

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 10.08.2022, 08:10

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1893

Инвесторы в недвижимость хорошо знают, что расходы, связанные с покупкой и последующей продажей собственности уменьшают чистую прибыль от инвестиции в нее. В этой статье мы опишем как планировать расходы, связанные с покупкой и продажей квартир и вилл в Анталии.

Прежде всего, когда вы начнете планировать финансы, учтите, что цены, публикуемые на сайтах, могут оказаться несколько выше в реальности. Например, застройщики повышают цены на новостройки в зависимости от стадии строительства. Поэтому рекомендуем подтверждать цену при первом же разговоре с нами. Также учтите, что если вы собираетесь продать собственность, которая у вас уже есть, для покупки квартиры в Анталии, то продажа может не принести вам желаемой прибыли; иначе говоря, можно не продать за ту сумму, которую бы вы хотели. **Поэтому советуем для планирования финансов расчеты делать по самым консервативным порогам.**

В целом, для планирования бюджета, добавляйте 7-10% к общей стоимости недвижимости на расходы, связанные с покупкой квартир и вилл в Анталии, в зависимости от того, продаете ли вы существующую собственность для покупки новой или нет, а также количество поездок и длительности проживания в Анталии.

Что входит в расходы на покупку недвижимости в Анталии

На покупку недвижимости в Анталии прежде всего **входят расходы на услуги риэлторских агентов**, которые обычно составляют **2% от всей фактической (не кадастровой) стоимости собственности**. Учтите, что если риэлторы вам отказываются называть, сколько процентов от сделки составляет их доход, это нехороший знак. Если цена на покупку квартиры в Анталии выставлена в 100 000 евро, то 2% представляет собой существенную сумму в 2000. Поэтому многие неосведомленные покупатели надеются обойтись без услуг агентств, чтобы сэкономить. Очень важно понимать, что в Турции такой расчет может обернуться проблемами и даже серьезными потерями. Объясним почему.

Во-первых, всюду пишут, что если пойти напрямую к застройщику, вам снизят цену и дадут скидку. **Мы провели эксперимент и обнаружили обратное!** Позвонив с улицы застройщику, представившись покупателем из России, мы получили цену на 5% дороже, чем наши приятели турки, которые по нашей просьбе позвонили тем же застройщикам в тот же день. Так что надо учитывать торговую культуру страны, где цены для иностранцев всегда выше, и никто не упустит возможности заработать.

Сколько стоит сопровождение сделки в Анталии

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 10.08.2022, 08:10

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1893

Работая без агента, вы столкнетесь со множеством проблем, о которых вы даже не подозревали. Например, вам могут не открыть счет в банке. Были примеры, когда люди ездили от филиала к филиалу и в каждом им отказывали под какими-то предлогами. Позвонив менеджеру, получаешь информацию, что такого не должно быть. Но в реальности многие банки не хотят открывать счета иностранцам без ВНЖ. И это только один пример из многих возможных.

Покупайте квартиру в Анталии через нас, **наше вознаграждение составляет 2%, и сюда входят помощь по сопровождении сделки вплоть до получения ВНЖ и гражданства (услуги адвоката предоставляются нашим клиентам с большой скидкой)**.

Заметьте, что такие расходы как оплата нотариальных услуг, государственных пошлин, экспертное заключение, налогов и так далее лежит на самих покупателях.

Но мы предоставляем постоянную поддержку и кураторство с начала до конца, помогая вам выбрать оптимальный вариант недвижимости, а после сделки даже поможем вам приобрести мебель и посоветуем лучшие рестораны, косметические салоны и тому подобные необходимости для жизни. В процессе работы, вы всегда будете предупреждены о предстоящих шагах и дополнительных расходах.

Далее, при покупке недвижимости вам **придется заплатить налог в 4% от официально декларируемой собственности**. Если вы приобретаете недвижимость для гражданства, то цена на собственность должна декларирована полностью и должна быть внемена запись, что собственность покупается для гражданства. Если гражданство не нужно, то 4% считается от кадастровой стоимости, что будет существенно ниже по сумме.

Поэтому надо при первом же разговоре сообщайте входит ли в ваше намерение получать гражданство, даже если это не будет при первой покупке. Для гражданства необходимо приобрести недвижимость на 400 000 долларов США, для этого инвесторы часто приобретают более одной собственности. Учитите также, что застройщики не любят декларировать всю стоимость, потому что в этом случае им надо платить налог в 30% на прибыль. [Подробно в деталях о получении гражданства в Турции путем покупки недвижимости в Анталии.](#)

В добавление, при оформлении сделки потребуются перевести и нотариально заверить паспорт и в некоторых случаях свидетельства о браке и/или рождения ребенка, сделать биометрические фото, оплатить

Сколько стоит сопровождение сделки в Анталии

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 10.08.2022, 08:10

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1893

услуги переводчика, и тому подобные мелкие расходы, которые в сумме **обойдутся вам в 40 \$ на человека, в зависимости от количества членов семьи, которым нужно готовить документы.** Учтите, что практически везде неофициально и даже официально с иностранцев берут больше, чем с местных жителей. Например, государственная пошлина для получения ВНЖ для русских составляет 600 TRY, для иранцев 1200 TRY, а для канадцев 1500 TRY. В добавление к этому в мелких конторах с вас постараются взять на 100–200 лир больше.

Заметьте, что если ваша туристическая виза подходит к концу, но вы уже подали на ВНЖ, то волноваться не за чем. Отсчет пойдет с даты заполнения анкеты на сайте миграционной службы, даже если ваша виза закончится до даты собеседования (рандеву). В последнее время очереди на рандеву очень большие, очень трудно найти свободное время. Обращайтесь к нам, наши коллеги помогут вам с документами и нахождении даты рандеву в миграционной службе.

Далее, если вы решили нанять адвоката, **юридические услуги вам обойдутся примерно в 1%** от стоимости недвижимости. Частенько адвокаты оценивают свои услуги в 1.5%. Поэтому постарайтесь найти адвоката, который берет фиксированную сумму за сделку. Не соглашайтесь на почасовую оплату в Турции. Наша компания сотрудничает с высококвалифицированными адвокатами, с которыми у нас заключены специальные договора на фиксированные суммы по оплате услуг, поэтому если вы решите привлечь адвоката, через нас вам это будет намного дешевле. Мы при этом советуем вам все равно лично проверить, входит ли рекомендованный вам адвокат в список адвокатов с лицензией в **Antalya Bar Association**. Лицензированный юрист не будет рисковать своей лицензией и всегда предоставит вам достоверную информацию.

И не забывайте расходы, связанные с банками. При снятии валюты, **банки в Турции обычно берут 0.5% со снимаемой суммы.** Снятие суммы в турецких лирах бесплатно (комиссия очень маленькая). Если вы переводите валюту из России или другой страны, учтите расценки местных банков. Обычно они составляют от 1% до 2% для перевода валюты.

Если вы продаете квартиру в другом месте для покупки квартиры в Анталии, также учтите добавочные расходы, связанные с продажей. Все подобные вопросы мы поможем вам решить, чтобы в результате ваши затраты на сопровождение сделки оказались минимальными.

Некоторые инвесторы **включают в расходы, связанные с покупкой недвижимости, расходы на поездку и проживание в процессе покупки.** Но если вы совместите покупку квартиры с небольшим отпуском, то таковые

Сколько стоит сопровождение сделки в Анталии

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 10.08.2022, 08:10

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1893

расходы будут минимальными. Мы поможем вам затратить наименьшее количество времени и усилий на приобретения собственности в Анталии. Сама сделка делается очень быстро, можно все подготовить удаленно, выбрать собственность по видео показу и приехать только на одну неделю для оформления документов и проведения сделки. Некоторые инвесторы совершают все сделку удаленно по доверенности. Обращайтесь к нам за деталями без обязательств.

Расходы, связанные с получением вида на жительство (ВНЖ) или гражданства, учитывать в расходы на покупку квартиры или виллы не стоит. Но их, конечно же, стоит включить в полную стоимость проекта.

Оценка инвестиционного потенциала

При оценке инвестиции в целом, если вы брали ипотеку для покупки квартиры или виллы в Анталии, учитывайте "стоимость заема", когда будет оценивать инвестиционный потенциал приобретения недвижимости. А также, не забудьте учесть расходы, которые будут связаны с будущей продажей, то есть расходы на услуги риэлторов, которые будут помогать вам продавать вашу квартиру или виллу в будущем. Действуя по доверенности, некоторые инвесторы предпочитают все проводить удаленно, тем самым сокращая расходы на путешествие и проживание в Анталии. Но это в основном относится к клиентам из таких стран как Канада. Инвесторы из более близких стран предпочитают приехать в Анталии, и одновременно со сделкой, покататься в море, побывать у водопадов, съездить в горы.

Подведем итоги

Итого, расходы связанные с приобретением собственности в Анталии, могут составлять от 5 до 10% от полной фактической стоимости недвижимости:

1. Наши услуги по сопровождению сделки под ключ составляют 2% от фактической стоимости недвижимости
2. Добавьте 4% на декларированную стоимость на оплату налога государству на приобретение собственности
3. Техническая экспертиза, проведенная третьим лицом на покупаемую квартиру, оплачивается покупателем, стоит 3400 TRY или 183\$
4. Если вы продаете свою квартиру для покупки новой квартиры или виллы в Анталии, добавляйте еще 2% на услуги агентов у вас дома
5. На банковские расходы добавьте 1% процент, но может оказаться немного больше или меньше, в зависимости от банка

Сколько стоит сопровождение сделки в Анталии

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 10.08.2022, 08:10

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1893

6. Оплата гонорара адвоката – нашим клиентам предоставляется очень существенная скидка – 400\$. Перед внесением задатка и даже депозита, и особенно перед заключением договора о купле-продаже, обязательно обратитесь к лицензионному адвокату, который проверит собственность на юридическую чистоту. Это особенно важно в курортных деревеньках.
7. Оплата услуг нотариуса, переводчика, гос пошлины – приблизительно 100\$
8. Отдельно – если вы собираетесь приезжать в Анталию и проводить 1-2 недели на проведение процесса покупки собственности, вне вашего запланированного отпуска, добавьте сумму на путешествие и проживание (учтите сезонные вариации цен)
9. Отдельно – страховка и государственная пошлина на ВНЖ обойдутся примерно в 100 \$. Перевод и заверение паспорта и фото 40 \$ на человека
10. Отдельно – оплата адвокату на подачу документов на гражданство составит приблизительно 1000-1500 \$
11. Отдельно – конечно же, очень важную роль играет обменный курс валют. На разнице в курсе рубля можно сэкономить или потерять существенную сумму.

Обращайтесь к нам, мы посоветуем вам, когда лучше приехать, где остановиться и конечно же, в каком районе приобрести собственность и какого типа не только для проживания, сдачи в аренду, но и для продажи в будущем, одним словом, мы с вами проработаем весь инвестиционный потенциал в комплексе.

Пакет документов для сделки

Покупаете ли вы новую квартиру от застройщика или на вторичном рынке, пакет документов для сделки идентичен. Внизу приведен список нужных документов для совершения сделки на покупку недвижимости :

- ИНН (идентификационный номер налогоплательщика) в Турции
- Копия договора о купле и продаже
- Копия вашего переведенного и нотариально заверенного паспорта
- Экспертное заключение по недвижимости, что стоит примерно 3400 TRY
- Искан – технический паспорт, который подтверждает принятие недвижимости в эксплуатацию со стороны муниципалитета (для вторичного рынка)

Сколько стоит сопровождение сделки в Анталии

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 10.08.2022, 08:10

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1893

- Оплата 4% государственного налога на приобретение собственности (от декларированной суммы)
- Оплата покупаемой недвижимости (и документ о конвертации валюты DAB)
- Копия TAPU владельца квартиры (продавца) – для вторички
- Копия кимлика (паспорта) продавца – для вторички
- Подтверждение из муниципалитета, что нет долгов на квартиру (от продавца) – для вторички

От продавца потребуются документы на недвижимость (TAPU хозяина квартиры если сделка на вторичное жилье) и подтверждение из муниципалитета, что нет долгов на квартиру. Если вы покупаете от застройщика, искан вам выдадут после окончания строительства.

Пакет документов для ВНЖ

Прежде чем получить гражданство, нужно подать и получить временный вид на жительство (ВНЖ) в Турции. Внизу приведен список нужных документов для подачи на :

- ИНН номер
- Копия нотариально заверенного договора аренды (цветные копии договора и чека об оплате)
- Копия адресной справки (нумаратаж)
- Копия TAPU хозяина квартиры или продавца
- Копия кимлика (паспорта) хозяина
- Копия вашего нотариально заверенного паспорта (и ксерокс загран паспорта, главная страница с фото и со штампом о въезде в страну)
- Медицинская страховка на весь срок ВНЖ на каждого человека (людям после 65 страховка не продается)
- Распечатанная анкета с сайта миграционной службы
- 4 биометрических фото на человека
- Документы, подтверждающие платежеспособность (выписки со счетов в банке), которые лучше брать не позднее, чем за 3-5 дней до даты randevu.

[Подробнее о том, как получить ВНЖ в Анталии,](#) а также о том, как [получить гражданство в Турции путем покупки собственности в Анталии.](#)

Районы недоступные для иностранцев

Важно учитывать, что в Турции есть районы, в которых иностранцы могут приобрести собственность, но **не смогут потом приобрести на этом основании временный вид на жительство (ВНЖ)** и в дальнейшем

Сколько стоит сопровождение сделки в Анталии

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 10.08.2022, 08:10

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1893

гражданство. [Список этих районов постоянно расширяется](#), при чем часто без предупреждения. Это зависит от того, какой процент иностранцев живет в районе. Количество иностранцев не должно превышать 20% от общего населения прописанного в районе.

Закрытые районы Анталии для иностранцев на получение ВНЖ

No	IL	ILCE	MAHALLE
1	Antalya	Alanya	KARGICAK MAHALLESİ
2	Antalya	Alanya	MAHMUTLAR MAHALLESİ
3	Antalya	Alanya	KESTEL MAHALLESİ
4	Antalya	Alanya	AVSALLAR MAHALLESİ
5	Antalya	Döşemealtı	AOSB2KISIM MAHALLESİ
6	Antalya	Döşemealtı	AOSB3KISIM MAHALLESİ
7	Antalya	Konyaaltı	LİMAN MAHALLESİ
8	Antalya	Konyaaltı	HURMA MAHALLESİ
9	Antalya	Konyaaltı	SARISU MAHALLESİ
10	Antalya	Muratpaşa	TOPÇULAR MAHALLESİ