

תוכנית הליווי של OMROADS

ליווי אישי עם מיכל בן חיון

תיאור כללי של תוכנית הליווי

תוכנית הליווי של OMROADS היא למעשה תוכנית שלוקחת אתכם, כמשקיעים ישראלים, ממצב של חוסר בהירות לגבי השקעה באופן כללי או ספציפית בקפריסין, למצב של השקעה סגורה שמותאמת לצרכים שלכם.

התוכנית בנויה משלושה שלבים עיקריים. לכל שלב יש את פרק הזמן שלו, בהתאם לסוג ההשקעה, לאזור ולמורכבות הקיימת.

אנחנו חיים ופועלים בקפריסין מאז 2017. התוכנית נשענת על הניסיון שצברנו לאורך השנים, על ההיכרות עם השוק המקומי ועל קשרי העבודה שבנינו עם אנשי מקצוע כאן. ההיכרות הזאת עוזרת להבין מה מתאים לכם, אילו שאלות חשוב לשאול ולמי לפנות בכל שלב.

אני מיכל בן חיון, ואני אהיה המלווה האישית שלכם במסגרת התוכנית. אלווה אתכם לאורך שלושת השלבים וארכז את התיאום עם אנשי המקצוע המעורבים בתהליך. אני רוצה להסביר עכשיו את שלבי הליווי ומה הם כוללים.

שלב ראשון: הגדרה של אפיון מדויק להשקעה בהתאמה אישית

בשלב הראשון אכיר את הצרכים, הרצונות וסדרי העדיפויות שלכם, ואגש לחיפוש הנכסים הרלוונטיים על פי האפיון שנבנה יחד.

השלב הזה כולל:

פגישה ראשונה בזום: אפיון סוג המשקיע, מטרת הרכישה, רמת הסיכון והתאמה לסוג הנכס

לאחר פגישה זו אסרוק את השוק יחד עם אנשי מקצוע מוסמכים ורלוונטיים בקפריסין, למטרת קבלת מגוון רחב של נכסים מקהילות שונות, יזמים, חברות נכסים, קבלנים, בנקים ועוד. לאחר מכן אסנן את הנכסים בהתאם לפרמטרים שבחרנו.

פגישה שנייה: הצגת הנכסים הרלוונטיים

בפגישת זום אציג לכם את הנכסים הרלוונטיים. נעבור יחד על כל נכס בנפרד, נדבר על היתרונות והחסרונות שלו, כדי שנוכל לבחור יחד את הנכסים המתאימים לכם.

שלב ראשון: אפיון ההשקעה | המשך

פגישה שלישית: סיור נכסים בקפריסין

אתאם איתכם מועד להגעה לקפריסין ואכין עבורכם סיור מסודר, המתואם מראש עם כל אנשי המקצוע הרלוונטיים. בסיור נעבור פיזית על כלל הנכסים שנבחרו.

לאחר הסיור נבחן יחד האם האפיון שבחרנו מתאים לכם, או שיש צורך בחישוב מסלול מחדש בהתאם להתרשמות בשטח.

שלב שני: בחירת הנכס, משא ומתן, בירוקרטיה ורכישה

בשלב זה אלווה אתכם במשא ומתן כדי להשיג את העסקה הטובה ביותר, ובהתקדמות דרך כל הבירוקרטיה המשפטית, ההנדסית והטופוגרפית: תרגום מסמכים, פתיחת חשבון בנק במידת הצורך, מציאת עורך דין שייצג אתכם, נוטריון, טפסים וכל מה שנדרש כדי להגיע לשלב החתימה.

ארכז את התיאום עם אנשי המקצוע הרלוונטיים, כדי שתגיעו לשלב הזה לאחר הבדיקות הנדרשות ועם ידיעה שהנכס אינו משועבד, חוקי ויש לו Title Deed עם כל החותמות והאישורים הנדרשים.

השלב הזה כולל:

בחירת הנכס הרצוי

לאחר שעברנו על כל הנכסים שאהבתם בסיור, נדבר על כל נכס בנפרד ונבחן את היתרונות והחסרונות שלו, כדי שנוכל לבחור יחד את הנכס המתאים והנכון ביותר עבורכם.

הגשת הצעת מחיר וביצוע Reservation על נכס

אלווה את המשא ומתן עם המוכר או היזם ואתאם את הפגישה אצל עורכת הדין לצורך חתימה על ייפוי כוח והשארית מקדמה בסך 5-10 אלף אירו.

במידת הצורך אכיר לכם את אנשי המקצוע שיתמכו בתהליך, כגון רואה חשבון, קבלן שיפוצים, מעצבת פנים, אדריכל ועוד.

שלב שני: בחירת הנכס ורכישה | המשך

פגישה שלישית: פתיחת חשבון נאמנות

שלב זה אינו מחייב נוכחות פיזית. אסייע לכם באיסוף המסמכים ובתיאום הפרוצדורות הנדרשות לפתיחת חשבון נאמנות אצל עורכת הדין.

לחשבון זה יגיעו הכספים, וממנו הם יועברו למוכר לאחר שעורכת הדין בדקה ואישרה את ההעברה, ובהתאם לתנאי החוזה.

אם תעדיפו לפתוח חשבון בנק פרטי, תידרשו להגיע פיזית לקפריסין לאחר שהוסדר כל עניין הניירת עם הבנק.

שלב שלישי: תהליך הרכישה ואפטר סייל

בשלב זה אמשיך ללוות אתכם במסגרת התוכנית בפרוצדורות המשפטיות והכספיות הכרוכות בתהליך הרכישה, עד להעברת בעלות חוקית ומלאה.

במידת הצורך אסייע גם במציאת נותני שירות נדרשים, כגון חברת ניהול אם הנכס מיועד להשכרה, או נותני שירות אחרים בעלי המלצות, שאני מכירה את העבודה שלהם וסומכת עליהם.

השלב הזה כולל:

שיחת המשך לאחר החזרה לישראל: עושים סדר ומתחילים את תהליך האפטר סייל

לאחר הביקור בקפריסין, טבעי שיעלו שאלות, התלבטויות ולעיתים גם חששות. כדי לעשות סדר במידע ולתת לכם תמונה ברורה של ההמשך, אקיים איתכם שיחת ליווי בתוך 48 שעות מחזרתכם לישראל, ולכל המאוחר בתוך 72 שעות.

חלון הזמן הזה מאפשר לכם לחזור, להתארגן ולעבד את חוויות הביקור, ובמקביל לקיים את השיחה כשהפרטים וההתרשמויות עדיין טריים בזיכרון.

בשיחה נסכם יחד את הביקור, אענה על השאלות שעלו ונתחיל את תהליך האפטר סייל. נעבור יחד על החוזים, ואסביר את השלבים הבאים, את לוחות הזמנים הצפויים ואת הפעולות הנדרשות מכל צד, כדי שתדעו מה צפוי בהמשך ואיך הליווי במסגרת התוכנית ממשיך בשלב הזה.

לאחר הפגישה עם עורכת הדין וחתימה על ייפוי הכוח, תקבלו אימיילים ממשרדה עם רשימת המסמכים הנדרשים לשם העברת הכסף לקפריסין.

אני אהיה מכותבת לכל המיילים, אעזור לכם בהובלת התהליך וארכז את התיאום עם הגורמים הנדרשים לשם כך, כגון מתורגמן, נוטריון, אדריכל ומהנדס בניין. כמובן, אהיה זמינה להסבר, לעזרה ולהכוונה.

שלב שלישי: תהליך הרכישה ואפטר סייל

חתימת החוזה

חתימת החוזה יכולה להתקיים בפגישה בקפריסין או מרחוק. שלב זה מלווה בתשלום של 30-40 אחוז מערך הנכס, תמורת קבלת הערת אזהרה.

לאחר חתימת החוזה נכנסים לשלב שבו עליכם להביא אישור מס הכנסה ישראלי, והמוכר נדרש לספק Tax Clearance. זהו תהליך של מספר חודשים.

אם אינכם בעלי אזרחות אירופאית, תצטרכו לעבור מעין ועדת קבלה לקפריסין. נכון להיום, קבלת האישור אורכת 4-5 חודשים והתהליך מתנהל באמצעות עורכת הדין.

פגישה שלישית ואחרונה: העברת הבעלות על הנכס

בשלב זה מתבצעים התשלום הסופי עבור הנכס והעברת הבעלות על שמכם. גם העברת הבעלות אינה מחייבת את נוכחותכם הפיזית בקפריסין.

עורכת הדין מטעמכם תבצע את העברת הנכס על שמכם ואת התשלום הסופי ב-Land Registry.

עם השלמת הרכישה והעברת הבעלות מסתיימת התוכנית.

ומעבר לזה, אני מאמינה שיחסים קודמים לנכסים. לכן, גם אם תצטרכו את עזרתי בהמשך, אהיה זמינה לכם.

עלויות

עלות התוכנית היא 1,500 אירו בתוספת מע"מ. מתוכם, 500 אירו בתוספת מע"מ משולמים בתחילת התהליך, והיתרה רק עם חתימת החוזה.

העלות כוללת את הליווי האישי שלי בכל שלושת השלבים שתיארת, החל מחיפוש הנכס ועד שההשקעה סגורה.

התהליך אינו מוגבל בזמן, אלא בהגעה לתוצאה.