



ניהול עסקה רכישת נדל"ן מניב בקפריסין

קצה-לקצה ב- 5 שלבים / שנת 2025



ASSET IN CYPRUS

MAKE YOUR DREAM COME TRUE

החלום

• נדל"ן בארץ מתייקר מאד, והופך השקעה בארץ לפחות כדאית. בנוסף, לאור המצב, ישראלים מעוניינים ב"רגל קדמית" בחו"ל, במקום אליו הם מתחברים

אלו החפצים להשקיע בחו"ל, חסרים לרוב את הידע, היכולת, הזמן או השפה להגשים חלומם

• לישראלים רבים בתחום הנדל"ן בחו"ל יצא שם לא טוב, שמרחיק בעלי עניין שרוצים, אבל חוששים

ניצן פרדס

ניהול עסקאות נדל"ן קצה-לקצה, יזמות

קפריסין, פאפוס וקוראל-ביי

איטליה, פיאמונטה



- 10 שנות מגורים באירופה (איטליה, אוסטריה); וכן באסיה ובארה"ב
- אזרחות פורטוגזית וישראלית
- שפות איטלקית, אנגלית, ספרדית
- חבר לשכת עורכי-הדין (26616)
- משפטים ומנהל-עסקים בהצטיינות
- בעבר בתפקיד בכיר במשרד חה"מ

מה אני עושה עבורכם

• מנהל את עסקת הנדל"ן שלכם בקפריסין היוזינית מקצה-לקצה, בצורה מקצועית ושקופה

• בסיוע שותפי המקומיים, הטובים ביותר כל אחד בתחומו/ה, המחויבים כלפי עניינית וחוזית ומהווים חלק אינטגרלי בצוות שלי

• ללא רכישת כל קניין/ זכות חוזית בנכס

הערך שאני נותן

1. סט יכולות עמוק ומגוון: נדל"ן, משפטי, פיננסי, ועסקי

2. יתרון יחסי: אני מבצע עסקאות באי מאז שנת 2019 (הייתי הראשון), משלים כ- 35 עסקאות בשנה (2% מכלל העסקאות בחוף המערבי)

3. רווח כספי: בחירת נכס מנצח, אשר: ישיא רווחים לשנים, ישמש אתכם להנאה אישית, או יממש את השילוב בין השניים

4. חסכון בכסף ובזמן: מניעת נסיעות חוזרות ונישנות, ובזבז כספים רבים בתהליך; צמצום הוצאות בכל שלבי העסקה

5. בטחון ושקט-נפשי: עבודה מקצועית ושקופה, תוך שיתוף שלכם במימון שיידרש; מניעת "נפילה" אפשרית עם נכס ו/או בעלי מקצוע

זמן כולל 5-7 חודשים

סוג הנכסים

דירות, וילות או בניינים

גובה השקעה

תלוי במשתנים רבים, כגון מיקום המתחם ואיכותו, גודל הנכס ומצבו, וכו'

טווח עליות

רפרנס פאפוס לדירות
רפרנס קוראל-ביי לוילות

דירה	1 חדר שינה:	130-160 אלף אירו
דירה	2 חדרי שינה:	180-220 אלף אירו
קוטג'	2 חדרי שינה:	230-260 אלף אירו
דירה	3 חדרי שינה:	240-280 אלף אירו
וילה	3 חדרי שינה:	480-650 אלף אירו
וילה	4 חדרי שינה:	650-800 אלף אירו
בניין	10-12 יחידות:	1.5-2.2 מיליון אירו

בקפריסין סופרים חדרים לפי כמות חדרי-השינה; כל דירה כוללת כמובן סלון

רווחים צפויים

רווח תפעולי -
אחרי הוצאות, לפני מס

- שכירות קצרת-טווח איירבייבי/בוקינג: 6.5% - 8.5%
- שכירות ארוכת-טווח שוכרים: 5.0% - 6.5%
- עליית-ערך שנתית שוק צומח: כ- 15% בשנה (בשנתיים האחרונות)
- שימוש אישי: חופשות משפחתיות

החוף המערבי של קפריסין הוא Multi-Seasonal, קרי מבקרים באיזור תיירים לאורך כל עונות השנה

דמי ניהול-עסקה

משולם ב- 5 אבני דרך

- 7% מגובה העסקה
- בעסקאות מעל 500 אלף אירו, ירידה פרוגרסיבית בגובה דמי-הניהול

הטבה לקוח חוזר

רכישה שניה 7% הנחה, רכישה שלישית והילך 14% הנחה

1. איפיון הצורך NEED

2-3 פגישות / 10% מדמי ניהול העסקה

הגדרת מטרת הרכישה; היכרות עם הלקוח/ה והבנת הצורך; תקציב, מימון, לוחות-זמנים, מגבלות; הכרת זירת ההשקעה ללקוח/ה; העברת ידע רלבנטי; חתימה על ייפוי-כח לעורכת-הדין; תחילת ריכוז מסמכים; הצגה מקדמית לבנק לטובת פתיחת חשבון; סיכום דרישות הלקוח/ה מהנכס

2. איתור הנכס SCOUTING

נכודש / 20% מדמי ניהול העסקה

עבודת שטח לאיתור נכס מתאים; התמקדות ב- 3-5 נכסים; כל נכס רלבנטי יוצג בקטעי וידאו מגוונים, תמונות, מפות וניתוח עסקי; הגשת הצעה על הנכס הנבחר; העברת כספי פיקדון לקפריסין תוך קבלת פטור מניכוי מס במקור; הוצאת הנכס מהשוק

3. חתימת חוזה AGREEMENT

1-2 חודשים / 30% מדמי ניהול העסקה

פתיחת חשבון בנק להעברת כספי העסקה, תוך עמידה בדרישות חוק הלבנת הון הקפריסאי; בדיקת רישום הנכס, חובות ונטלים; בחינת התאמת מצב-הנכס בפועל מול תוכניות הבנייה והחוק; ביצוע בדק-בית (אופציונלי); הנעת נושא המימון (לדורשי משכנתא); מודל-עסקי והערכת רווחיות; מסגור תנאי העסקה, וטיטוטות; חתימה על חוזה

4. העברת בעלות בטאבו OWNERSHIP

1-2 חודשים / 30% מדמי ניהול העסקה

מי שאינו אזרח איחוד-אירופאי: אישור רשויות קפריסין לעסקה; אישור רשויות-המס והעירייה (נטל המוטל על המוכר); הזרמת מימון; ביטוחים; הצגה לחברת ניהול תחזוקת-הנכס; העברת בעלות בטאבו

5. הפיכת הנכס למניב BUSINESS

נכודש / 10% מדמי ניהול העסקה

הצגה לחברת ניהול-הבניין; העברת חשבונות על שם הרוכשים; סגירת חשבון הוצאות עסקה נלוות וקיצוזים; החלטה האם שכירות קצרת או ארוכת-טווח; פרסום ואופטימיזציה שכירות קצרת-טווח, חתימת חוזה שכירות ארוכת-טווח; פיקוח על שיפוץ הנכס ועל אבזורו (אופציונלי, בתוספת תשלום)

© זכויות יוצרים: כל הזכויות שמורות ל Four Dimensions Ltd/Asset In Cyprus. כל פרסום, העברה, שכפול, אחסון, הפצה של כל החומר או חלקו אסור במפורש, אלא בהסכמה מראש ובכתב של Four Dimensions

M IL: +972 50 686 4442

M CY: +357 99 83 87 69

Email: nitzan@assetincyprus.com

<https://www.facebook.com/assetincyprus/>

הרצליה-פיתוח

מתחם Marina-Views, קוראל-ביי, קפריסין

אולאנו, פרובינציה קוניו, פיאמונטה, איטליה

www.assetincyprus.com

