

## החלום

- נדל"ן בארץ מתייקר מאד, והופך השקעה בארץ לפחות כדאית
- אנשים חפצים להשקיע בחו"ל, אך מתקשים למקד למדינה מסוימת.
- בנוסף לחלקם אין את הידע, היכולת או הזמן להגשים את חלומם
- לישראלים רבים בתחום הנדל"ן בחו"ל יצא שם לא טוב, שמרחיק בעלי עניין שרוצים, אבל חוששים

## ניצן פרדס



ניהול עסקאות נדל"ן והובלת חברות הייטק

- מגורים באירופה, באסיה ובארה"ב
- אזרחות פורטוגזית וישראלית
- שפות אנגלית, איטלקית, ספרדית
- חבר לשכת עורכי-הדין (26616)
- משפטים ומנהל-עסקים בהצטיינות
- בעבר בתפקיד בכיר במשרד רוה"מ

## מה אני עושה עבורכם

- מנהל את עסקת הנדל"ן שלכם בקפריסין היוונית מקצה-לקצה, בצורה מקצועית ושקופה
- בסיוע שותפיי המקומיים שהינם הטובים ביותר כל אחד בתחומו/ה, מחויבים כלפיי עניינית וחוזית ומהווים חלק אינטגרלי בצוות שלי
- ללא רכישת כל קניין/ זכות חוזית בנכס

## הערך שאני נותן

- רווח כספי: בחירת נכס מנצח, שישיא רווחים לשנים; ע"ב גישה מהירה ובלתי-אמצעית לנכסים הטובים ביותר בשוק
- חסכון בכסף ובזמן: מניעת נסיעות חוזרות ונישנות, ובזבז כספים רבים בתהליך; צמצום הוצאות בכל שלבי העסקה
- בטחון ושקט-נפשי: עבודה מקצועית ושקופה, תוך שיתוף הלקוח/ה במינן שיידרש; מניעת "נפילה" אפשרית עם נכס, מתחם מגורים, ו/או בעלי מקצוע

## זמן כולל 5-7 חודשים

### גובה השקעה:

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

### טווח עלויות:

דירה	1 חדר שינה:	130-160 אלף אירו
דירה	2 חדרי שינה:	170-220 אלף אירו
קוטג'	2 חדרי שינה:	230-260 אלף אירו
דירה	3 חדרי שינה:	240-280 אלף אירו
וילה	3 חדרי שינה:	450-600 אלף אירו
וילה	4 חדרי שינה:	650-750 אלף אירו
בניין	10-12 יחידות:	1.3-1.7 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 איירבינבי/בוקינג:  
שכירות ארוכת-טווח שוכר/ים:  
עליית-ערך שנתית שוק צומח:  
שימוש אישי:

7.5% - 10%  
5.5% - 7.0%  
כ- 10% בשנה (2023 - 30%)  
חופשות משפחתיות

### דמי ניהול-עסקה:

מחולק ב- 5 אבני דרך  
חישוב פרואגרסיבי, בהתאם לגובה העסקה, מחושב לעסקה בודדת:  
הסך בין 0-400 אלף אירו  
הסך בין 400-800 אלף אירו  
הסך בין 800 אלף אירו ל- 1.2 מיליון אירו  
הסך מעל 1.2 מיליון אירו

7.0% מגובה העסקה  
6.3% מגובה העסקה  
5.6% מגובה העסקה  
5.0% מגובה העסקה

### הטבה לקוח חוזר:

רכישה שניה 10% הנחה, רכישה שלישית והילך 20% הנחה על סך התשלום

## 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 יפוי-כח לעורכת-הדין; תחילת ריכוז מסמכים; סיכום דרישות הלקוח/ה מהנכס

## 2. איתור הנכס SCOUTING

כחודש / 20% מדמי ניהול העסקה  
עבודת שטח לאיתור נכס מתאים (רואה עשרות); 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 תוכנית הבנייה והחוק; ביצוע בדק-בית (אופציונלי); הנעת נושא המימון (לדורשי משכנתא); מודל-עסקי והערכת רווחיות; מסגור תנאי העסקה, וטיוטות; 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

כחודש / 10% מדמי ניהול העסקה

הצגה לחברת ניהול-הבניין; העברת חשבונות על שם הרוכשים; סגירת חשבון הוצאות עסקה נלוות וקיזוזים; 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)

