

נכס מסחרי מניב

ברחוב לישנסקי, בראשון לציון



MS&N
ייזום ושיווק נדל"ן



אודות הבניין

תעסוקה/משרדים

6 קומות

כ- 4,500 מ"ר



מסחר

2 קומות

כ- 2,000 מ"ר



חניון, תת קרקעי

שתי קומות כ- 3,000 מ"ר



מיקום מנצח



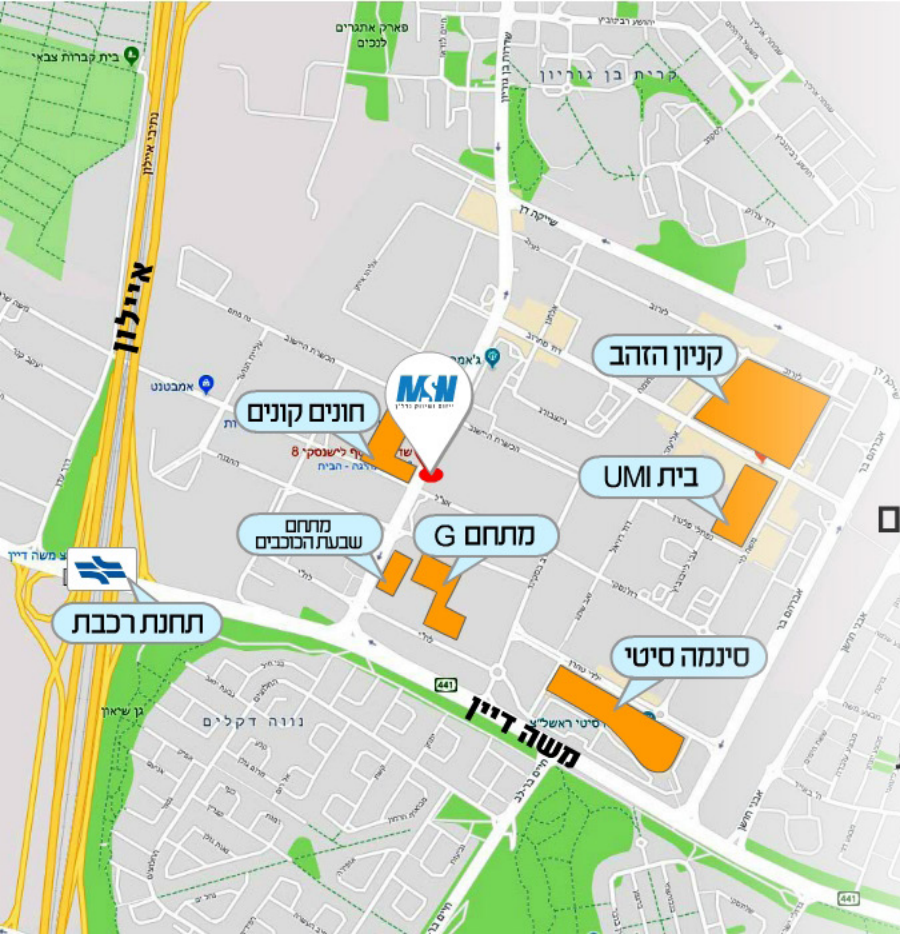
הזדמנות למשרד חדש במיקום הכי מבוקש בראשון לציון!



איזור התעשייה החדש בראשון לציון הופך למרכז העסקים, ההיי טק, הבילויים והמסעדות המתעורר של גוש דן



קרוב לכל צירי התחבורה הראשיים של גוש דן: דרך איילון, כביש 4, תחנת רכבת משה דיין.





לחולון/בת-ים

תל אביב

20

4

לחוף הים



שדרות יוסף ליסנסקי



441

משה דיין

לאשדוד/אשקלון

ליבנה

לנס ציונה

earth



יתרונות האיזור



אזור המסחר העסקים והתעשייה מהגדולים בישראל
מאופיין כאזור המסחר והבילוי המרכזי של העיר ראשון לציון
(העיר הרביעית בגודלה בישראל) והערים הסמוכות: חולון ובת ים.
הנכס נמצא במיקום בעל חשיפה מרבית, חזיתי לכביש הראשי.
רחוב לישנסקי, במשולש המסחרי של ראשון לציון/חולון/בת ים,
הנו הגדול והחשוב ביותר באזור.
באזור זה ניתן למנות את הגופים והרשתות המובילות בישראל
בתחומי מסחר, בילוי ופנאי.



העיסקה



- 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!



מחירי משרדים באזור



ייזום ושיווק נדל"ן

דוד סחרוב 17 12,350 ₪ למ"ר

דוד סחרוב 19 13,120 ₪ למ"ר

נפתלי פלטיין 1 12,500 ₪ למ"ר

משה לוי 11 16,292 ₪ למ"ר

משה לוי 11 13,494 ₪ למ"ר

רוטשילד 78 13,494 ₪ למ"ר

גרינבוים 10 15,635 ₪ למ"ר

לישנסקי 8

M&W

ייזום ושיווק נדל"ן

קניון חונים קונים - מתחם קניות

קניון הזהב

רשל"צ משה דיין

מתחם משה דיין

20

441

גן שארון

נווה דקלים

סינמה סיטי ראש"צ

נווה ים

M&W
ייזום ושיווק נדל"ן

למה להשקיע בראשון לציון



בליווי משרד עו"ד בכיר



איזור ביקוש גבוה



כספי הרוכשים מוחזקים בנאמנות



בלב אזור מסחר ותעסוקה



ייעוץ וליווי אישי בתהליך



רישום מלא בטאבו



אפשרות לקבלת מימון



אופציה לתשואה גבוהה





” צריך שיהיה גידול גם בשטחי התעסוקה שזה מה שנותן בסופו של דבר את הבסיס הכלכלי לעיר ויש לכך השלכות רבות באיכות החיים של התושבים. בסך הכל אנחנו מתחילים לראות ברכה במתחמי העסקים של העיר ויגיעו עוד עסקים לפעול כאן. הכל עובד בסנירגיה יחד עם האכלוס ובניית הדירות וגם התחבורה הציבורית תפעל כפי שצריך ובעוצמה גבוהה יותר, ייבנו כבישים נוספים כדי להקל על בעיית התחבורה הפרטית ועוד

”



ראש העירייה שולף את המעטפה בהגרלת דיור למשתכן | צילום: חורחה טובונינסקי

לדברי צור, ראשון לציון גדולה מול אביב מכינת השטח שלה ותיאורטית יכולה לקלוט כמות גדולה יותר ממה שמתוכנן. "מראש הגבלנו את עצמנו. הבנייה נעשית בהדרגה, בשכונת הרקפות בתוך שנתיים היא צפויה להתאכלס, בחולת התוכנית קצת מתעכבת וקשה להת צפי מדויק. הכינים למגורים היא לנו הכי טוב" מזהיר צור.

"צריך שיהיה גידול גם בשטחי התעסוקה שזה מה שנותן בסופו של דבר את הבסיס הכלכלי לעיר ויש לכך השלכות רבות באיכות החיים של התושבים. בסך הכל אנחנו מתחילים לראות ברכה במתחמי העסקים של העיר ויגיעו עוד עסקים לפעול כאן. הכל עובד בסנירגיה יחד עם האכלוס ובניית הדירות וגם התחבורה הציבורית תפעל כפי שצריך ובעוצמה גבוהה יותר, ייבנו כבישים נוספים כדי להקל על בעיית התחבורה הפרטית ועוד

משאל תושבים

כדי להבין איך מתנהלת העירייה כדי לקלוט מספר עצום כל כך של תושבים, פנינו לגלי מיכל-חן, מנכ"לית חברת 'זוויות' שאחראית לנושא ובימים אלה מובילה סקר ענק שיב את צורכי התושבים החדשים. "בעבודה שלנו אנחנו משתמשים במגוון אמצעים טכנולוגיים", היא אומרת. "למעשה מהרגע שבו הדייר רוכש דירה אנחנו כבר מתחילים

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.



MSN וקבוצת רכישה

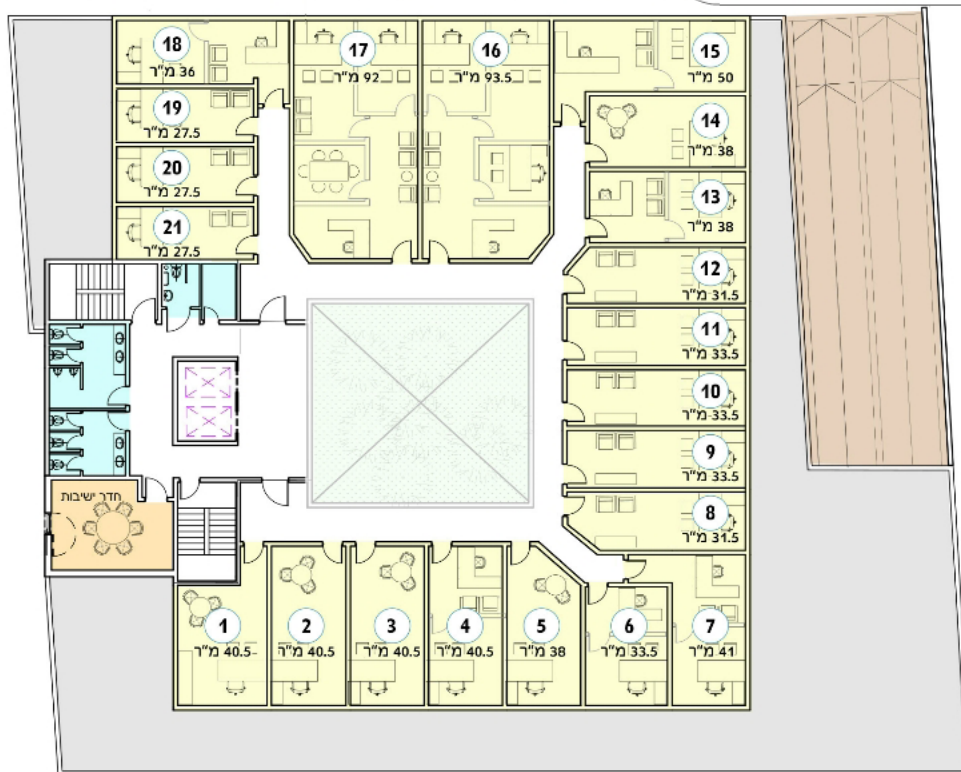


ניסיונה העשיר של חברת **MSN** בייזום, הקמה ושיווק של פרויקטי קבוצות רכישה, מעניק ללקוחותיה יתרון ניכר בהשגת פתרונות דיור איכותיים במחירי בנייה אטרקטיביים, תוך אספקת רמת גימור גבוהה, בנייה בטכנולוגיות החדישות ביותר, עיצוב מוקפד ומפרט טכני עשיר, תוך עמידה בתקנים המחמירים ביותר בעזרת שורה של יועצי הבנייה 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: מכרז בין בנקים להוזלת עלויות המימון.
- מבנה משפטי בטוח: משרד עו"ד מלווה בעל וותק של 35 שנה.
- פיקוח כספי צמוד ומהימן: פריידקס ושות'.



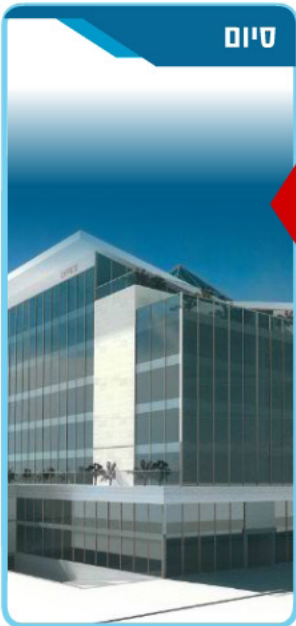


שטח קומה סה"כ:
854 מ"ר

שלבי הפרוייקט



סיום



שלב 4

סיום בניה
ומסירת מפתח

שלב 3

תחילת בניה
צפי משך בנייה
כ-18 חודשים

שלב 2

תכנון וקבלת
היתר בניה
תשלום שני-עם
קבלת היתר

שלב 1

תשלום ראשון
הכסף מופקד
בנאמנות אצל עו"ד

מחיר:

יתרת התשלומים
בליווי פיננסי

מחיר:

כ-10% מסך העסקה

מחיר:

כ-50% מסכום הרכישה
במעמד הצטרפות

המלצות לשכת עורכי הדין לקבוצות רכישה



לשכת עורכי
הדין בישראל
THE ISRAEL BAR

ביצוע
M&N
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



מן העיתונות

אפשרה תוכנית להכפלת זכויות הבנייה באזור התעשייה בראשון לציון

על פי התוכנית שאושרה וכעת ממתיה לתיונים אחרונים לפני מתן התוקף, ישודרג אזור התעשייה הקיים המשתרע על פני שטח של כ-500 דונם על ידי קביעת שימושים אפשריים לתעשייה עתירת ידע, משרדים, תעשייה קלה, מלאכה ומסחר

גלובס

פרסום ראשון: תוכנית הענק שתהפוך את ראש"צ לשלישית בגודלה בארץ

תוכנית המתאר החדשה של ראשון לציון אושרה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. בין היעדים: חיבור בין חלקי העיר, מוקדי תעסוקה עצומים וכ-32 אלף דירות, שיגדילו את האוכלוסייה ל-340 אלף ויהפכו אותה לעיר לשלישית בגודלה בישראל

ynet
יריעות אחרונות

הופקדה תוכנית לבניית 40 אלף דירות בראש"צ עד 2030

התוכנית מוסיפה זכויות בנייה של 3.5 מיליון מ"ר לתעסוקה, ברקע צפי לעלייה של 100 אלף נפש באוכלוסיית העיר • בין מטרות התוכנית: חיבור שכונות העיר בדגש על סמיכותה לים, העדפה לתחבורה ציבורית ושימור מבנים היסטוריים

גלובס

עד 2030 – תוספת של 40 אלף יחידות דיור בראשון לציון

תוכנית המתאר החדשה שהופקדה להתנגדויות צופה גידול של כ-100 אלף תושבים ובמקביל בנייה של 3.5 מיליון מ"ר לתעסוקה; בתוכנית המתאר שהופקדה לעיר רעננה מתוכננת תוספת של 20 אלף יח"ד עד 2035

כלכליסט

תוכנית מתאר לראש"צ: 27 אלף דירות ייבנו בעיר - 25% יהיו קטנות

כמו כן העיר מתוכננת להפוך למרכז התעסוקתי השני בגודלו בארץ. אוכלוסיית העיר צפויה למנות 330 אלף נפש והיא תהיה השלישית בגודלה בארץ

Bizportal

מלווי העיסקה



ליווי משפטי:

מירון גלמן
עורך דין ונוטריון **MG**

המשווק:

M&N
ייזום ושיווק נדל"ן

ארגון וייזום נדל"ן בארץ.

OR

אור ושות' - עורכי דין
OR & CO - ADVOCATES

גולדשטיין 
השבחה ויזמות מאז 1992