניין 207			
שוק חופשי 9		2	
8	שוק חופשי	7	מס' חדרים: 6 שטח דירה: 145.68 שטח מרפסת: 13
6	מס' חדרים: 6 שטח דירה: 145.04 שטח מרפסת: 13.31	5	מס' חדרים: 6 שטח דירה: 146.06 שטח מרפסת: 13.38
4	מס' חדרים: 6 שטח דירה: 150.69 שטח מרפסת: 14.99	3	מס' חדרים: 6 שטח דירה: 151.76 שטח מרפסת: 15.11
2	שוק חופשי	1	שוק חופשי
		-2	

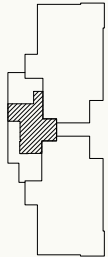
בניין 209			
שוק חופשי 6		2	
5	מס' חדרים: 6 שטח דירה: 146.95 שטח מרפסת: 9.8	4	מס' חדרים: 6 שטח דירה: 146.21 שטח מרפסת: 18.87
3	מס' חדרים: 6 שטח דירה: 156.92 שטח מרפסת: 15.73	2	שוק חופשי
שוק חופשי 1		-1	



בונים קהילות, מגשימים חלומות

קומה גוג עלית	
קומה ג'	
קומה א'	
קומה ער טמ	
קומה -1	
קומה -2	

207



פרויקט- אדם

מגרש-207

תוכנית קומה 1-

ק"מ 1:100

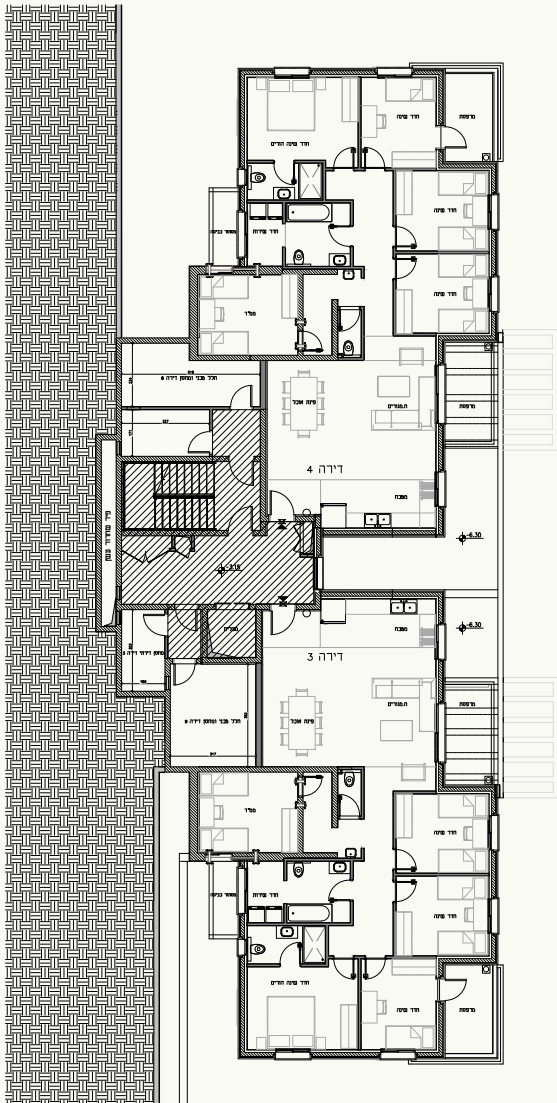
חתימת הלקוח:

חתימת החברה:

יחבנו שנייט והתאמות ככל שידרשו-

על ידי רישויות המוסככות, המחכנים ורועצים השונים

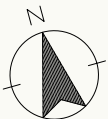
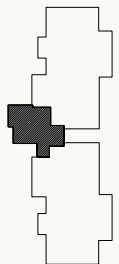
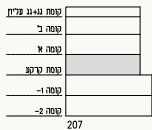
ביצוע הפיגורה נתון כהחלפת ריש



תכנית קומה

מגרש: 207. תכנית: קומה 1-

ק"מ: 1:100



פרויקט - אדם

מגרש-207

תוכנית קומת קרקע • פיתוח

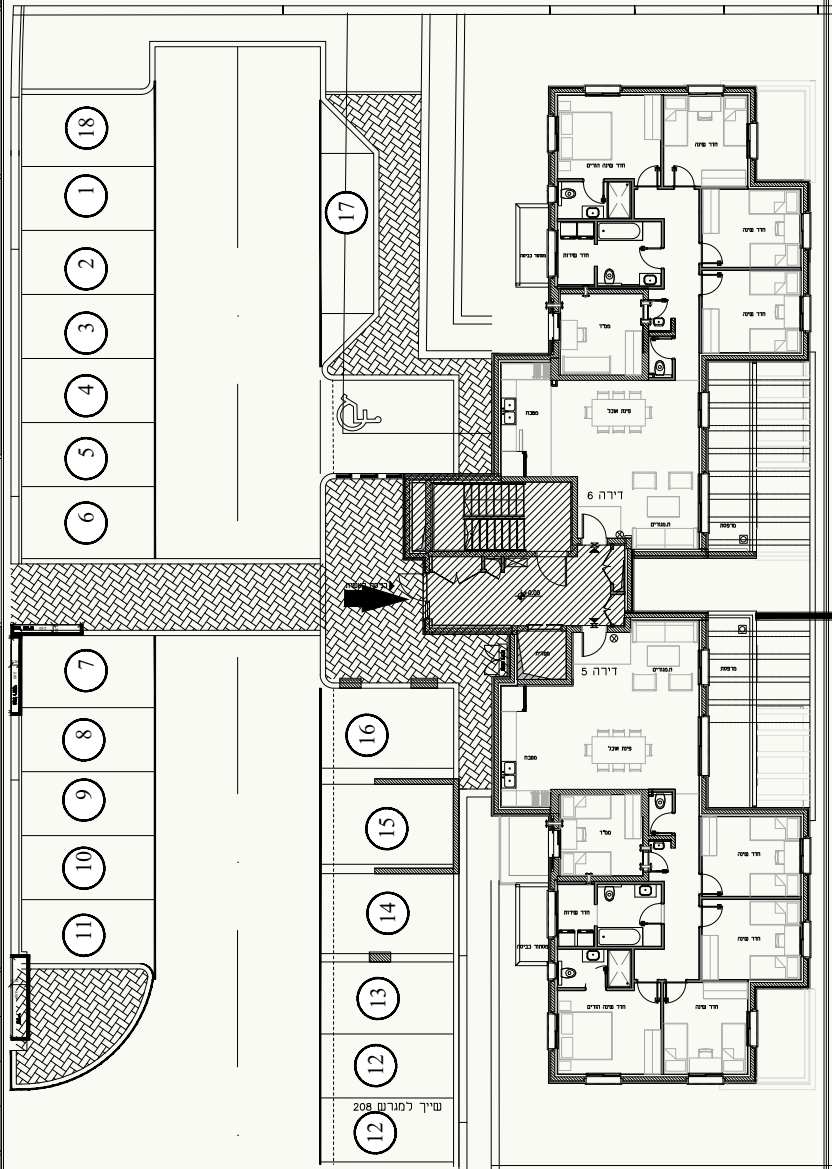
קנ"מ 1:100

חתימת הלקוח:

חתימת החברה:

יתכנו שינויים והתאמות ככל שידרשו-

על ידי הרשויות המוסמכות, המתכננים והיועצים השונים



תכנית קומה

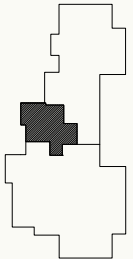
מגרש: 207. תכנית: קומת קרקע

ק"ב: 1:100



קומת ג+ג עליון	
קומת ב'	
קומת א'	
קומת קרקע	
קומת -1	
קומת -2	

207



פרויקט - אדם

מגרש-207

תוכנית קומה-א'

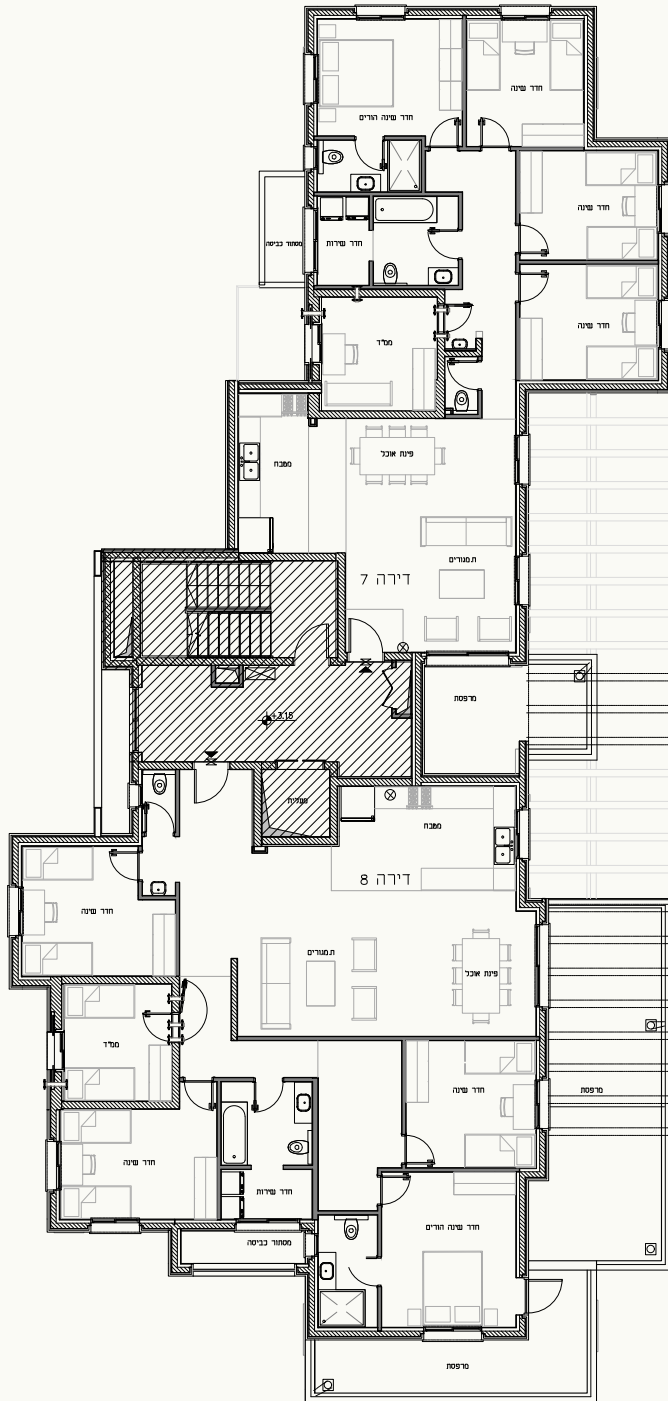
קנ"ח 1:100

חתימת הלקוח:

חתימת החברה:

מכנו עיניים והתאמות ככל עינינו-

על ידי הרשויות המוסמכות, המתכננים והיועצים השונים



• ביצוע הפרגולה נתון להחלפת היזם

תכנית קומה

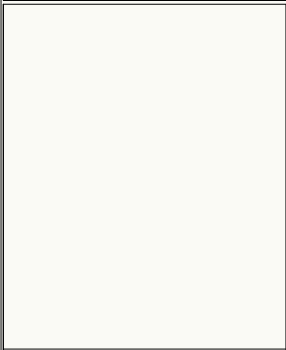
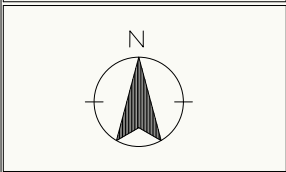
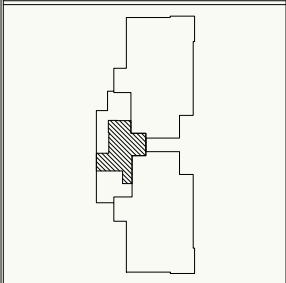
מגרש: 207. תכנית: קומה א'

ק"נ: 1:100



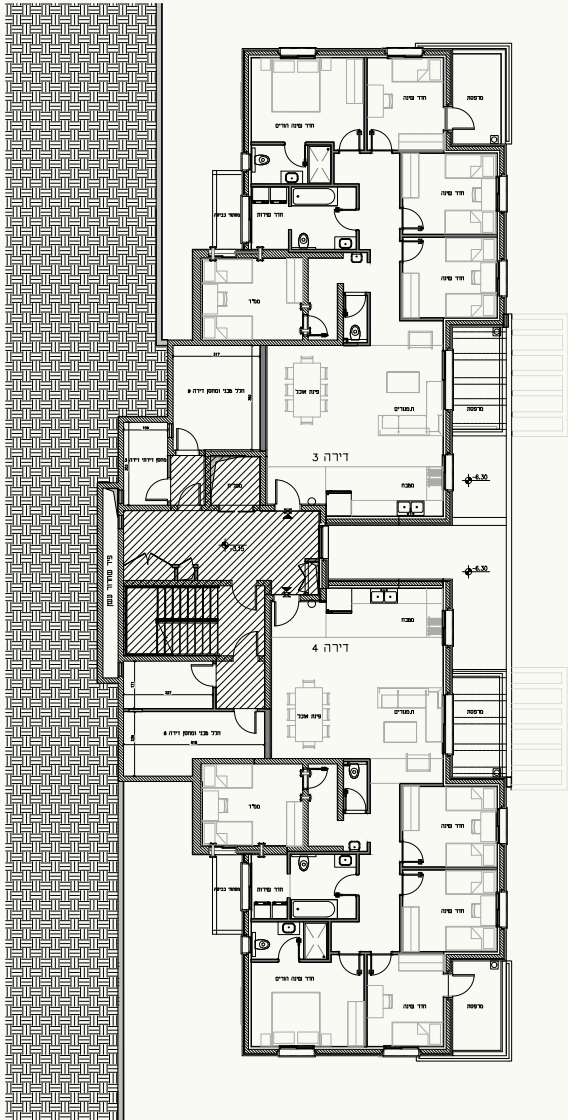
בונים קהילות, מגשימים חלומות

טופס גוגל-ג'י.סליון	
קומה ב'	
קומה א'	
קומת קרקע	
קומה -1	
קומה -2	
208	



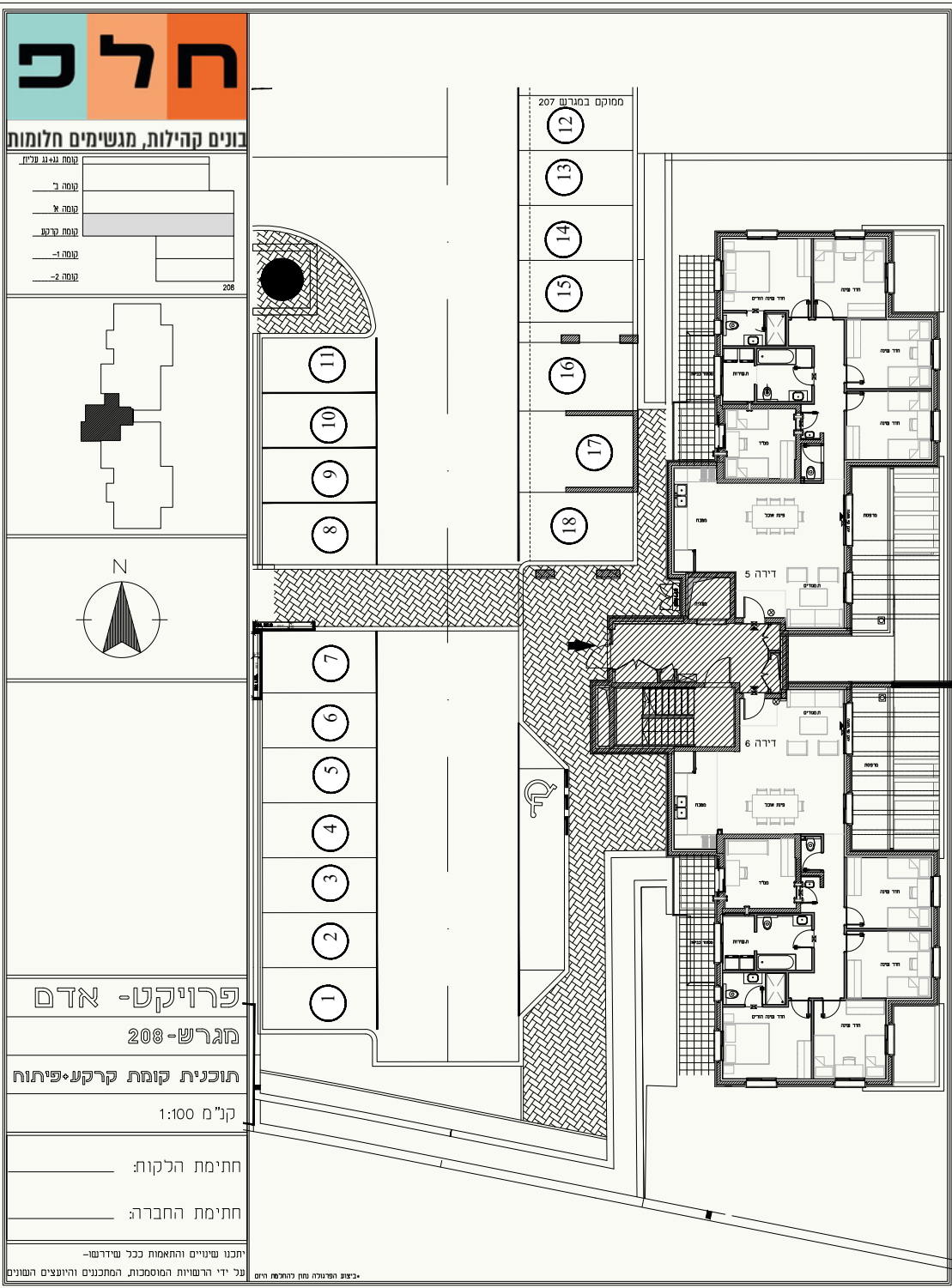
פרויקט- אדם
מגרש-208
תוכנית קומה 1-
קנ"מ 1:100
חתימת הלקוח:
חתימת החברה:
יחבנו שנויים והתאמות ככל שידרשו-
על ידי הרשויות המוסמכות, המתכננים והיועצים העונים

ביצוע והדפסה טון כחול/אדום היום



תכנית קומה

מגרש: 208. תכנית: קומה 1 -
ק"מ: 1:100



תכנית קומה

מגרש: 208. תכנית: קומת קרקע
ק"מ: 1:100

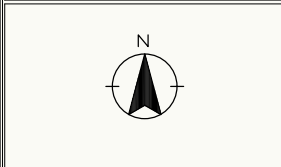
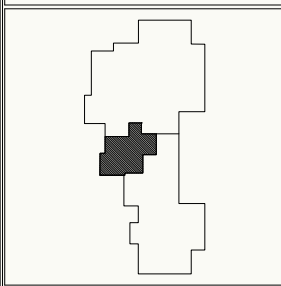
תכנית קומה

מגרש: 208. תכנית: קומה א'
ק"מ: 1:100



בונים קהילות, מגשימים חלומות

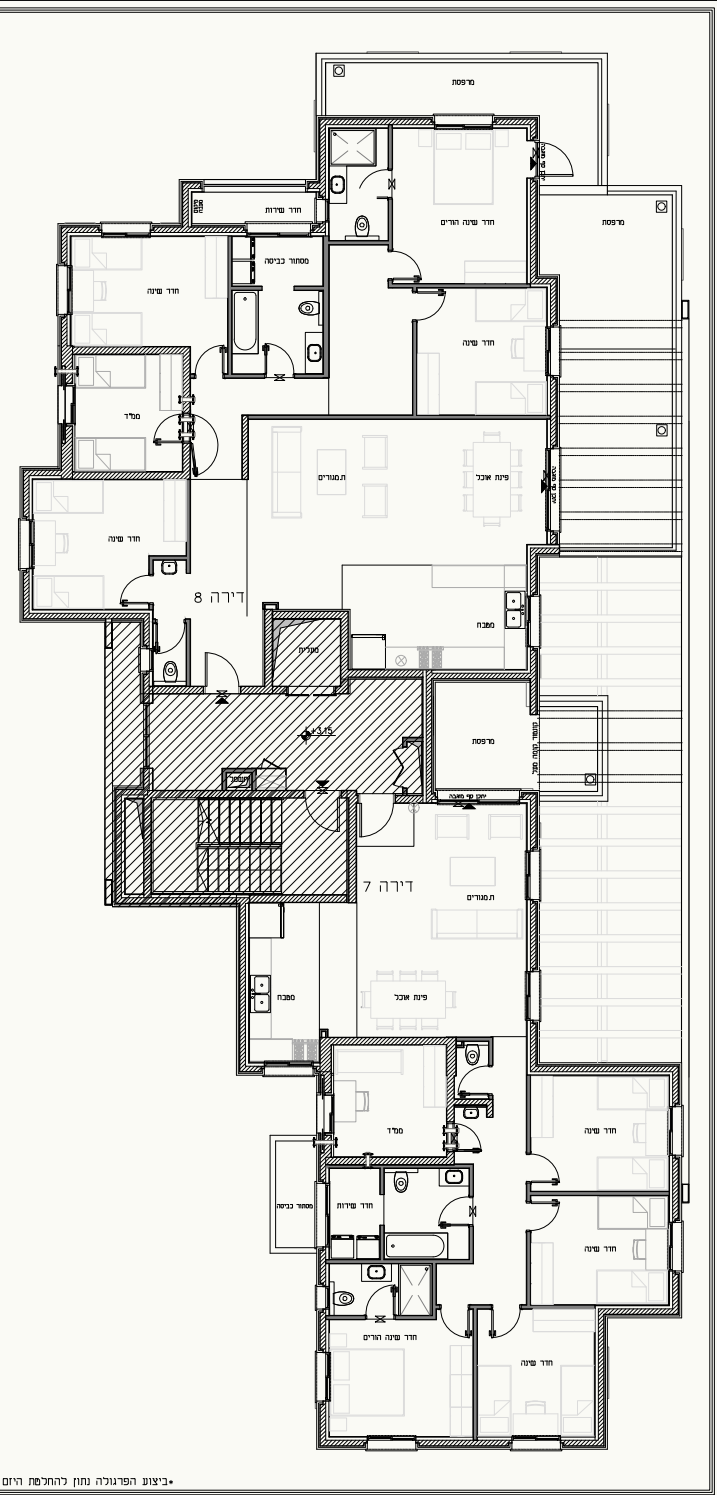
שם נגיד בית	
שם ד'	
שם א'	
שם דגון	
שם 1-	
שם 2-	



פרויקט - אדם
מגרש - 208
תוכנית קומה - א'
ק"מ 1:100
חתימת הלקוח:
חתימת החברה:

יתכנו שינויים והתאמות בכל שירדשו -
על ידי הרשויות המוסכבות, המוכנים ורועצים השונים

ביצוע הפרגולה נתון להחלפת היום



חלפ

בונים קהילות, מגשימים חלומות

מפת ג. מכלול
מכלול ג.
מכלול ב.
מכלול א.
מכלול ז.
מכלול ח.
מכלול ט.
מכלול י.

200 מ' 1:100

פרויקט- אדם

מגרש-210

תוכנית קומת קרקע

קנ"מ 1:100

חתימת הלקוח:

חתימת החברה:

יחבנו שינויים והתאמות ככל שידרשו-

פל ידי רישויות המוסמכות, המתכננים והיועצים השונים

ביצוע והפיקה עלון התכנון והפרויקט

תכנית קומה

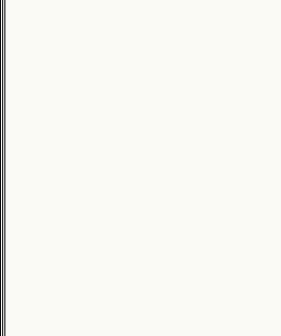
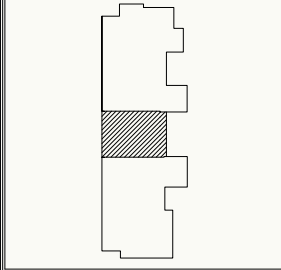
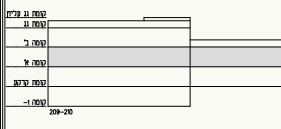
מגרש: 210 - 209. תכנית: קומת קרקע,
ק"מ: 1:100

תכנית קומה

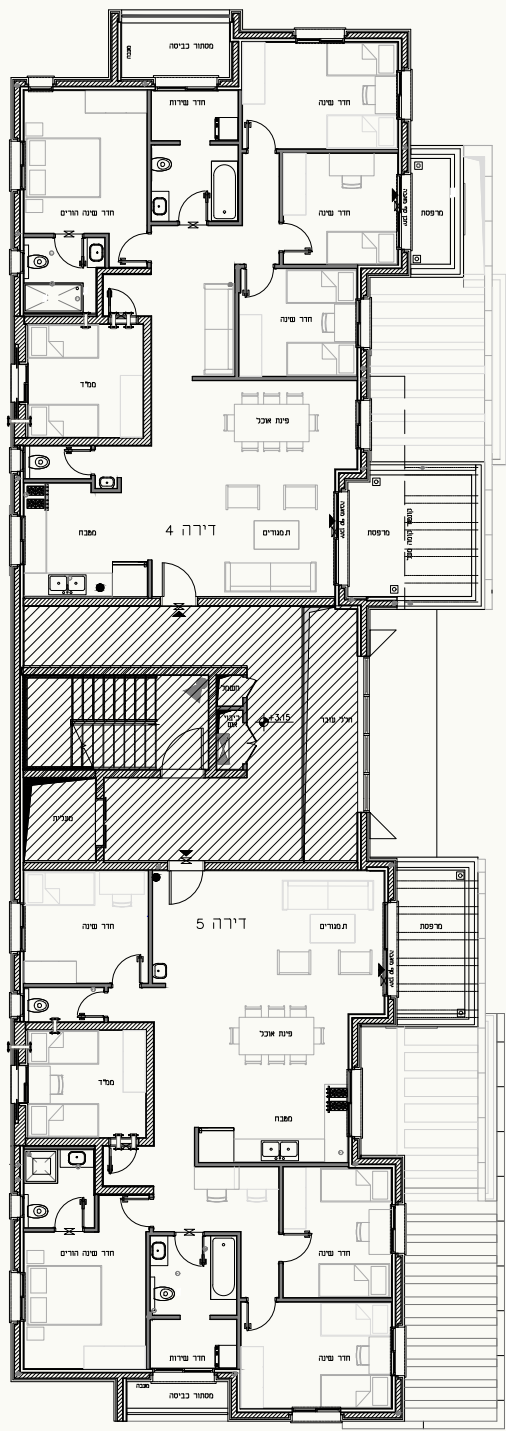
מגרש: 210 - 209. תכנית: קומה א'
ק"מ: 1:100



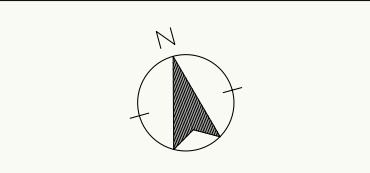
בונים קהילות, מגשימים חלומות



פרויקט - אדם
מגרש-210+209
תוכנית קומה א'
ק"מ 1:100
חתימת הלקוח:
חתימת החברה:
יתכנו שינויים והתאמות בכל שידורו- על ידי הרשויות המוסכות, המכוננים והיוצאים השונים



ביצוע הפרגולה נתון להחלפת היום



מגרש 207

קומה -1

קנ"ח 1:50

שטח דירה- 151.76 מ"ר

שטח מרפסות לא מקורות-15.11 מ"ר

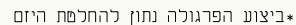
מס' חדרים-6

חתימת הלקוח:

חתימת החברה:

יתכנו שינויים והתאמות ככל שידרשו-

על ידי הרשויות המוסמכות, המתכננים והיועצים השונים



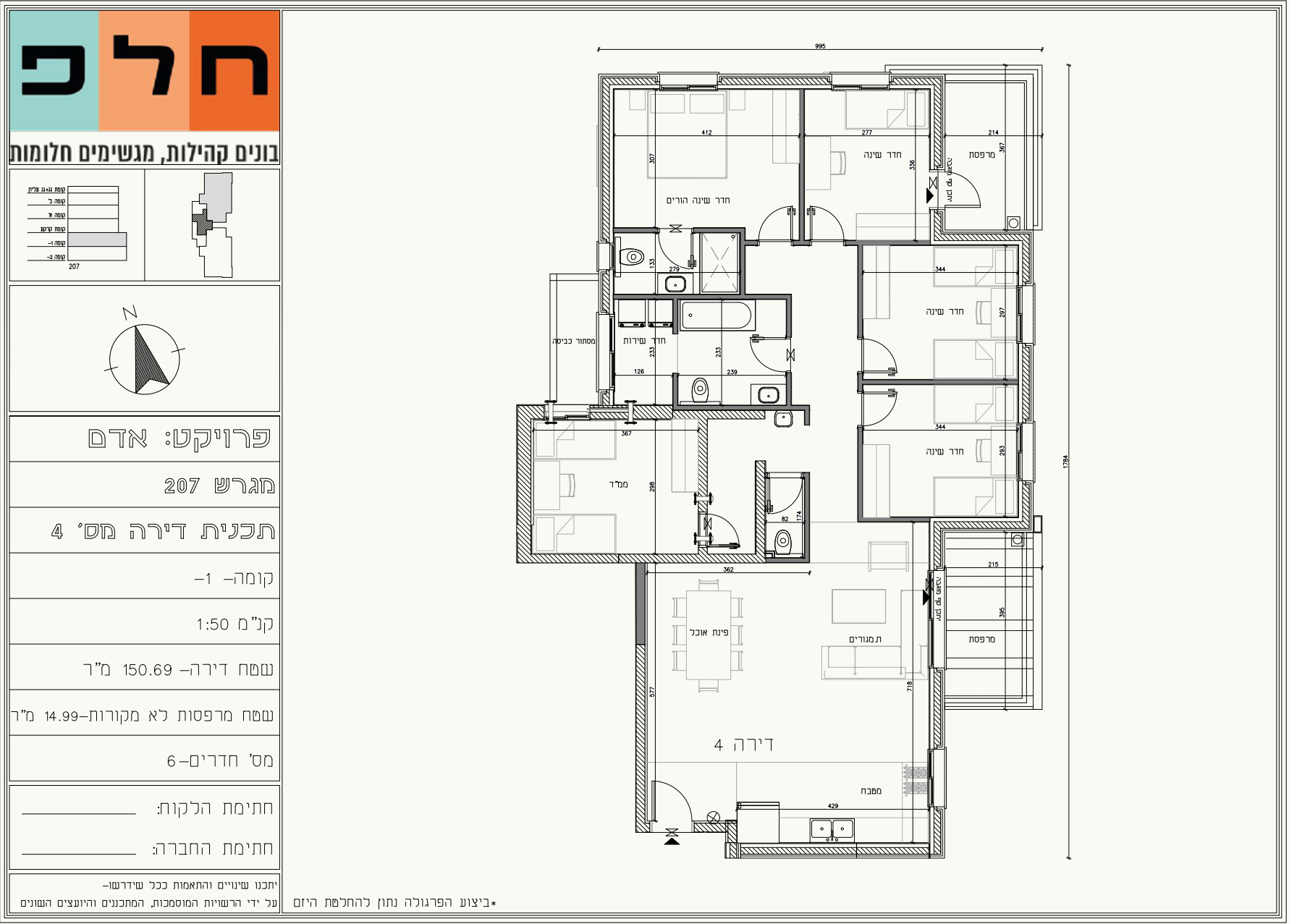
מגרש: 207. תכנית: דירה מס' 3

קומה 1- .ק"מ: 1:150

שטח דירה: 151.76 מ"ר

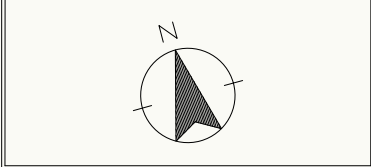
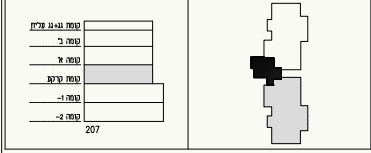
שטח מרכסת: 15.11 מ"ר

מס' חדרים: 6





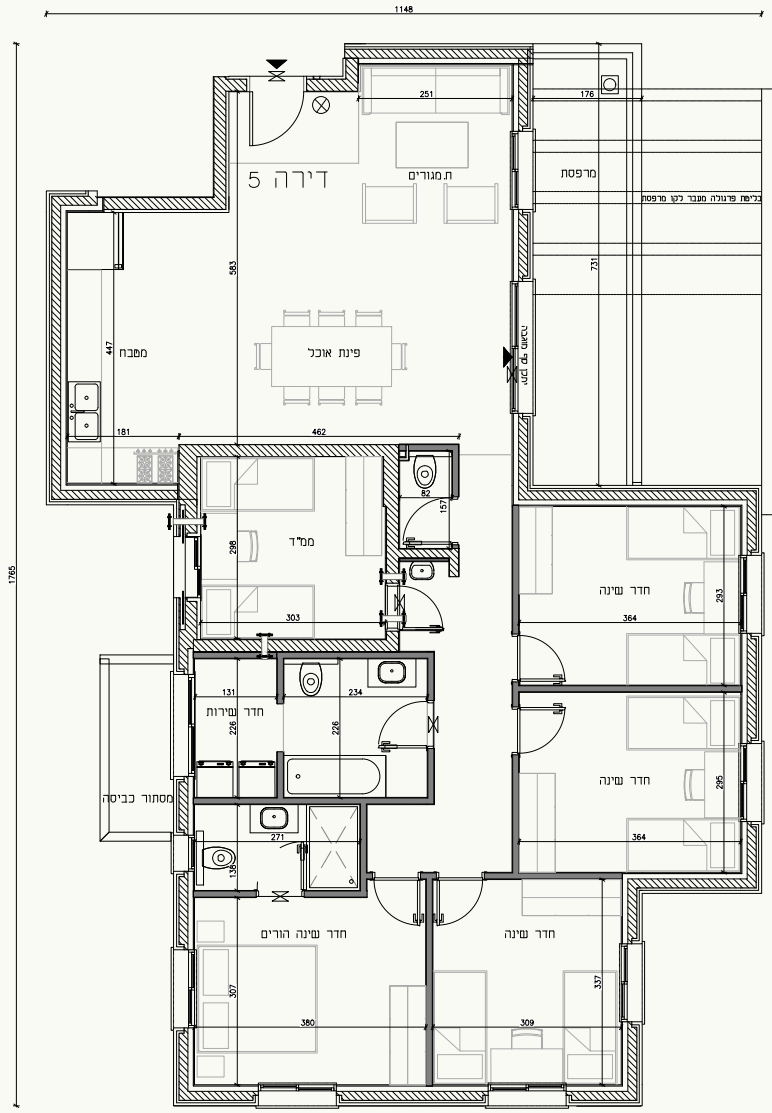
בונים קהילות, מגשימים חלומות



פרויקט: אדם
מגרש 207
תכנית דירה מס' 5
קומת קרקע
קנ"מ 1:50
שטח דירה- 146.06 מ"ר
שטח מרפסת- 13.38 מ"ר מתוכו מקורה- 6.94 מ"ר שאינו מקורה- 6.44 מ"ר
מס' חדרים-6
חתימת הלכות: _____
חתימת החברה: _____

יתכנו שינויים והתאמות ככל שידרשו-
על ידי הרשויות המוסמכות, המתכננים והיועצים השונים

*ביצוע הפרגוליה נתון להחלטה היזם



תכנית דירה

מגרש: 207. תכנית: דירה מס' 5
קומת קרקע. ק"מ: 1:150
שטח דירה: 146.06 מ"ר
שטח מרכסות: 13.38 מ"ר
מתוכו מקורה: 6.94 שאינו מקורה: 6.44 מ"ר
מס' חדרים: 6



בונים קהילות, מגשימים חלומות

מסלול נתיב

מסלול ב'

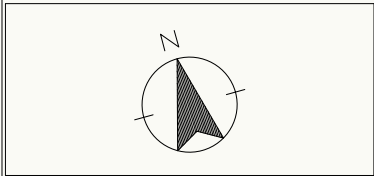
מסלול א'

מסלול סביבה

מסלול 1-

מסלול 2-

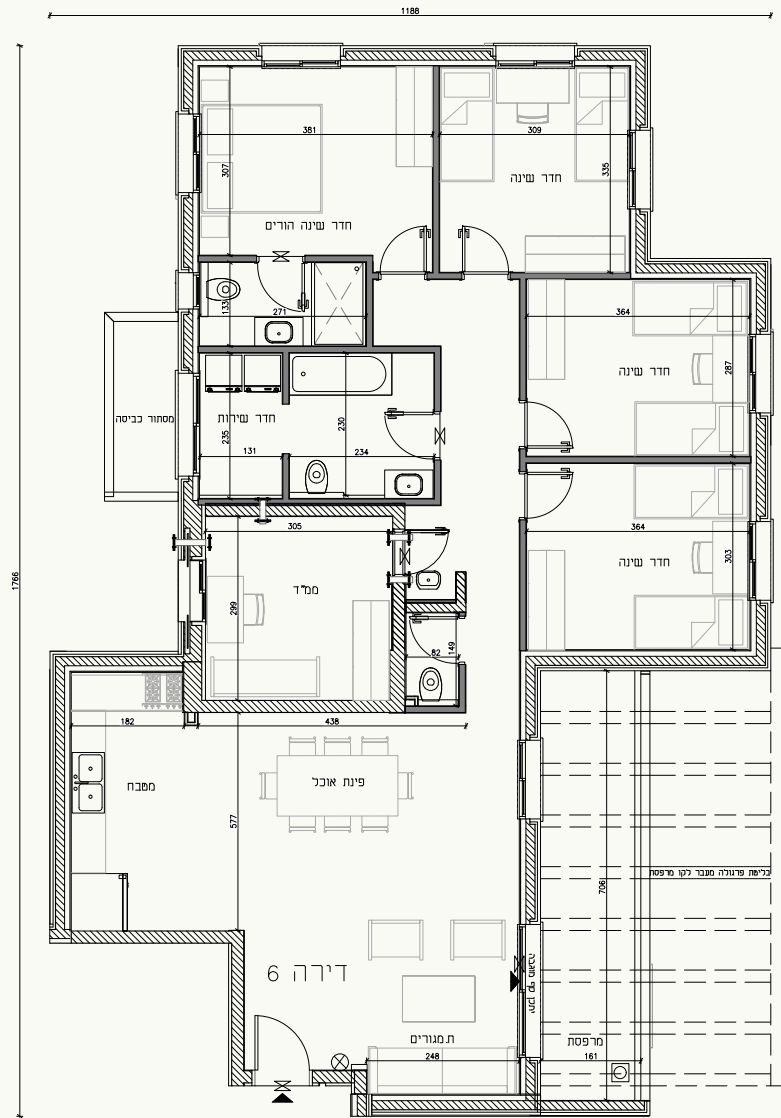
207



פרויקט: אדם
מגרש 207
תכנית דירה מס' 6
קומת קרקע
קנ"מ 1:50
שטח דירה– 145.04 מ"ר
שטח מרפסת לא מקורה–13.31 מ"ר
מס' חדרים–6
חתימת הלכות: _____
חתימת החברה: _____

לפני היתר בניה, יתכנו שינויים והתאמות ככל שידרשו–
על ידי הרשויות המוסמכות, המתכנים והיועצים השונים

*ביצוע הפרגולה נתון להחלפת היזם

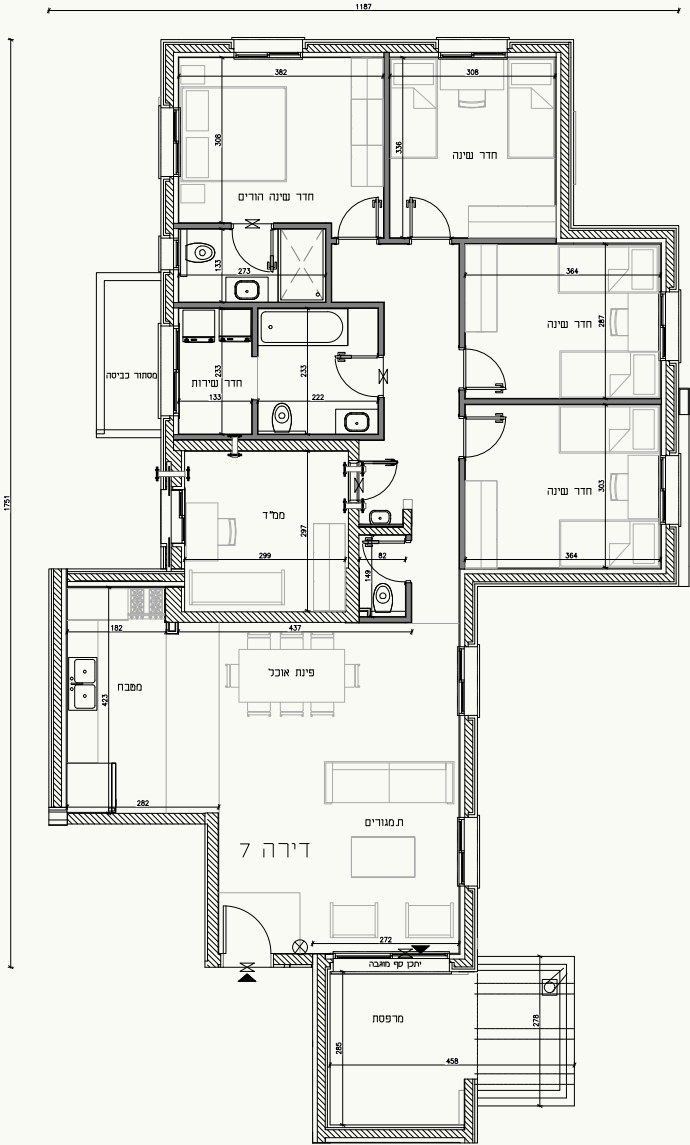


תכנית דירה

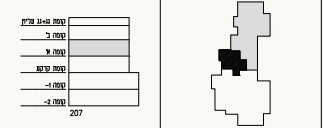
מגרש: 207. תכנית: דירה מס' 6
קומה א'. ק"מ: 1:150
שטח דירה: 145.04 מ"ר
שטח מרכסת: 13.31 מ"ר
מס' חדרים: 6

תכנית דירה

מגרש: 207. תכנית: דירה מס' 7
קומה א'. ק"מ: 1:150
שטח דירה: 145.68 מ"ר
שטח מרכסת: 13.00 מ"ר
מתוכו מקורה: 8.09 שאינו מקורה: 6.44 מ"ר
מס' חדרים: 6



בונים קהילות, מגשימים חלומות



פרויקט: אדם

מגרש 207

תכנית דירה מס' 7

קומה א'

קנ"מ 1:50

שטח דירה- 145.68 מ"ר

שטח מרפסת- 13.00 מ"ר

מתוכו מקורה- 8.09 מ"ר שאינו מקורה-4.91 מ"ר

מס' חדרים-6

חתימת הלקוח:

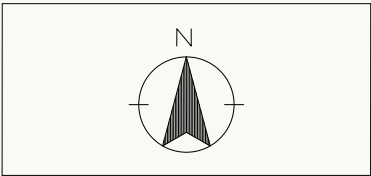
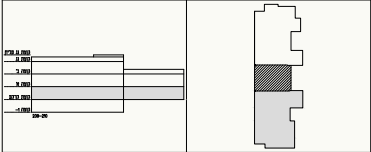
חתימת החברה:

יחבנו שנייזים והחאמות ככל שידרשו-
על ידי הרשויות המוסמכות, המחננים והיועצים השונים

*ביצוע הפרגולה נתון להחלפת היום



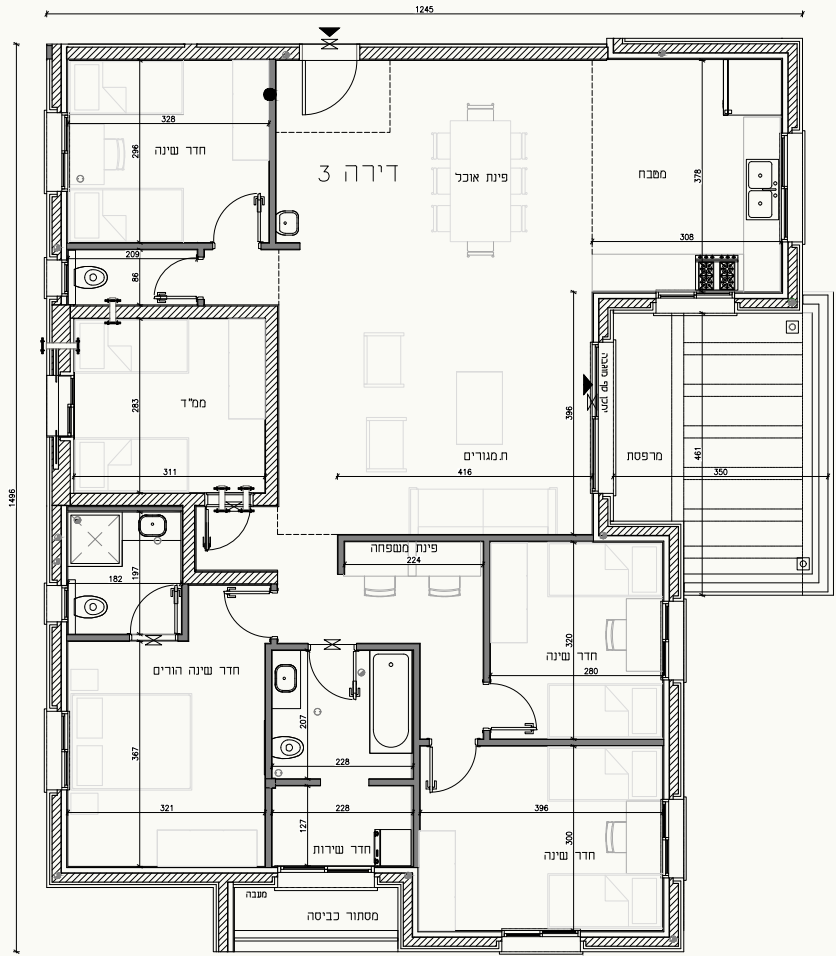
בונים קהילות, מגשימים חלומות



פרויקט: אדם
מגרש 209-210
תכנית דירה מס' 3
קומת קרקע
קנ"מ 1:50
שטח דירה- 156.92 מ"ר
שטח מרפסת לא מקורה- 15.73 מ"ר
מס' חדרים-6
חתימת הלקוח: _____
חתימת החברה: _____

יחכנו שינויים והתאמות ככל שירדשו-
על ידי הרשויות המוסמכות, המתכננים והיועצים השונים

*ביצוע הפרגולה נתון להחלפת היזם

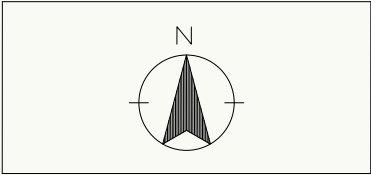
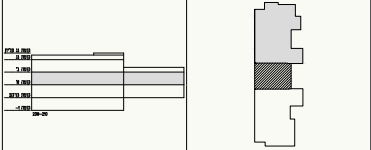


תכנית דירה

מגרש: 210 - 209. תכנית: דירה
מס' 3, קומה קרקע. ק"מ: 1:150
שטח דירה: 156.92 מ"ר
שטח גינה: 91.35 מ"ר
שטח מרפסת לא מקורה 15.73 מ"ר
מס' חדרים: 6



בונים קהילות, מגשימים חלומות



פרויקט: אדם

מגרש 209-210

תכנית דירה מס' 4

קומה א

קנ"מ 1:50

שטח דירה – 146.21 מ"ר

שטח מרפסות – 18.87 מ"ר

מתוכו מקורה – 5.60 מ"ר שאינו מקורה – 13.27 מ"ר

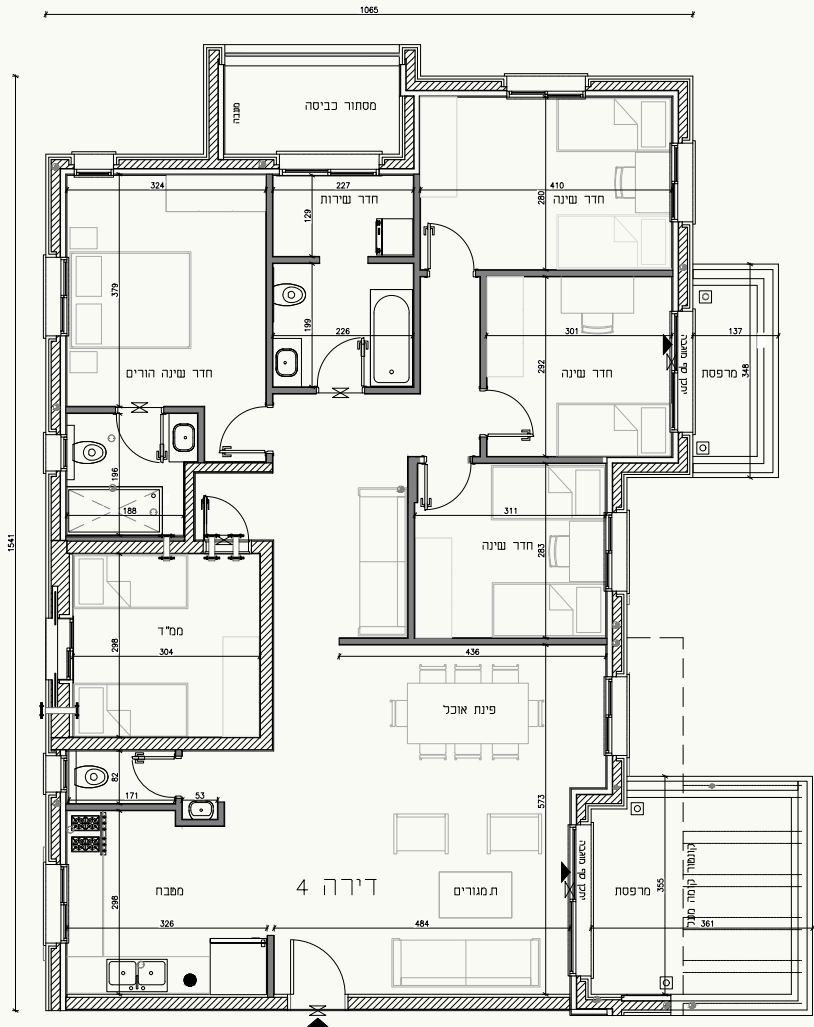
מס' חדרים – 6

חתימת הלכות: _____

חתימת החברה: _____

יתכנו שינויים והתאמות ככל שידרשו –
על ידי הרשויות המוסמכות, המתכננים והיועצים השונים

*ביצוע הפרגולה נתון להחלפת היזם



תכנית דירה

מגרש: 210 – 209. תכנית: דירה

מס' 4, קומה א'. קי"מ: 1:150

שטח דירה: 146.21 מ"ר

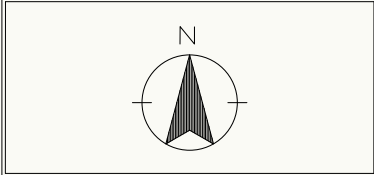
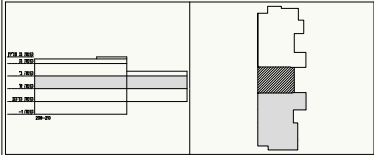
שטח מרכסת: 18.87 מ"ר

מתוכו מקורה: 5.60 מ"ר. שאינו מקורה 13.27 מ"ר

מס' חדרים: 6



בונים קהילות, מגשימים חלומות



פרויקט: אדם

מגרש 209-210

תכנית דירה מס' 5

קומה א

קנ"מ 1:50

שטח דירה- 146.95 מ"ר

שטח מרפסת לא מקורה-9.80 מ"ר

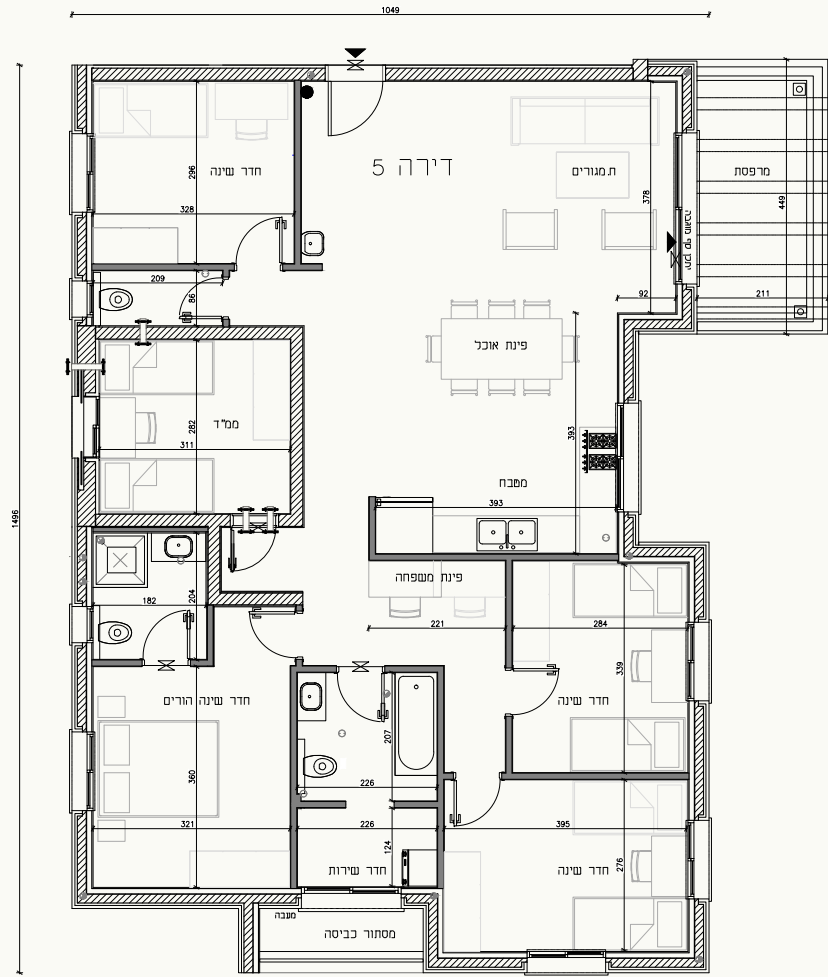
מס' חדרים-6

חתימת הלקוח: _____

חתימת החברה: _____

יתכנו שינויים והתאמות ככל שירדשו-
על ידי הרשויות המוסמכות, המתכנים והיועצים השונים

*ביצוע הפרגולה נתון להחלפת היזם



תכנית דירה

מגרש: 210 - 209. תכנית: דירה

מס' 5, קומה א'. קי"מ: 1:150

שטח דירה: 146.95 מ"ר

שטח מרפסת לא מקורה: 9.80 מ"ר

מס' חדרים: 6

תכנית כיתוח



ריכוז דירות

חברה לכיתוח שומרון

מספר מבנה / מגרש	מספר דירה	קומה	מספר חדרים	שטח דירה* (מטר)	שטח שמש ו/או שטח גינה צמודה	שטח מחסן	מספר חניות	מחיר לפי מחיר למשתכן	מספר מחסן	כמות
208 - 207	3	-1	6	151.76	15.11	6.74	2	1,452,592 ₪	3	2
208 - 207	4	-1	6	150.69	14.99	7.46	2	1,446,695 ₪	4	2
207	5	0	6	146.06	13.38	5.82	2	1,401,187 ₪	5	1
208 - 207	6	0	6	145.04	13.31	7.93	2	1,400,793 ₪	6	2
208 - 207	7	1	6	145.68	13	6.59	2	1,400,030 ₪	7	2
209-210	3	0	6	156.92	15.73	5.7	2	1,489,863 ₪	3	2
209-210	4	1	6	146.21	18.87	6.98	2	1,421,262 ₪	4	2
209-210	5	1	6	146.95	9.8	6.55	2	1,400,959 ₪	5	2
סה"כ									15 דירות	

עיקרי המכרט הטכני

כללי

- ריצוף בסלון, מטבח וחדרי שינה גרניט פורצלן בגודל 60*60 (מבחר דגמים לבחירה)
- ריצוף חדרי רחצה ומרפסות גרניט פורצלן בגודל 33*33 (מבחר דגמים לבחירה) במרפסות מעל 15 מ"ר
- אפשרות ל- 60*15 ס"מ. דמוי דק
- שעון שבת בדוד
- מסך אינטרקום בכניסה לדירה

מטבח

- ארון מטבח - 6 מ"א
- שקע תלת - פאזי לכיריים במטבח
- שיש אבן קיסר או ש"ע
- כיור מטבח יחיד או כפול
- ברז מטבח פרח מיקס נשלף

חדרי רחצה

- ארון תחתון 80 ס"מ עם כיור אינטגרלי בכל חדרי הרחצה
- חיפוי קרמיקה בחדרי רחצה אריחים יוקרתיים 30*60 או 20*50 או 25*50
- ברז כיור רחצה פרח מיקס
- אינטרפוז 3 דרך במקלחת

מגורים, סלון ומרכסת

- תריס גלילה חשמלי + גיבוי ידני ביציאה למרפסת
- דלתות פנים איכותיות
- נק' חיבור לטלוויזיה, מחשב וטלפון בכל חדר
- הכנה למערכת מזגן מיני מרכזי

טבלת זיכויים

מערך כספי כולל מע"מ	<	הפריט
1,600 ₪ למטר אורך	<	ארון מטבח
300 ₪ ליחידה	<	סוללות למים
125 ₪ ליחידה	<	בית תקע
750 ₪ ליחידה	<	דלת כניסה למרפסת שירות

חישוב מחיר דירה

◆ בניין 207 דירה 5 | מחיר זכייה במכרז 8,968.00 ₪ ◆

מחיר	מקדם חישוב	מ"ר לחישוב	
		146.06	שטח דירה סה"כ
1300360	100%	145	שטח דירה עד 145 מ"ר
8081	85%	1.06	שטח דירה מעל 145 מ"ר
35998	30%	13.38	מרפסת
35872	200%	2	חניות
20878	40%	5.82	מחסן
0			מדד
1401188	מחיר דירה במחיר מטרה		

לוח תשלומים

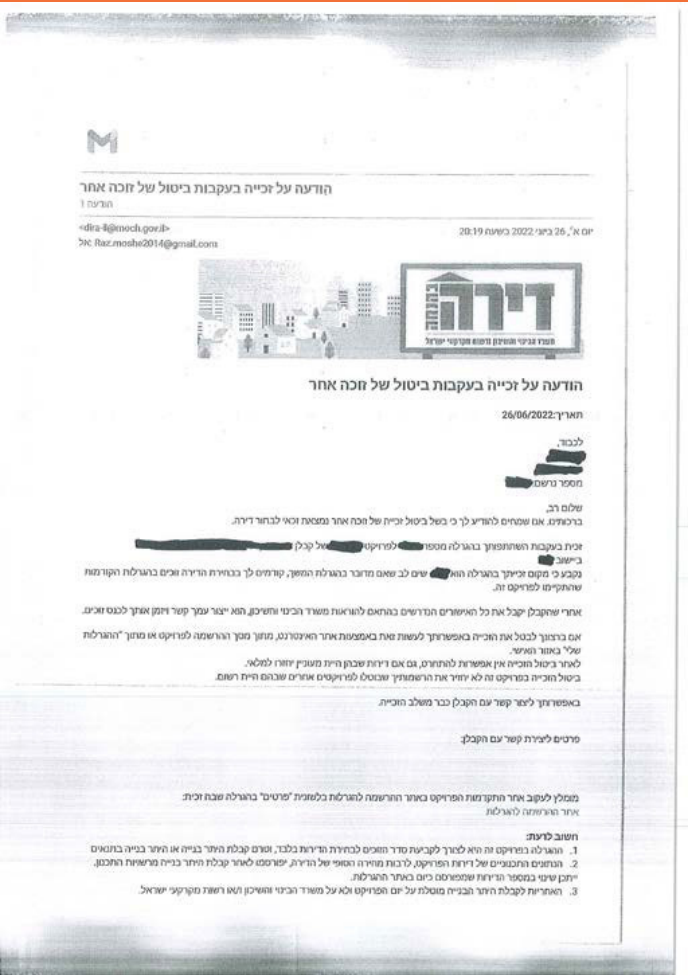
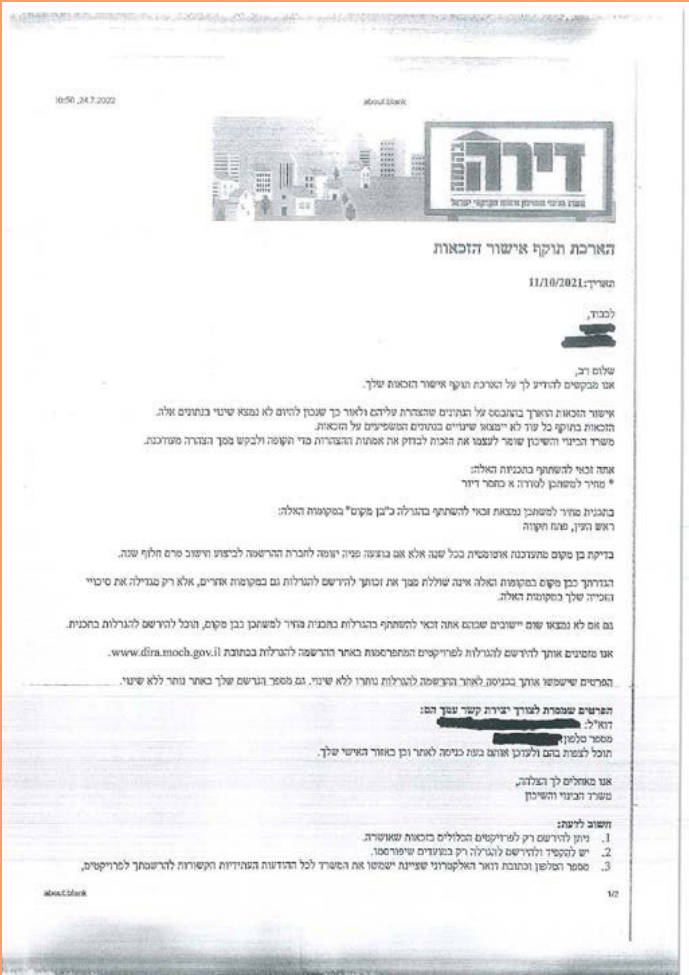
10% - 12 חודשים מחוזה	7% - בחתימת חוזה
10% - 15 חודשים מחוזה	13% - 30 יום מחוזה
10% - 18 חודשים מחוזה	10% - 3 חודשים מחוזה
10% - 21 חודשים מחוזה	10% - 6 חודשים מחוזה
10% - 14 יום לפני מסירה.	10% - 9 חודשים מחוזה

תאריך מסירה - 1.11.28

בנק מלווה



מסמכים נדרשים





משכנתא



Higgins Finance

ייעוץ משכנתאות ופתרונות פייננסים

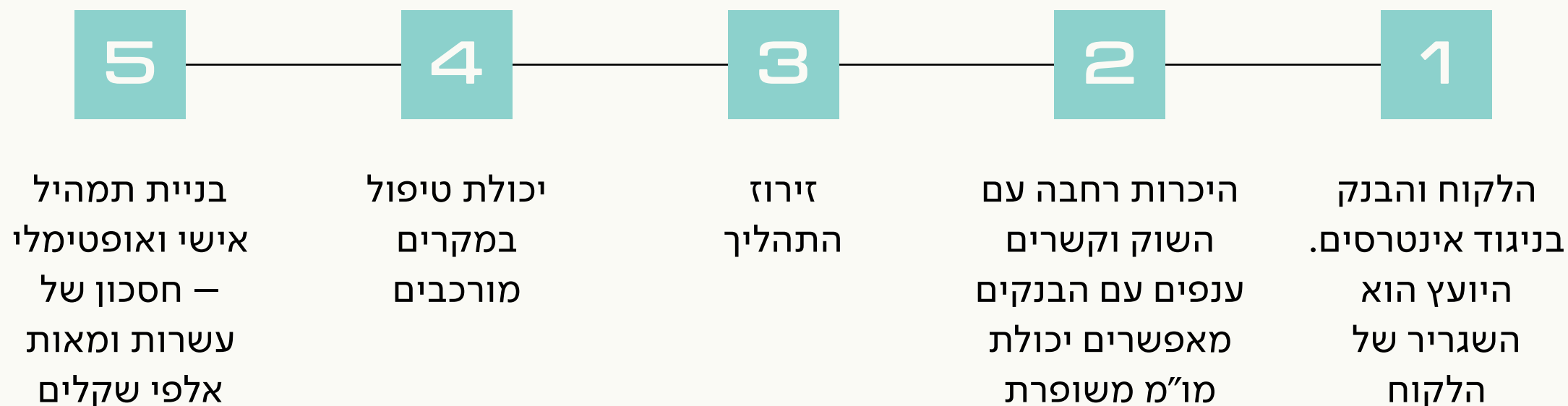
משכנתא חכמה מתחילה בליווי נכון!

נעים להכיר:

- שמי אורין, בעלת תואר ראשון בכלכלה עם התמחות במימון
- ניסיון של 20 שנה בתחומים פיננסיים כולל תפקידים ניהוליים בבנק והן במגזר הפרטי
- בעשור האחרון עוסקת בייעוץ משכנתאות וייעוץ פיננסי ומלווה משפחות בדרך לצמיחה כלכלית
- במהלך השנים ליוויתי אלפי משפחות בהגשמת החלום לרכישת דירה
- בעלת ניסיון רב וקשרים עמוקים עם כל הבנקים

הליווי הוא אישי וכולל הכרת הלקוח וצרכיו האישיים וכולל התאמת המשכנתא והבנק בהתאם לצרכים הפרטניים של כל לקוח ולקוח

כיצד אני יכולה לעזור לכם כיועצת משכנתאות



הטבות במשכנתא במחיר למשתכן

מינימום הון עצמי – 100,000 ₪ או 7% – הגבוה מביניהם

מחיר הרכישה בחוזה נמוך משווי שוק של הדירה
ומגלם הנחה משמעותית

ניתן לקבל משכנתא עד 75% משווי שוק (עד 2,100 מיליון ₪),

אפשרות לשלב מסלול זכאות של משרד השיכון

דוגמא למשכנתא במחיר למשתכן

דוגמא לדירת 6 חדרים:

מחיר דירה 1,400,000 ₪

שווי שוק 2,400,000 ₪

מינימום הון עצמי 100,000 ₪

מקסימום משכנתא 1,300,000 ₪

תכנון אישי של תמהיל המשכנתא

משכנתא היא ההתחייבות הכי הגדולה שכנראה תיקחו בחייכם

תקופה מאתגרת: תמהיל משכנתא בסביבת ריביות ואינפלציה גבוהים

החזר החודשי הוא התחלתי ויכול להשתנות עם שנים

מהו החזר חודשי נכון ומתואם לצרכים?

מצד אחד רוצים לשלם כמה שפחות כל חודש ומצד שני לשלם כמה שפחות ריביות.
להבין את המשמעות והעלויות של המשכנתא לאורך השנים ולקבל החלטה מושכלת.

תכנון נכון = חיסכון עתידי גדול בהחזרים

הצת נתונים כלכליים

1.9%

עלה בשנה האחרונה
מדד המחירים לצרכן

5.25%

ריבית הפריים
(ריבית בנק ישראל + 1.5%)

3.75%

ריבית בנק
ישראל

אז אילו מסלולים נכון לשלב בתקופה הזו?