



• TOP • SIV •

קריית מטלון
הטופ של ההזדמנויות



בניין משרדים מפואר להשקעה בלב קריית מטלון
• במרכז העסקים החם ביותר בגוש דן! •

• הזדמנות למשרד במיקום הכי TOP בגוש דן

• אזור המשרדים ברמת סיב קריית מטלון
הופך למרכז העסקים, ההיי טק, הבילויים
והמסעדות המתעורר של פתח תקווה!

• קרוב לכל צירי התחבורה הראשיים
של גוש דן



מיקום ונגישות

TOP·SIV
קריית מטלון



תל אביב

קו רכבת ישראל

קו רכבת ישראל

אם המושבות

קריית אריה

4

קו רכבת קלה - בבנייה

ד'בוטינסקי

בני ברק

TOP·SIV
ק. מטלון

פתח תקווה

ג. שמואל

רבין

471

רמת גן





יתרונות קריית מטלון

TOP·SIV
קריית מטלון

- העיר פ"ת נמצאת זו השנה השנייה בראש מפת הביקושים הארצית למגורים ונהנית מהגירה חיובית של אוכלוסייה בחתך סוציו-אקונומי גבוה המגיעה מכל רחבי גוש דן.
- אזור התעשייה משתרע על שטח של כ-2,000 דונם ופועלים בו כ-800 חברות ועסקים. אזור תעשייה זה הוא השלישי בהיקפו בפתח תקווה, אחרי קריית אריה וסגולה.
- בין החברות הפועלות בקריית מטלון ניתן למנות את בזק בינלאומי, 210, נאו פארם, ECI, פורשה ישראל ושטראוס גרופ, טבע.

M&M
יוזם ושיווק נדל"ן





מלטאים

הביטחון

יתרונות הסביבה

● קריית מטלון הינה שכונת מגורים ותיקה ומרכזית בפתח תקווה, אשר עם השנים הוקם בה מתחם משרדי הייטק מפותח המשתרע על שטח של כ- 2000 דונם.

● המתחם איננו מכיל רק חברות ועסקים, ובשנים האחרונות התפתח למוקד בילוי בזכות איזורי בילוי וקניות, הכוללים פאבים, מסעדות, בתי קפה וחנויות מסחר.

● מיקום המתחם נוח לכל הבאים אליו. מרכזיותו וצירי תנועה העוברים בו, כמו צומת גהה ורחוב ז'בוטינסקי, הופכים את ההגעה לנוחה בכל שעות היממה.

● הנגישות לתחבורה ציבורית באיזור היא גבוהה וישנה גישה מהירה לכביש 4, לכביש 5 ולכביש 471 אשר מקצר משמעותית את זמן הנסיעה מפ"ת לת"א.





- משרד חדש בבניין מפואר עם הון עצמי נדרש של 125,000 ש"ח בלבד - אין כזו עסקה בכל הסביבה!

- שווי משרדים באזור עולה ב-4%-5% כל שנה

- אפשרות לתשואה שנתית גבוהה על השקעה נמוכה במיוחד!



יתרונות ההשקעה במשרדים



- **תשואה גבוהה** - בנדל"ן מסחרי ניתן להשיג תשואה של בין 7%-10%
- שוק הנדל"ן למשרדים בישראל **במגמת עלייה!!!**
- **ניהול פשוט**-השכרת נדל"ן מסחרי, הינה לטווח זמן ארוך יותר, התנהלות מול שוכרים יציבים ואיכותיים
- **ראש שקט**-החברת ניהול מתחזקת את הבניין 24/7
- **הון עצמי נמוך**



יתרון ההשקעה במשרד קטן

TOP·SIV
קריית מטלון

M&N
דיוקן ושיווק גרפי

• תשואה גבוהה יותר!

• היצע נמוך- ביקושים גבוהים

• איתור מהיר של שוכרים

• שוכר יחיד ויציב

• מימוש מהיר במחיר גבוה



מחירי משרדים באיזור

* עסקאות שנעשו בשנתיים האחרונות מתוך אתר הנדל"ן הממשלתי



הגמישות • TOP

TOP • SIV
קרית מטלון

• ב-TOP SIV אתה יכול לבחור משרדים בכל גודל, החל ממשרד קטן של 25 מ"ר ועד לכל משרד בגודל שאתה צריך! לא בכל יום תמצא הזדמנות להתקדם למשרד משלך בהשקעת הון עצמי של 125,000 ש"ח בלבד

• בלעדי לפרוייקט TOP SIV חדרי ישיבות ברי שיתוף בכל קומה - העומדים לרשות רוכשי המשרדים לעריכת ישיבות רבות משתתפים בתיאום מראש!

M&N
ייצוג ושיווק נדל"ן



תשריט קומה אופייני

קומה טיפוסית נקודות מבט



שטח קומה סה"כ:
1,088 מ"ר

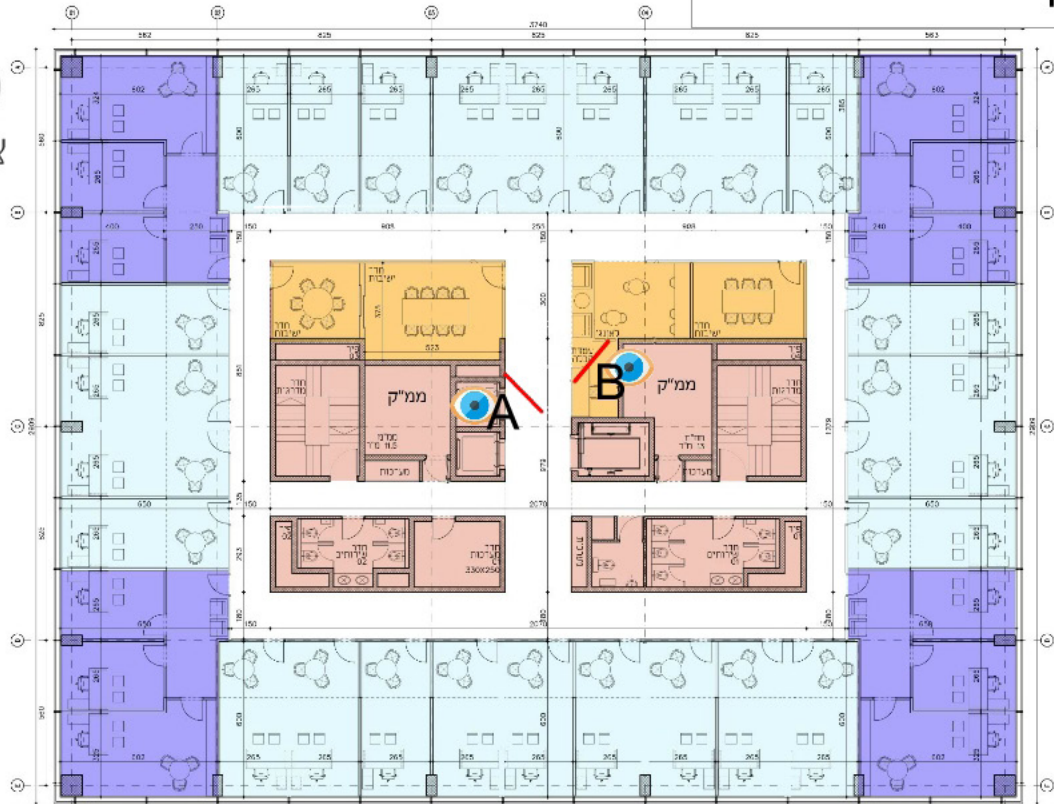
שטח גרעין סה"כ:
200 מ"ר

שטח משרדים בהיקף:
700 מ"ר

שטח ח. ישיבות - מסדרון
+ עמדת קבלה והמתנה:
188 מ"ר

- גרעין, מעליות, ממ"ק, מדרגות
- חדרי ישיבות, לאונג ארוח, מכירות קומה
- משרדים
- משרדים פיננסיים גדולים

ט.ל.ח התמונה להמחשה בלבד





מבט מזווית B

מבט מזווית A



המלצות לשכת עורכי הדין לקבוצות רכישה



לשכת עורכי
הדין בישראל
THE ISRAEL BAR

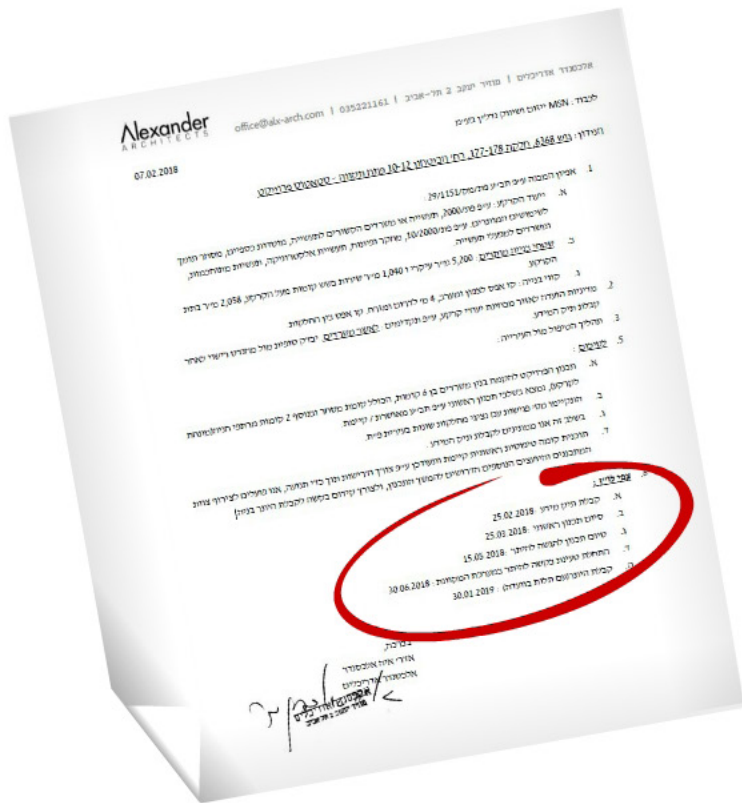


ייזום ושיווק נדל"ן

ההמלצות:

- ✓ 1. כל כספי הרוכשים מופקדים בחשבון נאמנות
- ✓ 2. הערת אזהרה בטאבו
- ✓ 3. מינוי עו"ד נאמן בעל 10 שנות נסיון
- ✓ 4. אפשרות לביטול ההרשמה בתוך 7 ימים





6. צפי לו"ז:

- א. קבלת תיק מידע: 25/02/2018
- ב. סיום תכנון ראשוני: 25/03/2018
- ג. סיום תכנון להגשה להיתר: 15/05/2018
- ד. התחלת טעינת בקשה להיתר במערכת המקוונת: 30/06/2018
- ה. צפי לקבלת היתר(עם תלות בוועדה): 30/01/2019





מלווי העיסקה

• TOP • SIV •
קריית מטלון

אדריכלות:

Alexander
ARCHITECTS

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

המשווק:

M&N
ייזום ושיווק נדל"ן

ארגון וייזום נדל"ן בארץ.

ליווי משפטי:

מירון גלמן
עורך דין ונוטריון MG

GS Gershtein Sahar & CO
גרשטיין-סהר משרד עורכי דין

גרשטיין-סהר משרד עורכי דין

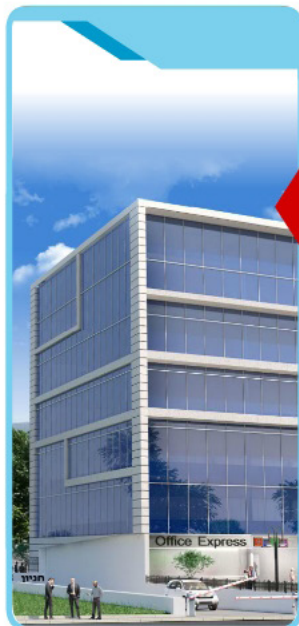
פיקוח ובקרה על הכספים:

פריידקס ושות'
FREIDKES & CO. CPA FR

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



שלבי הפרוייקט



שלב 4
**סיום בניה
ומסירת מפתח**

מחיר:

עד לתאריך:
צפי
ינואר 2021

שלב 3
תחילת בניה

מחיר:
יתרת התשלומים
בליווי פיננסי

עד לתאריך:
צפי
24 חודשי בניה

שלב 2
**תכנון וקבלת
היתר בניה**
תשלום שני-עם קבלת
היתר-הכסף מופקד
בנאמנות ע"ד מירון גלמן

מחיר:
כ-10% מסך העסקה

עד לתאריך:
צפי
ינואר 2019

שלב 1
תשלום ראשון
הכסף מופקד
בנאמנות אצל עו"ד
מירון גלמן

מחיר:
כ-50% מסכום הרכישה
במעמד הצטרפות

עד לתאריך:
בעת חתימת החוזה



מה היא קבוצת רכישה

קבוצת רכישה היא התארגנות של אנשים פרטיים לרכישת קרקע ובניית פרויקט מגורים משותף עליה, הקבוצה בוחרת את הקבלן לביצוע הפרויקט. כל חברי הקבוצה חותמים על הסכם שיתוף, ובכך מקטינים את עלויות הבנייה והמיסוי.

יתרונות

- חסכון בעלויות לעומת רכישה ישירה
- קרקע בבעלות פרטית (טאבו)- בטחון מלא!
- תשלום לקבלן ע"פ ביצוע בלבד, בשלבים!
- מארגנים מקצועיים בתחום עם עבר של הצלחות.
- הון עצמי נמוך ובשלבים- השגת מימון בנקאי.
- אפשרות לבחירת מראה הבניין והלובי וכמובן עיצוב ותכנון המשרד.



וקבוצות רכישה

MSN
ייזום ושיווק גדל"ן

ניסיונה העשיר של חברת **MSN** בייזום, הקמה ושיווק של פרויקטי קבוצות רכישה, מעניק ללקוחותיה יתרון ניכר בהשגת פתרונות דיור איכותיים במחירי בנייה אטרקטיביים, תוך אספקת רמת גימור גבוהה, בנייה בטכנולוגיות החדישות ביותר, עיצוב מוקפד ומפרט טכני עשיר, תוך עמידה בתקנים המחמירים ביותר בעזרת שורה של יועצי הבנייה והנדל"ן הטובים בישראל.

יתרונות קבוצת רכישה המאורגנת על ידי MSN

- חברת ניהול ותיקה ומנוסה.
- לו"ד בהיר וידוע מראש.
- אומדן העלות הסופי הינו בוודאות גבוהה.
- גמישות תכנונית: אפשרות לשינויים במפרט, עיצוב ותכנון.
- בטוחות נאותות לרכישה: הערות אזהרה על הקרקע.
- פתרונות מימון נוחים: מרכז בין בנקים להוזלת עלויות המימון.
- מבנה משפטי בטוח: משרד עו"ד מלווה בעל וותק של 35 שנה.
- פיקוח כספי צמוד ומהימן: פריידקס ושות'.



האני מאמין של MSN

MSN
ייזום ושיווק נדל"ן

• הלקוח - צרכיו, 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





גיל מולקו

- 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.



הפרוייקטים הנבחרים שלנו



שלב א' נמכר

משרדים קטנים בפארק ההיטק בעפולה



התקבל היתר חפירה ודיפון

456 משולש העסקים של גוש דן
3 בנייני משרדים יוקרתיים בפתח תקווה



אוכלס

ייזום וניהול קבוצת רכישה:
צמודי קרקע מול הכינרת



אוכלס

משרדים קטנים באיזור העסקים BBC

