

# קרקע להשקעה

# בצפון רמת אביב



# אודות הפרוייקט

שטח הפרוייקט משתרע על פני כ-2000 דונמים וכולל: בנייני מגורים יוקרתיים לצד דיור בר השגה, בשילוב גנים ומדשאות, וכן, אזורי סחר והי-טק, אשר ייבנו בסטנדרטים ירוקים ויהוו את חוד החנית של בניית העתיד.

הקרקע הינה קרקע מאושרת למגורים וכיום נמצאת בשלבים סופיים של תכנון מתקדם.

**רק 13% בלבד מבעלות הקרקע  
הינה בידיים פרטיות!!**





MSN נדל"ן, מציעה לך קרקע לדירה חדשה ומרווחת במיקום האטרקטיבי ביותר בישראל צפון רמת אביב ג', שכונת היוקרה הבאה של צפון תל אביב. ההצעה כוללת את מחיר הקרקע העומד על 850,000 ש"ח.

## יש הזדמנויות שלא חוזרות



נתיבי  
איילון

כביש 5

מגורים,  
מסחר ומשרדים

מגורים

רמת  
אביב ג'

צומת  
גלילות

מגורים

דרך  
נמיר

מגורים

רמת אביב ג' - פרויקט



# מיקום מעולה



פרויקט "רובע גלילות", נפרס על קרקע חלומית בין רמת אביב לרמת השרון, 5 דקות ממרכז ת"א התוסס, ומחוף הים השקט, ובעל נגישות מהירה לכל עורקי התנועה המרכזיים של ישראל ולציר הרכבת לאורך נתיבי איילון, וחולש על אחת מעתודות הקרקע המרכזיות והמשמעותיות ביותר בישראל.

רובע גלילות







- ◀ המגרשים כוללים רישום מלא בטאבו
- ◀ הרכישה מקנה לך זכויות במתחם
- ◀ הקרקע פרטית וניתנת למימוש בכל שלב
- ◀ המגרשים אושרו ע"י ועדות התכנון למגורים
- ◀ הרכישה בליווי חברת ניהול ומשרד עו"ד מוביל בתחום
- ◀ ועדת טרכטנברג קבעה כי מתחם רובע גלילות מיועד לבנייה מיידית.

# מבנה העיסקה

מחיר: ----- ₪850,000

עלות עו"ד: ----- ₪15,000

מס רכישה: ----- ₪51,000

היטלי השבחה + היטלי פיתוח עתידיים: --- ₪250,000

עלות בנייה ישירה: ----- ₪840,000

ניהול בנייה והיתרים כולל שו"ב: ----- כ-160,000 ₪

סה"כ עלות: ----- כ-2,200,000 ₪

**שוויה של דירה בת 4 חדרים באזור זה עומד על כ-5 מליון ₪, מה שמבטיח כי לפניכם ניצבת הזדמנות שלא תחזור. דירה חדשה ומרווחת בשכונת היוקרה הבאה של צפון תל אביב בפחות מ-2.2 מליון ₪**

הזדמנות



# ההתקדמות הפרוייקט

כ-2,000,000 ₪

כ-1,400,000 ₪

כ-1,000,000 ₪

כ-520,000 ₪

כ-450,000 ₪

כ-395,000 ₪

היתרי  
בנייה

תוכניות  
מפורטות

2017

2016

2014

2013

התקדמות הפרוייקט





# פרוייקט פי גלילות

# מאמרים

## הצצה ראשונה: שכונת הפאר בגלילות

החדשות 2

פי גלילות היה עד לפני שנים ספורות שם נרדף לפצצת גז מתקתקת. אבל בתוך שנים ספורות האזור הכי צפוני של תל אביב יהפוך לשכונת מגורים ענקית עם פארקים ומקומות תעסוקה. צפו בהדמיה של מרכז המגורים החדש

## תוכנית הענק בגלילות: כ-10,000 דירות חדשות

ynet  
יריעות אחרונות

ועדות התכנון אישרו להפקיד להתנגדויות את תוכנית המתאר לדרום גלילות, הכוללת כ-9,800 יחידות דיור חדשות, 700 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר וכ-450 אלף מ"ר מוסדות ציבור - כל זה מסביב לפארק גדול של כ-350 דונם

## אחרי יותר מעשור: תוכנית המגורים ב"פי גלילות" יוצאת לדרך

וואלה!

מה מרוויחה עיר מגורים מתעשיית ההיי-טק, והאם למרכז תעשייתי יש השפעה על איכות החיים של תושביה? סקירה של ערים עם פארקי היי-טק מצביעה על פוטנציאל להגירה חיובית, קפיצה במחירי

הנדל"ן והתחדשות עירונית

## בדרך ל-10,000 דירות ברמת השרון: הומלצה להפקדה תוכנית פי גלילות

הלובס

לכ-20% מהדירות בפרוייקט יהיו קטנות ויאפשרו מגורים לזוגות צעירים

## איך חברת פי גלילות: שווי הקרקע במתחם ברמת השרון עלה ב-11% תוך חצי שנה

TheMarker

החברה הציגה הערכות שווי של מחירי הקרקעות שברשותה במקום, במסגרת פנייה למשרדי הממשלה ולרשות מקרקעי ישראל להאיץ את הליכי התכנון במתחם, שבו מתוכננות להיבנות כ-9,000 דירות על שטח כולל של 1,800 דונם

## מחירי הקרקעות בתל אביב זינקו בעשור ב-513%

כלכליסט

הבטחות הממשלה להוריד את מחירי הקרקעות שמשווקת המדינה כדי להביא להוזלת מחירי הדירות מתרסקות אל קרקע המציאות. ב-2013 נרשמה עלייה ממוצעת ארצית של 7% במחירי הקרקע. בחיפה ובדרום המחירים זינקו ב-22% ובים הם שולשו בשל מכרז אחד. במרחב מרכז דווקא נרשמה

ירידה של 1% מתחילת 2013

## התוכנית לבניית שכונת פי גלילות: 12 אלף יחידות דיוו וכ-1000 דונם פארקים

nrg

בלעדי: השכונה בין רמת השרון לת"א, שאמורה להשפיע משמעותית על שוק הנדל"ן של האזור, מתקדמת שלב נוסף בדרך לבנייה. בתוכנית: אלפי דירות, 700 אלף מ"ר של שטחי תעסוקה ומסחר, פארקים, שבילי אופניים, מבני ציבור - ואפילו תחנת רכבת. הצצה ראשונה לשכונה החדשה





# מלווי העיסקה

**MS&N**  
ייזום ושיווק נדל"ן

**המשווק:**

**MS&N**

ייזום ושיווק נדל"ן

ארגון וייזום נדל"ן בארץ

**ליווי משפטי:**

משרד עו"ד ונוטריון

יוסף גיא מוסרי ושות'

רוכב גלילות





גיל מולכו

- חברת **MSN** השקעות נדל"ן הוקמה ע"י אנשי מקצוע מנוסים אשר חברו יחדיו כדי להקים בוטיק המתמחה בהשקעות נדל"ן בדרך אחרת. החברה מתמחה במתן מכלול שירותים מקצועיים לכל תחום הנדל"ן והיא עובדת מול גופים ויזמים מכל רחבי הארץ. החברה מורכבת מצוות יועצי נדל"ן מוסמכים ובעלי ניסיון של שנים רבות בתחום.
- ב **MSN** מתמחים במציאת פתרון לצרכים המשתנים של הלקוחות, תוך סקירה וניתוח של כל ההיבטים הרלוונטיים באמצעות שיתוף פעולה עם בעלי מקצוע מובילים בתחום: עורכי דין, שמאי מקרקעין, מהנדסים ועוד.
- יועצי הנדל"ן בחברה הם מהמקצועיים ומהמנוסים שיש בשוק הנדל"ן בארץ, ונמצאים בקשר הדוק עם כל הגורמים המשפיעים בשוק הנדל"ן ועובדים בשיתוף פעולה עם בעלי המקצוע המובילים בתחום (עו"ד, אדריכלים, שמאים וכו').
- בראש בוטיק השקעות הנדל"ן **MSN** עומד גיל מולכו, אשר מביא עימו ניסיון עשיר בתחום איתור נכסים, תמחור פרויקטים ושיווק נכסי נדל"ן.



הותב אגיליות





# האני מאמין של MSN

**MSN**  
ייזום ושיווק נדל"ן

• הלקוח - צרכין, שאיפותיו, חלומותיו, רצונותיו, הם נר לרגלינו. על פיהם אנו פועלים במטרה להביא לידי ביטוי את חזון איכות החיים הפרטי במסגרת יכולותיו הפיננסיות לרמת גמר מושלמת.

• מיקוד בלקוח

• שירותיות אישית VIP

• בחירת אנשי הצוות הטובים בישראל

• מצויינות אישית וארגונית

• מחוייבות לתוצאות

• עבודת צוות משותפת

• עמידה בלוחות זמנים

אנו מזמינים אותך להצטרף לחוג לקוחותינו ולבחון אותנו בעצמך

**MSN**  
ייזום ושיווק נדל"ן

הובע גלילות