

בסיעתא דשמיא

קרית יערים השער לירושלים

יוני | 2026



טורא TURRA

מהלך חכם בנדל"ן

02.5947882 | info@turra.co.il | turra.co.il

הזדמנות נדירה בטלזסטון

השקעה כלכלית מעולה באחד
האזורים המבוקשים לציבור
החרדי באזור ירושלים
מיקום עליון, נוף פתוח ואיכות
חיים גבוהה – מתאימים גם
למגורים וגם להשקעה נבונה





על החברה – טורא

חברת טורא, בניהול **ח. ברנדויין ועו"ד א. הוכמן**,
הוקמה בס"ד מתוך שליחות להעניק פתרונות נדל"ן
חכמים, מקצועיים ובטוחים.
במהלך השנים ליוותה החברה אלפי לקוחות, מאות
משפחות ומשקיעים בעסקאות מוצלחות.
**לטורא ניסיון עשיר בזיהוי הזדמנויות נדל"ן, שיתופי
פעולה עם יזמים, קבלנים ויועצים מובילים, וליווי אישי
במטרה לאפשר לבני תורה להרוויח בנדל"ן מתוך
רוגע.**
האמינות, היושרה והשקיפות הם יסודות הפעילות –
והבסיס למוניטין החזק של החברה בציבור החרדי.



למעלה מ-
+ 20
שנות וותק
ונסיון



למעלה מ-
+ 2,600
פגישות יעוץ
וסגירת עסקאות

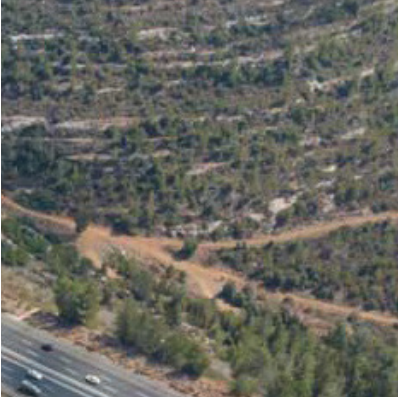
למעלה מ-
+ 700
דירות פריסיל
יד 2



למעלה מ-
+ 250
מכירות מגרשים
זמינים לבניה



עתודות בנייה
מוגבלות – שטח
מצומצם וללא
אפשרות הרחבה
משמעותית בעתיד,
אפילו לא לצורכי
היישוב עצמו.



ביקוש גבוה
והיצע נמוך.



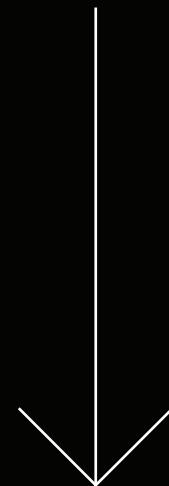
קהילה תורנית
חזקה ויציבה.



קרבה לירושלים
ואווירה ירושלמית
שקטה וקהילתית.



למה דווקא טלזסטון



טלזסטון שומרת על ערכי נדל"ן
גבוהים גם בתקופות תנודתיות.

שלוש מדרגות של רווח בעסקה אחת

עסקה חכמה עם פוטנציאל לרווח מצטבר גבוה במיוחד – בעזרת ה'.

3

עליית ערך הנכס

עלייה ממוצעת של
4%-8% בשנה, בהתאם
להתפתחות האזור.

2

רווח תב"ע נוסף

425,000 ₪ רווח
נקי מהשבחת זכויות
הבנייה,
שייכת לרוכשים בלבד!

* רווח נטו מחושב על בסיס 30
דירות שיאושרו, לפי מחיר מכירה
של 30,000 ₪ למ"ר

1

רווח מיידי

כבר ביום הרכישה –
פער של 380,000 עד
900,000 ₪ מתחת
למחיר השוק.

יחד – שלוש מדרגות של רווח מצטבר,
שיכולות להפוך כל דירה להזדמנות כלכלית אמיתית, בעזרת ה'.

טבלת המחירים והנתונים המרכזיים

הסכומים המוצגים בטבלה נכונים עד חודש יוני 2026.

סוג דירה	שטח דירה פלוס חניה	פלוס שטח מרפסת	מחיר מגרש	מחיר לדירה בתרחיש פסימי- בקיזוז שווי גגות	מחיר לדירה בתרחיש אופטימי- בקיזוז רווח ריאלי של התב"ע	מחיר שוק לדירה חדשה*	רווח יזמי צפוי בלי תב"ע	רווח יזמי כולל תב"ע (30 יח"ד)	הון עצמי בשלב רכישת המגרש
3 חדרים	75 מ"ר	12 מ"ר	1,000,560 ₪	1,928,048 ₪	1,667,345 ₪	2,535,000 ₪	606,952 ₪	950,038 ₪	551,000 ₪
4 חדרים	101 מ"ר	12 מ"ר	1,109,560 ₪	2,231,490 ₪	1,947,160 ₪	3,020,000 ₪	788,510 ₪	1,175,563 ₪	600,000 ₪
5 חדרים	112 מ"ר	12 מ"ר	1,219,560 ₪	2,503,423 ₪	2,201,344 ₪	3,540,000 ₪	1,036,577 ₪	1,458,669 ₪	640,000 ₪
6 חדרים	130 מ"ר	12 מ"ר	1,324,560 ₪	2,782,091 ₪	2,460,440 ₪	4,080,000 ₪	1,297,909 ₪	1,757,881 ₪	680,000 ₪
פנטהאוז גדול	150 מ"ר	40 מ"ר	1,784,000 ₪	3,515,688 ₪	3,064,470 ₪	5,100,000 ₪	1,584,312 ₪	2,208,431 ₪	1,000,000 ₪
פנטהאוז קטן	95 מ"ר	36 מ"ר	1,154,000 ₪	2,393,048 ₪	2,111,137 ₪	3,390,000 ₪	671,000 ₪	1,393,791 ₪	500,000 ₪

* הערה- חושב מחיר לפי 32,000 למ"ר בדירות עד 100 מ"ר, ו 30,000 ש"ח למ"ר בדירות מעל 100 מ"ר.
הרווחים המוצגים משוערים בלבד ועשויים להשתנות בהתאם לשוק, לתכנון הרוכשים ולהחלטות הועדה

תוספת לגינה: 250,000 ₪

מימון ע"י חברת ברקת

בחברת ברקת מתקבל אישור עקרוני למסלול ליווי ומימון אטרקטיבי לפרויקט, הכולל בין היתר:

אפשרות להעמדת ההלוואה עד לסיום הפרויקט	תוספת של עד 150,000 ₪ לכל יחידה עבור הוצאות נלוות	מימון של עד 55% משווי המגרש	מימון של עד 70% משווי הבית המוכן, או עד 85% מסך העלויות
--	---	-----------------------------	---

הריבית המוצעת הינה פריים + 1.5%.

משמעות הדבר היא שבתחילת העסקה נדרש הון עצמי החל מ-551,000 ₪, ואת יתרת התשלום ניתן להשלים לקראת קבלת המפתח.

ההון העצמי מחושב לפי העלויות המוערכות כיום, ולכן מומלץ להיערך לשינויים של עד כ-100,000 ש"ח.

כל תנאי המימון והריבית כפופים לאישור הגוף המממן, לתנאי ההלוואה ולתהליך החיתום.

עלות הריבית המשוערת לאורך תקופת הבנייה היא כ-70,000-100,000 ש"ח, והיא עשויה להשתנות בהתאם לתנאי המימון, הריבית במשק ומשך תקופת הבנייה בפועל.

לפי רמת הריבית נכון להיום, הריבית השנתית המצטברת על מימון המגרש צפויה לעמוד בממוצע על כ-50,000 ₪ לשנה.

לגבי מימון הבנייה – לאחר אישור התב"ע או בהתקבל שמאות לפי שווי של כ-30,000 ₪ למ"ר, קיימת אפשרות לקבלת מימון של עד 100% מעלויות הבנייה, באותה ריבית

למשקיעים

עקרונות בסיסיים לחישוב

עלות מגרש 10,000 ₪ למ"ר ממוצע

עלות בניה ונילוות 14,000 ₪ למ"ר ממוצע

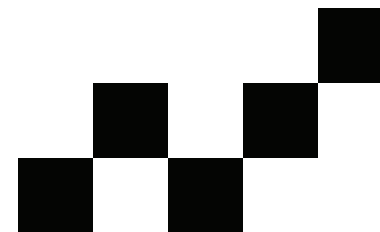
סה"כ 24,000 ₪ למ"ר ממוצע

קיצוז רווח תב"ע 4,000 ₪ למ"ר ממוצע

מכירה לפי 30,000 ₪ למ"ר ממוצע

רווח ברוטו 10,000 ₪ למ"ר ממוצע

פרטי העסקה בקצרה



מגרש ראשון:

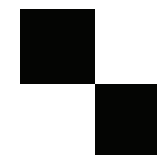
תב"ע מאושרת לבנייה של 44 יחידות דיור בבנייה רוויה (בניינים).

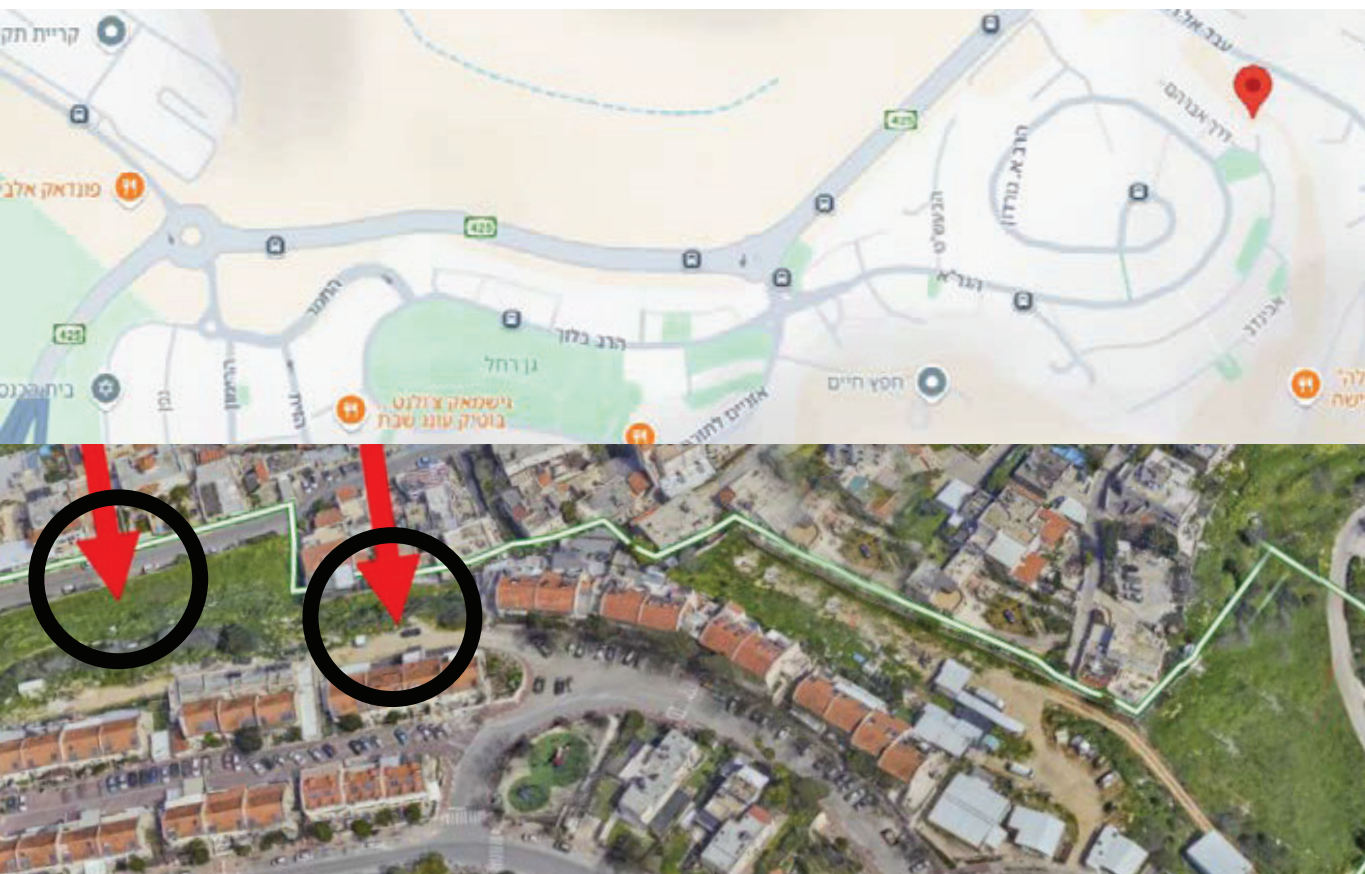
מגרש שני:

תב"ע מאושרת ל-6 יחידות דיור.

מהות העסקה:

הכוונה היא לרכז את כלל 50 יחידות הדיור במגרש הגדול, ובתמורה למסירת המגרש הקטן - לקבל זכויות לדירות נוספות בפרויקט.





מבט ממעוף הציפור על המגרשים



* צילום מתוך התוכנית בתב"ע המאושרת
* תמונה להמחשה בלבד

איך מחושב ההון העצמי לשלב רכישת המגרש?

■ בהון העצמי חושבו ההוצאות הבאות:

- אדריכל - 7,670 ₪
 - יועצים להיתר - 10,620 ₪
 - ניהול פרויקט - 33,040 ₪
 - ייעוץ משכנתא - 8,000 ₪
 - יועצים ועו"ד לקידום התב"ע - 11,800 ₪
 - ארגון ושיווק - 82,600 ₪
 - פיקוח הנדסי - 5,300 ₪
 - עו"ד - 10,325 ₪
 - שונות - 2,000 ₪
- ההון העצמי לא כולל מס רכישה והוצאות מימון.

* העלויות משוערות בלבד ועשויות להשתנות בהתאם לשוק ולתכנון

קידום תב"ע תנאים ותגמול

הקידום יתבצע על-ידי חברת א.ב.ג. קריית יערים, בניהול ברוך בלוי – חברה יזמית ותיקה ובעלת ניסיון בקידום תב"עות.

הוצאות ייעוץ ותכנון בסך 500,000 ₪ + מע"מ עבור יועצים, אדריכלים ועורכי דין מחושבות בהוצאות הנלוות שהוצגו בעסקה – ומשולמות בכל מקרה.

הוצאות נוספות שישולמו רק במידה והתב"ע תאושר:

- היטל השבחה בסך 300,000 ש"ח ליח"ד.
- מס שבח בשיעור 25% מהרווח ברוטו.
- שכר טרחה לחברת א.ב.ג. קריית יערים בסך 200,000 ש"ח פלוס מע"מ ליח"ד.
- שכר טרחה לחברת טורא בסך 100,000 ש"ח פלוס מע"מ ליח"ד.

בנוסף התב"ע מחושב כרווח נטו, (כולל קיזוז מס שבח) לפי הערכה של 30 דירות.

הפרויקט בני כקבוצת רכישה

התכנון של המס הוא לפי דירה
מי שזו דירתו היחידה או חלופית
זכאי לפטור.
* מי שזו דירתו השנייה ישלם 8%.

* בהתאם להוראות החוק ולמדרגות המס. מומלץ להתייעץ עם עו"ד בנוגע לתכנון המס
** - "ניתן לדחות את תשלום מס הרכישה עד לתאריך 30.9.2027, בכפוף לתשלום ריבית ממשלתית של 4%.

קבוצת רכישה מתהליך מורכב לתוצאה מבורכת

היתרונות בקבוצת רכישה ידועים היטב:

רכישה במחיר סיטונאי, חיסכון משמעותי במיסים וברווח יזמי, עלויות נמוכות בזכות בנייה משותפת.

אז למה בכל זאת הרבה קבוצות מסתבכות?

ומה הפתרונות המיוחדים שאנחנו מציעים כדי להפוך את הקבוצה להצלחה?

1

ניגוד עניינים / אינטרסים סותרים:

במודל זה אין ניגוד עניינים – הרווח מההשקעה שייך לחוכמים בלבד. היזם משמש כשותף מקצועי בקידום התב"ע, ומקבל שכר טרחה רק על בסיס הצלחה ואישור בפועל. כך נשמר אינטרס משותף ברור – הצלחת התהליך משתלמת לכל הצדדים.

2

חלוקה הוגנת של הרווחים:

בקבוצה שלנו קיימת שותפות אמיתית עם מנגנון שוויוני והוגן לחלוקת רווחים. כך כל חברי הקבוצה נהנים מהצלחת הפרויקט באופן שווה ומאוזן.

3

שקיפות מלאה לאורך כל התהליך:

הקבוצה מקבלת אומדנים המבוססים על מחירים אמיתיים בשוק, שנבנו ע"י חברת ניהול מקצועית הפועלת בשטח ומקבלת הצעות ומוכרת בפועל. ההליך שקוף ומסודר, עם עדכונים שוטפים שמאפשרים קבלת החלטות מושכלות לאורך כל הדרך.

4

אנשי מקצוע מנוסים לצידכם:

בכל שלב בפרויקט עומדים לרשות הקבוצה צוות מומחים מיומן ומקצועי: מנהלי פרויקטים, מהנדסים, עורכי דין, שמאים ויועצים פיננסיים. צוות זה מלווה את הקבוצה בקבלת החלטות מושכלות, מבטיח את איכות התהליך ומגדיל את סיכויי ההצלחה.

לאחר סיום תכנון הדירות, יבוצע
תמחור מקצועי על ידי שמאי
מוסמך.
**סדר בחירת הדירות - לפי סדר
ההצטרפות.**

סדר בחירת הדירות

לוח זמנים משוער

24-36 חודשים

עד לקבלת
היתר בנייה

24 חודשים

לבנייה של
שלב א'

סך הכל 48-60 חודשים

למסירת
המפתחות בעז"ה

הסיכון - עיכובים

מה המשמעות הכספית של כל שנה עיכוב? ריבית על המגרש כ 50,000 ₪
התרופה - מה המשמעות של עליית ערך נכס ממוצעת לפי 4% לשנה
(ע"פ הלמ"ס) על דירת 100 מ"ר? 120,000 ₪!

חשוב להיערך לאפשרות של הארכת לוחות זמנים עקב עיכובים אפשריים



חוזים מנהלים
ע"י עו"ד אמנון
קולבק.

ניהול כספים
בחשבון נאמנות
בפיקוח עו"ד
אברהם נימן.

אין ניגוד
עניינים- הזכויות
העתידיות והרווח
מהן שייכות
לרוכשים

ניהול הפרוייקט
ע"י מנהל בעל
ניסיון מוכח
בקבוצות רכישה
מורכבות.

מודל בריא,
אנשי מקצוע
מובילים,
שקיפות
ואמינות.

הבעלות על המגרש נרשמת במלואה על שם הרוכשים.

תנאי הצטרפות

דמי הצטרפות

100,000 ₪ (סכום זה מהווה חלק מההון
העצמי לעסקה)

הון עצמי נדרש בעת הרכישה

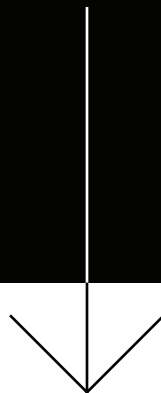
הון עצמי החל מ-551,000 ₪

קיימת אפשרות להארכת מועד תשלום
ההון העצמי, בעלות של 6,000 ₪ לכל
חודש הארכה.





סיכום

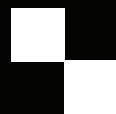


בעז"ה - השקעה
שמביאה ברכה,
כלכלית ורוחנית גם
יחד.

קהילה תורנית
איכותית, סביבה
ירושלמית, וליווי
מקצועי מלא.

רווח מיידית + רווח
תב"ע + עליית ערך
עתידי.

הזדמנות נדירה באזור
בקרית יערים - אחת
מעתודות הקרקע
האחרונות.



טורא TURRA

מהלך חכם בנדל"ן

לתאום פגישה ולפרטים נוספים

02.5947882

info@turra.co.il | turra.co.il