

TOP VALLEY

מתחם העסקים הבא של באר שבע והסביבה!



* הדמיה להמחשה בלבד

בירת ההזדמנויות של ישראל

באר שבע היא עיר אוניברסיטאית משגשגת.



המטרופולין הרביעי במדינת ישראל - בעיר כ-215,000 תושבים, אך היא מספקת שירותים לכ-750,000 תושבים במטרופולין כולו.



תנופת הפיתוח המשגשגת בעיר בשנים האחרונות מושכת אליה משקיעים רבים אשר מנצלים את ההזדמנויות שהעיר מציעה.



העיר ניצבת בשנים האחרונות בתנופת פיתוח אדירה, הכוללת הובלת פרויקטים **בהיקף של כשלושה מיליארד שקלים**, שמטרתם לשפר את איכות החיים של תושבי העיר.



בירת ההזדמנויות להשקעות

**באר שבע הפכה בשנים האחרונות למוקד
משיכה להשקעות:**

לצד אזורי התעשייה המשתרעים על פני
7,000 דונם, הושק מיזם קריית הסייבר
הלאומית בלב העיר.
יזמה זו יצרה מגוון הזדמנויות בשלל
תחומים כגון מחקר, טכנולוגיה, נדל"ן,
השכלה, תרבות ותיירות.



מהלך נוסף היה בחירתה של ממשלת
ישראל להעביר את יחידות העילית של
צה"ל דרומה, ובכך לפתוח אפשרויות
נוספות לצמיחה.



הפרייקט

באיזור התעשייה המתפתח של
עמק שרה מתוכנן מתחם עסקים
ומסחר בסטנדרט בניה גבוה בשטח
של כ-10,000 מ"ר.



המתחם יכלול שני בניינים בני 4
קומות משרדים כל אחד, קומת
מסחר ומרתפי חניה.



המשרדים מיועדים לבעלי עסקים
קטנים ועצמאיים או חברות הייטק,
אשר עד היום יכלו רק לשכור
משרדים באיזור ולא לרכוש אותם.





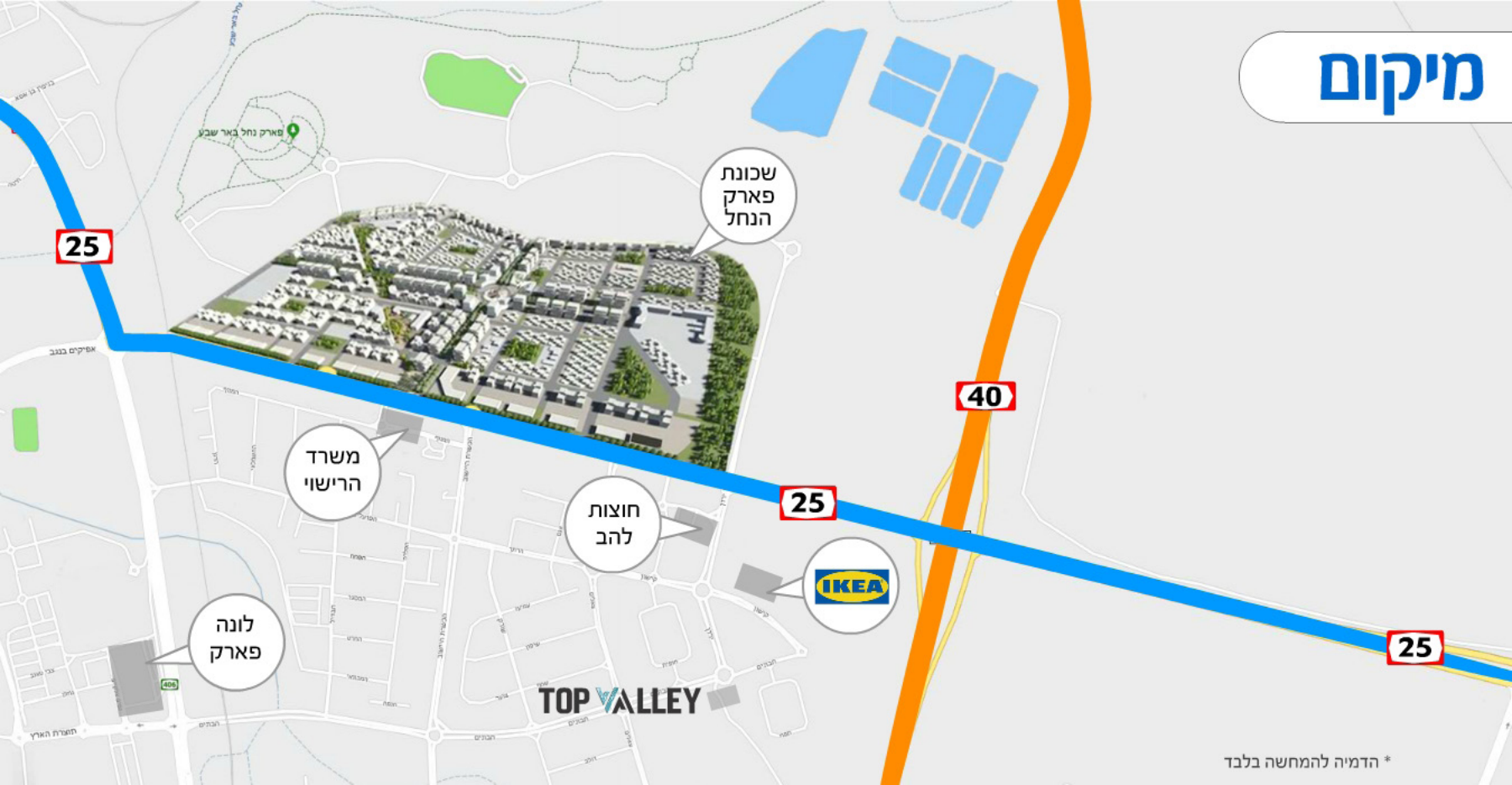
* הדמיה להמחשה בלבד



* הדמיה להמחשה בלבד



מיקום



חידוש ופיתוח אזור התעשייה עמק שרה

מתוך אתר עיריית **באר שבע** בירת ההודומוניקית של ישראל

שדרוג ופיתוח עמק שרה ד' יחל במהלך חודש פברואר וצפוי להמשך כ-14 חודשים שלב ביצוע:

- שלב א' - רחוב צאלים בקטע שבין רחוב שורק ועד רחוב הבונים כולל הרחובות דליה ודולב.
- שלב ב' - רחוב צאלים מרחוב הבונים ועד רחוב הרמך
- שלב ג' - רחוב צאלים מרחוב הבונים ועד רחוב אגס

הסדרי התנועה:

- למשך כל זמן ביצוע העבודות התנועה תימשך כסידרה במקרה של שימים בהסדרי התנועה בעלי העסקים יעודכנו מראש

עיריית באר שבע מקדמת באמצעות חברת "יעדים" עבודות חידוש ופיתוח עמק שרה.

העבודות שתחלנה בימים הקרובים יכללו: חידוש והשלמת תשתיות מים וביוב, חידוש תשתיות חשמל ותאורה, קרצוף וריבוד כבישים, חידוש מדרכות, פיתוח נופי ועוד.

מדובר בעבודות תשתית נרחבות בעלות כוללת הנאמדת בכ- 40 מיליון שקלים.

דרכי גישה



תנופת הפיתוח האדירה - השיפור המתמשך בכבישים, המשך סלילת כביש 6 ושדרוג אינטנסיבי של מסילות הרכבת, מקרבים משמעותית את באר שבע לגוש דן, ופותחים בפני תושביה ומבקריה הזדמנויות חדשות.

תהליכים אלו, לצד הפרויקטים הרבים המתפתחים בעיר, מחזקים את מעמדה של באר שבע **כמטרופולין מוביל וכבירת ההזדמנויות של ישראל!**

יתרונות ההשקעה במשרדים קטנים



תשואה גבוהה - בנדל"ן מסחרי ניתן להשיג תשואה של בין 7%-10%



שוק הנדל"ן למשרדים בישראל **במגמת עלייה!!!**



ראש שקט - חברת הניהול מתחזקת את הבניין 24/7



הון עצמי נמוך



ניהול פשוט - השכרת נדל"ן מסחרי, הינה לטווח זמן ארוך יותר, התנהלות מול שוכרים יציבים ואיכותיים





עקרון הגמישות

משרדים לבחירה בכל גודל, החל מ-22 מ"ר ועד לכל גודל שאתה צריך!
**לא בכל יום תמצא הזדמנות להתקדם
למשרד משלך בהשקעת הון עצמי של
90,000 ש"ח בלבד.**

בלעדי לפרוייקט

חדרי ישיבות בכל קומה



לאונג' לאירוח והמתנה



מחירי משרדים באזור

* עסקאות שנעשו בשנתיים האחרונות מתוך אתר הנדל"ן הממשלתי

כהן יעקב 8

13,125 ש"למ"ר

באר שבע

חיים יחיל 10

13,037 ש"למ"ר

חיים יחיל 10

14,140 ש"למ"ר

מורדי הגטאות 121

13,536 ש"למ"ר

העצמאות 44

11,746 ש"למ"ר

SEVEN TOWER

קבוצת רכישה - לפני היתר החל מ- 9,600 ש"למ"ר משרדים בגודל 70 מ"ר ומעלה

M TOWER

בהליכי בניה החל מ- 12,000 ש"למ"ר משרדים בגודל 70 מ"ר ומעלה

TOP VALLEY



מרחקי נסיעה

אוניברסיטת בן גוריון
15 דקות נסיעה

ביה"ח סורוקה
14 דקות נסיעה

קניון הנגב
12 דקות נסיעה

מתחם ביג | רמי לוי
9 דקות נסיעה

העיר העתיקה
11 דקות נסיעה

האגם המלאכותי
8 דקות נסיעה

סינמה סיטי
7 דקות נסיעה

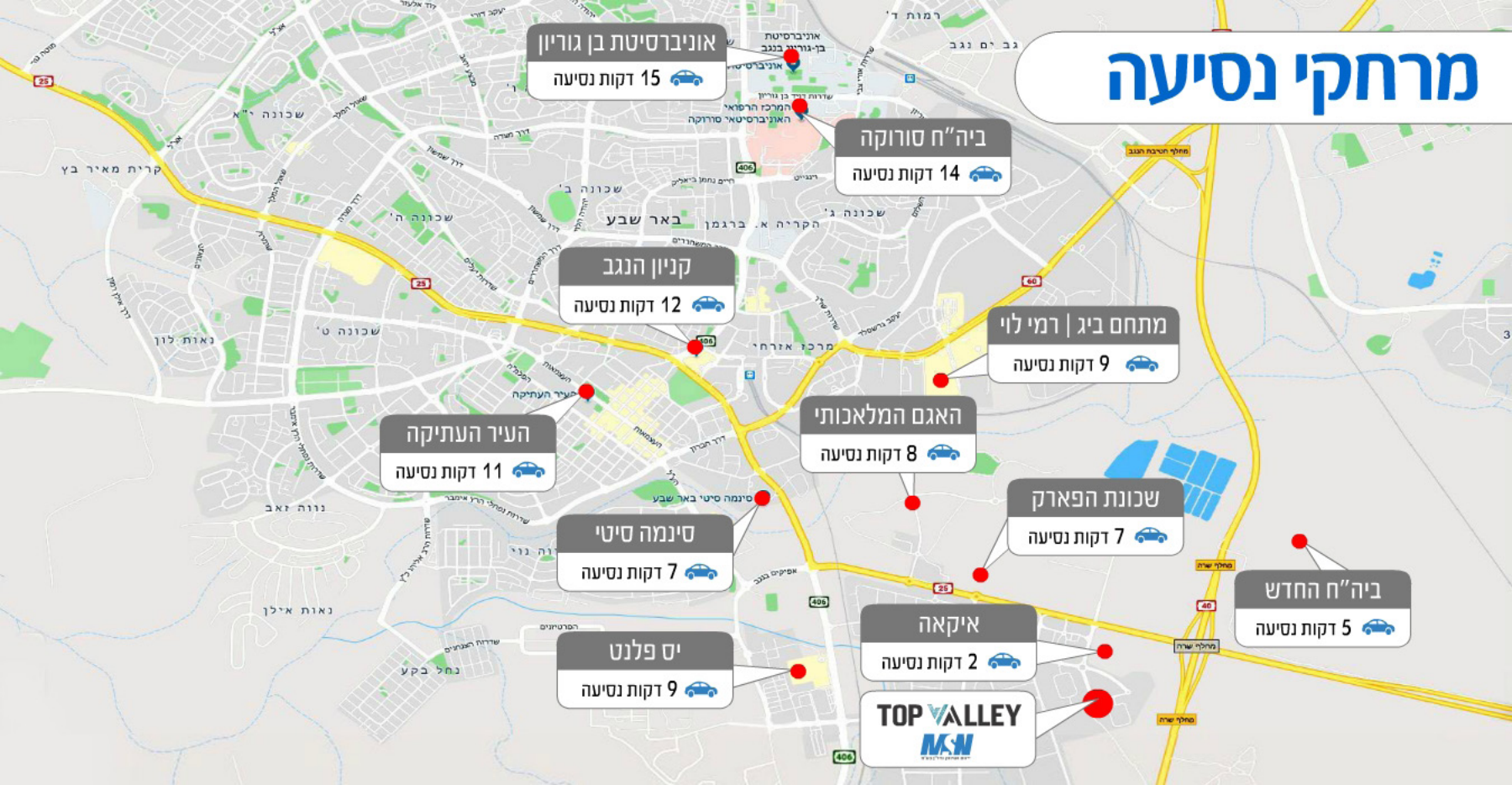
שכונת הפארק
7 דקות נסיעה

ביה"ח החדש
5 דקות נסיעה

יס פלנט
9 דקות נסיעה

איקאה
2 דקות נסיעה

TOP VALLEY
M&M



מן העיתונות

רובע החדשנות בב"ש: 2,620 דונם; "פריצת דרך עירונית בינלאומית"

הרובע, שתוכניתו הושקה באירוע מיוחד, יכלול 3 תחומים עיקריים: טכנולוגיית מדבר, בריאות דיגיטלית ואבטחת סייבר • "מהלך משלים ומכפיל כוח של מעבר צה"ל לנגב"

בדרך: בית חולים חדש בבאר שבע

Bizportal

בעקבות עומסים על בית החולים "סורוקה" יקודם מהלך להרחבת אזור הפיתוח העירוני בעיר שיאפשר הקמת מרכז רפואי חדש על שם שמעון פרס. שטחו כ-400 אלף מ"ר והוא יכלול 1,900 מיטות

דמי השכירות בשוק המשרדים פורחים רחוק מתל אביב

כלכליסט

ענף המשרדים במרכז הארץ מדשדש וסובל מחוסר ודאות, ובינתיים בצפון, בבאר שבע ובאזור ירושלים מצמצמים פערים עם תל אביב ורמת גן ונרשמים זינוקים במחירים ובביקוש

השקעה בעמק שרה: החל שיווק המשרדים של MSN נדל"ן

כלכליסט

בעריית באר שבע הבינו שלצד הקמת שכונות חדשות יש צורך בהקמת מוקדי תעסוקה, והמשקיעים כבר תרים אחר הזדמנויות. האם הנדל"ן המסחרי בבירה הדרומית יצליח להדביק את תנופת ההשקעות בשוק הנדל"ן למגורים?

הפריחה הנדל"נית של באר שבע עדיין לא הגיעה לתחום המשרדים

RealInvest 

ההצלחה המטאורית של באר שבע בשנים האחרונות הובילה את משקיעי הנדל"ן בעיר לרווחים עצומים, עם עליות ערך של עשרות אחוזים בכל שנה מ-2008. עכשיו הגיע תור המשקיעים במשרדים, שצפויים לרכוב על גל ההצלחה וההגירה החדשה לעיר

ב"ש מתאימה עצמה למשקיעים ולמשפרי דיור, יש פריחה בעיר

אלובס

הקמת עיר הבה"דים, ההכרזה כבירת הסייבר והסכמי גג להקמת 18 אלף יח"ד, הופכים את באר שבע לאחת הערים המתפתחות בישראל • בעיר מנצלים כעת את עתודות הקרקע לבניית שכונות חדשות וקליטת התושבים

באר-שבע: תוכנית מתאר חדשה תגדיל העיר ל-340 אלף נפש

אלובס

התוכנית תופקד להתנגדויות הציבור • תחליף את תוכנית המתאר הנוכחית, הקיימת מזה כ-50 שנה • כוללת תוספת של 13 אלף יחידות דיור ו-4 מיליון מ"ר שטחי תעסוקה ותעשייה

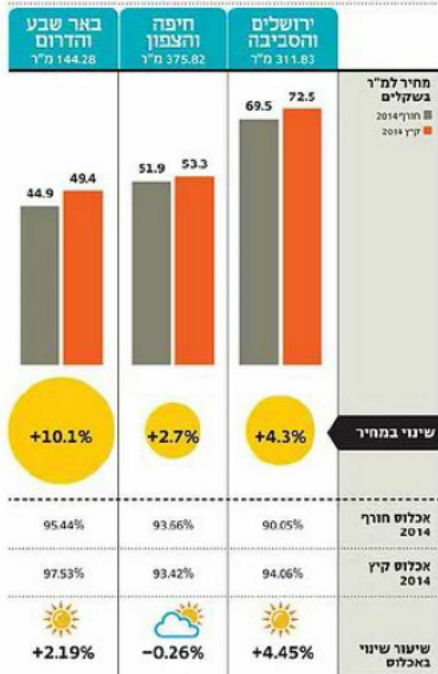
דמי השכירות בשוק המשרדים פורחים רחוק מתל אביב

ענף המשרדים במרכז הארץ מדשדש וסובל מחוסר ודאות, ובינתיים בצפון, **בבאר שבע** ובאזור ירושלים מצמצמים פערים עם תל אביב ורמת גן ונרשמים זינוקים במחירים ובביקוש.

הדרום מרוויח מעיר הבה"דים

העלייה הממוצעת החדה ביותר במחירי השכירות נרשמה בבאר שבע וסביבתה, והיא עומדת על כ-10%...

הפריפריה פורחת, הפריפריה מתחזקת
השינוי בהיקף ובדפי השכירות במשרדים במהלך 2014



שלבי הפרוייקט



מלווי העיסקה



המשווק:



אחת מחברות הנדל"ן המובילות בישראל. החברה פעילה מאוד במהלך השנים האחרונות בתחום היזום, שיווק ומכירת פרויקטים ברחבי הארץ.

פיקוח ובקרה על הכספים:

פריידקס ושות'
FREIDKES & CO. CPA



משרד פריידקס ושות' הוא חשבון מעניק מגוון שירותים ופועל כמבקר חברות, מלכ"רים, קרנות נאמנות ותאגידים בכל ענפי המשק.

אדריכלות:

Alexander
ARCHITECTS

משרד מספק פתרונות הוליסטיים, החל מאתר הדמנויות, תכנון ערים, ועד תכנון מפורט.

ליווי משפטי:

DA
DORON ARIEL & Co.

דרון אריאל ושות', שירותים משפטיים בתחומי משפט מסחרי- אזרחי

dun's
100 The Standard
of Achievement

מדורג על פי דירוג גלובס
BDI CODE 2018 -I DUN'S 100

בתחומי:

* התחדשות עירונית *נדל"ן
* בנקאות ומימון * חדלות פירעון

משרד עורכי הדין דורון אריאל ושות'

המשרד מעניק ללקוחותיו שירות מקיף בתחומים שונים במשפט האזרחי - מסחרי על רבדיו השונים, לרבות עסקאות נדל"ן מורכבות מכל הסוגים. בשנה החולפת, טיפל המשרד בעסקאות נדל"ן בהיקף של עשרות מילארדי שקלים, וכן בפרויקטים של התחדשות עירונית בהיקף של כ-5,000 יחידות דיור ומסחר, והכל הודות לניסיון הרב שצבר לאורך השנים והתמחותו בתחום.

משרד עורכי הדין דורון אריאל ושות', מייצג את לקוחותיו בפני כל הרשויות הרלוונטיות, ובין היתר, בפני משרדי הממשלה, הרשות המחוקקת, הרשויות המוניציפאליות, רשויות התכנון השונות (לרבות ועדות מקומיות וועדות ערר), רשות מקרקעי ישראל, רשויות מיסוי מקרקעין, הערכאות השיפוטיות והמעין שיפוטיות, וכן במסגרת הליכים אלטרנטיביים כגון בוררות וגישור.

לצוות המשרד ניסיון עשיר בהופעות בכל בתי המשפט ובתי הדין בישראל, לרבות כל הערכאות של מערכת המשפט האזרחית, רשויות התכנון וועדות הערר, בתי המשפט המנהליים, רשויות מיסוי מקרקעין וועדות הערר, וכן בבתי הדין לעבודה.



DORON ARIEL & Co.

הפרוייקטים הנבחרים של M&N



שלב א' נמכר

משרדים קטנים בפארק ההיטק בעפולה



התקבל היתר חפירה ודיפון

456 משולש העסקים של גוש דן



אוכלס

צמודי קרקע מול הכינרת



משרדים קטנים בקרית מטלון

לבחור בטובים ביותר

חברת MSN משוייכת לדירוג החברות המובילות



חותם האמינות של
דן אנד ברדסטריט

