



ELITEEDGE · PYLA, LARNACA

Porta del Sol

הצעת השקעה: מתחם נופש בוטיק בפיילה, קפריסין

פורטה דל סול הוא מתחם מגורי נופש בוטיקי ובלעדי, הכולל 42 יחידות דיור בלבד, בריכה משותפת מפנקת, גינון נופי ודירות גג. הפרויקט ממוקם באזור השקט והפסטורלי של פיילה, במרחק דקות ספורות מהאוניברסיטה הבינלאומית UCLAN, מנמל התעופה למרנקה ומכביש היציאה לאיה נאפה, ורק כ-5 דקות מהחוף. עבור המשקיע, פורטה דל סול משלב נכס איכותי בבנייה חדשה עם תוכנית ניהול השכרה מלאה, המאפשרת הכנסה פסיבית אמיתית ללא צורך בהתעסקות שוטפת.

100%

ניהול השכרה חיצוני
מקצה לקצה

6.5%~

תשואה שנתית
פוטנציאלית
במסלול תשואה קבועה*

5'

דקות נסיעה
מהחוף

42

יחידות דיור בלבד
במתחם בוטיקי סגור

חיים בסטייל חופשה, מתוכננים בדייקנות



מיקום

המתחם ממוקם באזור המגורים הפסטורלי של פיילה, בסמוך לאוניברסיטת UCLAN, במרחק נגיש מהעיר, מנמל התעופה, מכביש היציאה לאיה נאפה, ומכל אטרקציות האזור.



מתחם בלעדי

פרויקט ייחודי ומצומצם הכולל 42 יחידות בלבד. בריכה משותפת ומרווחת, גינות נופי ודירות גג עם מרפסות פרטיות.



תכנון חכם, ללא עלויות מיותרות

הדירות תוכננו כך שיספקו חוויית מגורים אופטימלית, תוך שמירה על דמי אחזקה נמוכים ותפעול יעיל לאורך זמן.



פאנלים פוטו-וולטאיים

חניה מקורה עם פאנלים סולאריים לכל דירה. נכון לשנת 2026, מחיר החשמל בקפריסין הוא מהגבוהים באיחוד האירופי, כ-11% מעל הממוצע האירופי, וכ-68% יקר יותר מהמחיר בישראל. פתרון סולארי אישי לכל דירה מייצר חיסכון משמעותי גם כשמחירי האנרגיה משתנים.



ניהול השכרה מלא, ללא כאב ראש



חברת ניהול מקצועית שעובדת בשבילכם

לצד הפרויקט פועלת חברת ניהול חיצונית ומקצועית, המתמחה בהשכרה קצרת טווח ומנהלת עבור הרוכשים את מלוא התפעול השוטף: פרסום הנכס בפלטפורמות בינלאומיות, תיאום הזמנות ותקשורת עם האורחים, קבלה ועזיבה, ניקיון ותחזוקה שוטפת. כך מקבל המשקיע הכנסה פסיבית אמיתית, ללא צורך בהתעסקות יומיומית עם הנכס.

מסלול ב'

חלוקת רווחים

80/20
לטובת הבעלים

חלוקת הכנסות ההשכרה בפועל, לאחר ניכוי הוצאות שיווק (עמלות פלטפורמות ההזמנה) והוצאות תפעול ישירות (כגון צריכת חשמל ומים). מתאים למשקיעים המעוניינים ליהנות ממלוא הפוטנציאל בעונות השיא.

מסלול א'

תשואה קבועה

~6.5%
בשנה

תשואה שנתית קבועה וידועה מראש, נטו ממע"מ (בנטרול החזר מע"מ 19% על רכישת הנכס). מתאים למשקיעים שמחפשים הכנסה צפויה וניהול תזרים פשוט, ללא תלות בעונתיות או בתפוסה.

גמישות

אפשרות לשימוש עצמי בנכס בתיאום מראש

דיווח שקוף

מעקב הכנסות והוצאות לבעלים

תפעול מלא

קבלת אורחים, ניקיון ותחזוקה

פרסום ושיווק

בפלטפורמות בינלאומיות מובילות

* הנתונים המוצגים הינם כלליים ומיועדים להמחשה בלבד, ואינם מהווים התחייבות תשואה, ייעוץ השקעות או הצעה מחייבת. תנאי ההתקשרות המלאים עם חברת הניהול, לרבות תעריפים והתניות, יימסרו לרוכש במסגרת הליך הרכישה.

מתוכננות וייחודיות

- 1 מגוון דירות של חדר, שני חדרים ושלושה חדרים (בתוספת סלון) בפרויקט
- 2 כל הדירות עם פתרון מיזוג אוויר מלא
- 3 מטבח מעוצב, תוצרת אירופה
- 4 3 כניסות עם 3 מעליות
- 5 דירות גן עם גינה פרטית וג'קוזי
- 6 2 דירות גן עם בריכה פרטית וג'קוזי
- 7 בדירות ה-2 חדרים: שני חדרי מאסטר ושירותי אורחים
- 8 פאנלים סולאריים ייעודיים לכל דירה, וחלק נוסף לשימוש השטחים המשותפים
- 9 הכנה מראש לתחנת טעינה לרכבים חשמליים



3 מעליות
אחת לכל כניסה

חניה מקורה
עם פאנלים סולאריים

מיזוג מלא
בכל יחידות הדיוור

3-1
חדרי שינה לבחירה

מיסוי נדל"ן בקפריסין

נכון לרפורמת המס שנכנסה לתוקף ב-1.1.2026: **מס הבולים (Stamp Duty) בוטל לחלוטין** על כל עסקאות הנדל"ן. רכישה מקבלן אינה כרוכה במס רכישה, אך כפופה למע"מ. לנכס המשמש להשקעה / השכרה, לרבות דירת נופש כדוגמת פורטה דל סול, חל **מע"מ בשיעור 19%**. שיעור המע"מ המופחת של 5% מוגבל אך ורק לרוכש תושב המשתמש בנכס כמגורי קבע יחידים, עד גודל ותקרת מחיר מוגבלים, ואינו חל על נכסי השקעה.

טווח הכנסה שנתית (יורו)	שיעור מס
עד 22,000	פטור
22,001 – 32,000	20%
32,001 – 42,000	25%
42,001 – 72,000	30%
מעל 72,000	35%

מס רכישה ומע"מ

אין מס רכישה ברכישה מקבלן. במקום זאת חל מע"מ: 5% לדירה ראשונה למגורי קבע (בכפוף לתנאי זכאות ותקרות שווי וגודל), ו-19% לדירה נוספת או לצורכי השקעה/השכרה.

תושבות לצורכי מגורים

רכישת נדל"ן בקפריסין בסכום כולל של מעל 300,000 יורו (ללא מע"מ, עד שתי יחידות) מזכה בתושבות. אנו מעמידים לרשותכם יועצים בנושא ככל שיידרש.



מומלץ להיוועץ ברואה חשבון מוסמך בקפריסין להתאמת הנתונים למקרה הפרטני

עלויות נוספות ומימון

מימון ועלויות נלוות

נכון להיום, ניתן לקבל משכנתא בשיעור של כ-50% משווי הנכס. תהליך אישור המשכנתא כולל בדיקת יכולת החזר מול הבנק; עלות ליווי אישי בתהליך: כ-1,500 יורו.
רכישה מקבלן אינה כרוכה במס רכישה. מס הבולים בוטל החל מ-2026; פיקדון ברשם המקרקעין: כ-800 יורו.

דמי ניהול ואחזקה חודשיים

€ 100	חדר אחד
€ 125	שני חדרים
€ 150	שלושה חדרים



טלפון +357-24811777

אימייל Info@Eliteedge.Com.Cy

אתר www.eliteedge.com.cy

מעוניינים לשמוע עוד?

צוות EliteEdge ישמח ללוות אתכם בכל שאלה, מבדיקת התאמת הנכס ועד לליווי תהליך הרכישה מקצה לקצה.