

Если вы собираетесь инвестировать в недвижимость и приобретать собственность в Турции, Анталия представляет собой самый интересный вариант. Туристический бум, прокатившийся по турецким землям, буквально за двадцать лет превратил Анталию в суперсовременный курорт международного класса.

### Как правильно купить вторичку в Анталии

Вторичное жилье есть во всех районах Анталии, кроме, пожалуй, микрорайона Алтынташ (недалеко от пляжа Лара), но даже в **Алтынташ вторичное жилье должно появиться к 2025 году.**

За последние два года интерес к **вторичному жилью подскочил в два раза.** Во многом это обуславливается намного более широким выбором квартир и вилл, чем на первичном рынке, в том числе рядом с морем, но также и возможностью получения дохода с аренды сразу после приобретения недвижимости в собственность.

Стоит отметить, что в городе Анталия **жилая недвижимость делится в основном на квартиры и виллы.** Под виллами подразумеваются как недвижимость по типу таунхаусов, так и комфортные и даже роскошные виллы. Если употребляется слово "дом", то как правило подразумевается отдельный дом сельского типа с прилегающим земельным участком. Но при этом **все новые дома, с участком и без участка, также часто называются виллами.**

**Вторичную недвижимость** можно искать и покупать самим без помощи агентов по недвижимости, сэкономив 2% на сделке. Но при этом ваш **поиск будет довольно ограниченным,** так как не все объекты рекламируются на популярных сайтах. У вас также уйдет намного больше времени и усилий на нахождение по-настоящему оптимального варианта. Чтобы купить отличный вариант квартиры на вторичном рынке, нужно поехать и поискать и поторговаться, и мы вам в этом поможем. Мы также вам поможем со всеми другими вопросами, связанными с покупкой жилья, сдачей его в аренду или с устройствами для долгосрочного проживания, вплоть до получения ВНЖ и гражданства. Поэтому не сомневайтесь и нанимайте нас как своих агентов недвижимости для покупки квартиры или виллы в Анталии на вторичном рынке.

Если вы хотите купить вторичное жилье с целью сдачи его в аренду, и купите квартиру через нас, мы вам сразу же найдем жильцов на аренду этой квартиры, предоставив помощь в организации недорогого косметического ремонта, покупки недорогой но хорошей мебели и

## Покупка вторичного жилья в Анталии

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1804

---

качественной техники.

Мы настоятельно советуем вам не покупать вторичное жилье без адвоката. Работая с нами, вы получите очень хорошую скидку на услугу адвоката, специалиста по недвижимости, который проведет сопровождение сделки и сделает все необходимое, чтобы не было неприятных сюрпризов в будущем.

Мы помогаем нашим клиентам **сократить расходы, связанные со сделкой по максимуму**. Предоставляем советы по вопросам валютной конвертации, советуем, в каком банке открыть счет в Турции, какой район выбрать для покупки квартиры или виллы, анализируем ваши трелования и находим оптимальный вариант недвижимости, проводим консультации по всевозможным вопросам, связанным с устройством квартиры или виллы, и предоставляем персональную поддержку после продажи вплоть до получения ВНЖ и гражданства – все это входит в наши услуги без дополнительного вознаграждения (услуги адвоката отдельно, но с большой скидкой для наших клиентов).

Конечно, иностранцы, особенно западники, с удовольствием покупают гостиничные дворы и коммерческую недвижимость под бизнес, а также землю под ферму или под строительство, но в основном рынок недвижимости заполнен **жилой недвижимостью, то есть квартирами и виллами**.

## Выбор района при покупке вторички в Анталии

Самым важным фактором при покупке квартиры или виллы на вторичном рынке является **выбор района и далее микрорайона**. Это важно не только с точки зрения открытости района для иностранцев для получения ВНЖ и гражданства в Турции, что безусловно очень важно, но и с точки зрения ваших инвестиционных планов и целей.

Обязательно помнить, что в настоящее время в сентябре 2022 года для ВНЖ и гражданства в городе Анталия закрыты четыре микрорайона: три в районе Коньялты (Лиман, Хурма и Сарысу) и один в Муратпаша (Топджулар или по-турецки Topçular).

Ка уже говорилось выше, кроме микрорайона Алтынташ в районе Аксу, вторичное жилье доступно во всех других районах города Анталии:

## Покупка вторичного жилья в Анталии

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1804

---

Муратпаша, Коньяалты, Кепез, и Дошемеалты.

## Покупка виллы на вторичном рынке в Анталии

В пределах города Анталии Дёшемеалты является районом вилл. Быстрыми темпами идет строительство новых вилл как по типу хайнхаусов, так и более масштабных и даже роскошных вил. В Дёшемеалты сейчас также стремительно расширяется рынок вторичного жилья, так что есть прекрасные варианты уже готовых вилл. За пределами города Анталии, популярными районами для покупки вилл являются **Кемер на западе от центра Анталии и Белек на востоке**. Приобретение виллы как на вторичном, так и первичном рынке будет отличной инвестицией в недвижимость.

Внизу приведен беглый список районов, в которых ведется строительство вилл и есть виллы-вторички

- В микрорайоне Лиман, Коньяалты вилл нет (закрит для ВНЖ)
- В микрорайоне Хурма, Коньяалты вилл нет (закрит для ВНЖ)
- В микрорайоне Сарысу, Коньяалты есть новостройки вилл, виллы-вторички пока в небольшом количестве (закрит для ВНЖ)
- В микрорайонах Гюрсу и Унжали вилл нет. В Алтинкум есть двухэтажные комплексы с четырьмя квартирами. Купив две квартиры и объединив их, можно получить виллу в 500-метрах от моря, в тихом районе с отлично развитой инфраструктурой.
- В Муратпаша виллы строятся редко (микрорайон Топджулар закрит для ВНЖ)
- В микрорайоне Кепез строительство вилл не популярно
- В Дёшемеалты много строящихся вилл на все вкусы и бюджеты
- В Белеке, недалеко от города Анталии на восток, есть и виллы-новостройки и виллы-вторички
- В Кемере, недалеко от города Анталии на запад, есть и виллы-новостройки и виллы-вторички

Одним из важнейших преимуществ покупки виллы является то, что это самый быстрый и легкий способ получения гражданства. Большинство комфортных вилл стоит не менее 400 000 \$, что достаточно для гражданства. Процесс получения гражданства займет около 6 месяцев. Вилла-вторичка предоставляет возможность моментального дохода, так как сезонная аренда вилл очень высокая.

## Установление приоритетов и анализ рисков при выборе недвижимости

При принятии решения, советуем продумать следующие вопросы и предоставить нам ответы на них при встрече, если вы планируете

## Покупка вторичного жилья в Анталии

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1804

---

покупать квартиру или виллу на стадии строительства:

1. Собираетесь ли вы подавать на ВНЖ и в дальнейшем на гражданство в Турции?
2. Были ли вы в Анталии? И если да, то жили ли вы в гостинице по типу "все включено" или же вы снимали квартиру в городе? В каком районе?
3. Каковы ваши планы на жизнь? Собираетесь ли вы выходить на пенсию и жить у моря или планируете растить детей в Турции?
4. Насколько для вас важно жить в пешеходной доступности до пляжа? Пешеходная доступность обычно подразумевает расстояние до 2.5–3 км.
5. Какой у вас максимальный бюджет на покупку недвижимости и есть ли у вас готовые средства на покупку? Или вы планируете подавать на ипотеку для получения средств на покупку недвижимости? В какой стране вы планируете подавать на ипотеку? Если вы планируете ипотеку, мы поможем вам с вопросами ипотеки как в Турции, так и в России, Украине, а также Соединенных Штатах и Канаде.
6. Собираетесь ли вы продавать имеющуюся у вас собственность, чтобы купить квартиру или виллу на стадии строительства в Анталии?
7. Есть ли у вас дети, которым понадобится детский сад, школа, спортивные секции, занятия музыкой и другие мероприятия?
8. Есть ли у вас пожилые родители, которым желательно иметь быстрый доступ к больнице и поликлиникам?
9. Какие у вас хобби, нужны ли вам рядом фитнес центры и студии йоги?
10. Любите ли вы ходить по ресторанам и как часто вы их посещаете. Не во всех микрорайонах есть хорошие рестораны, во многих доминируют рестораны по типу больших столовых с официантами и глянцевыми меню.
11. Насколько важен вам чистый незагрязненный воздух и здоровый образ жизни? Если вы не переносите курение и выхлопные газы, жить в центральной зоне Муратпаша вам не стоит. Вам нужен будет Лиман или Сарысу (закрыты для ВНЖ)
12. Любите ли вы высокие этажи или предпочитаете низкоэтажные здания? В Анталии нет двадцатиэтажных зданий. Низкоэтажки, как правило, имеют два или три этажа. Большинство домов имеют 5–7 этажей, но есть и дома с 10–12 этажами.
13. Важно ли для вас, чтобы на территории комплекса был бассейн?
14. Насколько важно для вас, чтобы у входа в комплекс была охрана?
15. Собираетесь ли вы покупать машину или планируете пользоваться общественным транспортом?
16. Какого типа недвижимость вы планируете покупать: квартиру, виллу, или сельского типа дом?
17. Какого метража и какой планировки? Многие любят квартиры, которые здесь называют "дуплексами". Это двухуровневые квартиры,

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1804

---

строящиеся даже в высокоэтажных домах.

18. Если вы хотите купить виллу, то обязательен ли большой земельный участок при ней?
19. Собираетесь ли вы жить в этой квартире или вилле в ближайшее время или планируете сдавать недвижимость в аренду на постоянной основе?
20. Если планируете сдавать в аренду, то какого типа, долгосрочная аренда или краткосрочная по типу Airbnb? **Краткосрочная аренда в Турции с 2017 года возможна по специальной лицензии.**
21. Планируете ли вы жить хоть когда-нибудь в этой квартире или вилле, или же она покупается только под аренду?
22. Собираетесь ли вы эту недвижимость в будущем продавать, и если да, то приблизительно в какие сроки? Для гражданства, недвижимость нужно держать 3 года с момента получения гражданства. Чтобы избежать 30% налога на прибыль при продаже, купленную квартиру или виллу нельзя продавать в течение 5 лет с момента получения документа о собственности (TAPU, по-русски произносится "тапы").

Продумайте ответы на эти вопросы и **пронумеруйте по приоритетам как вопросы, связанные с выбором недвижимости, так и вопросы, связанные с вашими личными обстоятельствами и планами.**

При встрече мы с вами подробно обсудим все нюансы и подберем вам варианты, которые удовлетворили бы ваши **наиболее важные требования на 100%**.

Мы предоставим **вам три варианта** недвижимости на вторичном рынке и отвезем вас на осмотр объектов. На все осмотры вы будете ездить на машине в комфортных условиях. Если вы решили приобрести виллу в Кемере или Белеке, мы также повозим вас по окрестностям, чтобы вы смогли получить адекватное представление о районе и окружающей среде.

## Инженерная экспертиза и замер метража

При покупке любого жилья в Турции, по закону делается профессиональная инспекция объекта, которая необходима для получения документа собственности. Оплата за эту экспертную инспекцию лежит на покупателе и идет государству. Это необходимо даже при покупке недвижимости на стадии строительства. Но в случае с покупкой недвижимости на стадии строительства, вопрос о метраже не встает, так как он указывается застройщиком и подтверждается планом.

Однако, в случае со вторичным жильем, такого плана вам могут не предоставить. Поэтому перед официальной экспертной инспекцией, на самой ранней стадии покупки вторички, мы настоятельно

рекомендуем сделать замер метража, хотя бы даже самим (вы не ошибетесь на 15 метров).

Вам могут продавать квартиру, уверяя вас, что в ней 140 кв.м. жилой площади (net), а в реальности там окажется 125 кв.м. жилой площади. При этом бывают случаи, когда частники-продавцы искренно удивляются результату замеры, засчитывая в жилую площадь балконы. Очевидно, что такое открытие должно, конечно же, отразиться на цене в пользу покупателя. Поэтому мы советуем делать замерку метража как можно раньше, лучше всего во время первого осмотра. Это можно сделать самим, так как вам не нужна экспертная точность. Еще раз подчеркнем, что речь идет о **net площади**, а не brüt. Вам также стоит сообщить продавцу, что до принятия решения, вы хотите измерить помещение. Это поможет вам в последующих торгах, если квартира вам понравилась в целом и вы решили ее покупать, потому что можно смело ожидать, что метраж будет существенно меньше заявленного.

Заметьте, что в Анталии **размер метража раньше не указывался в документе собственности**. Даже пойдя в муниципалитет, вы скорее всего не найдете нужного документа. Поэтому, чтобы убедиться в метраже, нужно пригласить специалиста, который бы при вас измерил квартиру или виллу. Для нас такая инспекция является обязательной, когда мы продаем квартиры или виллы на вторичном рынке. Мы также советуем **включить подтвержденный метраж в договор купли-продажи**. Договор купли-продажи заверяется нотариально и является очень надежным документом.

### Квартиры-дуплексы

Нужно обратить специальное внимание на **квартиры-дуплексы**. Под дуплексами понимается двухэтажная квартира. Учтите, что продать такие квартиры намного сложнее, то есть если вы приобретаете недвижимость для инвестиции, к **дуплексам надо быть особенно придирчивыми**. Если лестница на второй этаж просторная и не крутая, то это большой плюс. Такие лестницы часть делались в домах, которым 15 лет и более. В новых домах лестницы очень крутые и ветвистые, что приводит к тому, что никто вторым этажом практически не пользуется.

В дуплексах обычно имеется большой балкон (или даже два) на первом уровне и просторная терраса на втором уровне. Можно найти дуплексы, где на втором этаже сделана кухонька ведущая на террасу, и терраса обладает либо достроенной крышей, либо она полностью застекленная с автоматическим механизмом открывания. В таком случае, если у вас большая семья, трое и более детей, или пожилые родители, то **такого**

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1804

---

**типа удобный дуплекс будет самым подходящим вариантом для комфортной жизни.**

В микрорайоне Лара почти все новые дома построены с квартирами-дуплексами. В Коньяалты они встречаются реже, здесь дуплексы всегда на последнем этаже. В этом случае обязательно надо проверить состояние крыши. Можно даже официально запросить документ о том, когда она ремонтировалась в доме в последний раз. Если крыша будет течь во время сезона дождей (в декабре), то жильцам последнего этажа придется заниматься сбором средств на починку крыши со всего здания.

Виллы всегда двухэтажные и лестницы там всегда широкие и удобные. А вот крыша может нуждаться в ремонте.

### **Ремонт квартир и вилл вторичек**

Если вы покупаете квартиру-вторичку для сдачи в аренду, то вам скорее всего не придется заниматься выбором интерьера и доплачивать за улучшения, так как мы вам поможем найти объект, который этого не потребует. В некоторых случаях может понадобиться покрасить стены и заменить столешницу и душевую кабину в ванной, что будет стоить очень недорого. Ремонт в Турции стоит недорого и делается хорошо и быстро, поэтому можно смело приобретать вторичное жилье.

Мы поможем вам общаться с ремонтниками, многие из них не говорят по-русски и даже по-английски говорят очень плохо. Это входит в наши услуги и не требует отдельного вознаграждения. Ремонтные команды у нас проверенные, работают быстро и хорошо, и по отличным ценам.

### **Отопление и охлаждение**

Обязательно нужно узнать подведен ли к дому газ. Иначе отопление окажется очень дорогим (через кондиционер). Во всех новых домах газ подводится, как правило. Но это не значит, что он будет подведен к вашей квартире. В старых домах не часто подведен газ даже к дому, что значит к квартире его не подвести. Если газ к дому подведен, то подвести его в квартиру для отопления будет стоить не менее 40 000 лир.

В новых квартирах кондиционеры как правило устанавливаются в каждой комнате. Стоит обратить внимание, где установлен выход. Часто их вешают на стену на балконе, что при маленьком балконе будет не очень комфортно. Некоторые застройщики ставят выходы на внешнюю стену дома между балконами, это самый хороший вариант, так как балкон остается полностью свободным.

### Меблировка, обстановка и техника

Покупая квартиру на вторичном рынке, нужно учитывать, что не всегда она будет продаваться с мебелью и техникой, и что вам может понадобиться эту квартиру обставлять, а потом подключать интернет, электричество и воду. И возможно даже подводить газ. Аренда на квартиры, в которой подведен газ, подключен интернет, с хорошей отделкой и хорошей мебелью намного выше, и сдаются такие квартиры намного быстрее.

В Турции иностранцам **без ВНЖ** интернет не подключают. Люди подключают телефон к компьютеру и получают доступ к интернету таким образом. Другой способ – это купить отдельный модем и подключить интернет через него. При выборе провайдера, избегайте планов, ищите провайдеров, которые позволяют платить по факту использования.

Покупайте квартиру или виллу в Анталии через нас, и мы поможем вам приобрести качественную обстановку, мебель и технику, как новую так и бывшую в недолгом употреблении, по самым оптимальным ценам. После покупки квартиры, мы поможем вам с подключением интернета, перевода счетов воды и электричества на ваше имя, а также с получением ВНЖ и в дальнейшем гражданства, если это входит в ваши планы.

Если к дому подведен газ, то в квартиру его подвести будет легко, но стоит это будет не менее 40 000 лир (в районе 160 000 рублей).

Мы также поможем вам устроить все другое, необходимое для проживания или сдачи недвижимости в аренду: заказать газовые баллоны (в Турции не используют электрические плиты), подписаться на регулярную доставку питьевой воды, поставить фильтры в душевую кабину, чтобы удалить хлорку, которую здесь используют очень щедро. Одним словом, сделать все необходимые действия для организации комфортной жизни. Работайте с нами, и ваша жизнь в Анталии в новой квартире или вилле начнется без неприятных сюрпризов и больших хлопот.

### Минусы приобретения недвижимости на вторичном рынке

Одним из недостатков покупки недвижимости на вторичном рынке является то, что квартиры могут быть не в очень хорошем состоянии. Но хорошо то, что ремонтные работы в Анталии стоят не дорого, и проводят их качественно и быстро.

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1804

---

Работая с нами, покрасить четырехкомнатную квартиру по типу 3+1, поставить новые плинтуса и заменить душевую кабину, вам будет стоить в районе 8000 TRY, и процесс займет не более недели (исключая сезон дождей).

При покупке вторичного жилья, доход с аренды может начать поступать сразу после приобретения квартиры, но при продаже в будущем, вторичное жилье не будет обладать таким высоким коэффициентом прибыли, как первичное жилье, приобретенное на стадии строительства.

В каждом варианте покупки квартиры или виллы есть свои плюсы и минусы, свои особенности. Мы сделаем все, чтобы ваши приоритетные требования были соблюдены на 100% (в рамках особенностей рынка и динамики цен).

### **Очень важный шаг перед покупкой вторичного жилья**

Если вы купили квартиру у частного лица и заплатили всю сумму до их выезда из квартиры, у вас есть очень серьезный риск, что вы потом их сразу не выселите и не сможете въехать в свою квартиру. По закону предыдущий владелец должен полностью освободить помещение сразу после сделки, то есть с даты получения документа о собственности TAPU. В Турции даже многие риэлторы считают, что предыдущий владелец имеет один месяц после сделки. Это не так. По закону, у предыдущего владельца нет ни дня. Но если они не выехали к нужному сроку, вам будет нелегко их выселить, и придется потратиться на суд.

Чтобы предотвратить такую ситуацию, нужно настаивать, чтобы квартира была пустая к моменту сделки.

Можно также заключить договор об оплате, по которому вы изначально вносите, например, 10 000 \$ оплаты (не депозит, а оплата), а остальную сумму только после того, как квартира полностью освободится. Договор надо заверять у нотариуса. Нельзя на это экономить деньги.

Чтобы обезопасить себя надежнее, перед оплатой, вам с продавцом надо пойти в нотариальную контору и сделать документ, который называется **Tahliye taahhüdü**. Переводится это "как заверение об отдаче/эвакуации". Нотариус подготовит форму договора, впишет адрес квартиры, паспортные данные продавца и покупателя, а также впишет, что все лица, связанные с продавцом (прописанные или нет) и все имущество будут вывезены к конкретному числу. Нотариус вслух зачитает текст договора продавцу, который при нем подпишет договор. Нотариус поставит мокрую печать. Если в

## Покупка вторичного жилья в Анталии

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1804

---

дальнейшем ваш продавец не выселится к указанному сроку, с этим документом вы сможете подать жалобу в префектуру (каумакамлик). У вас есть на это 60 дней, но лучше это сделать как можно быстрее. Вам потребуются услуги переводчика. Префектура рассмотрит ваше заявление, и владельца выселят в течение двух недель без его согласия, подгонят грузовик и вывезут вещи. Если вам придется подавать в суд, то он будет длиться месяца три, и стоить это вам будет не менее 10 000 TRY.

Чтобы обезопасить себя полностью, **наймите адвоката**, который составит вам договор купли-продажи и будет руководить сделкой. Лицензированный адвокат – это самая надежная защита. Но мы также советуем вам проверить, включен ли ваш адвокат в список в [Antalya Bar Association](#). Услуги нашего адвоката предоставляются нашим клиентом с большой скидкой. Если вы не можете пребывать в Турции на все время сделки, вы можете выписать доверенность на адвоката, который проведет все сделку или окончание сделки от вашего имени удаленно.

Учтите, что в ситуациях, когда ваши права были однозначно нарушены, в суд лучше подавать сразу. Это будет стоить в районе 10-15 тысяч лир, но сэкономит вам намного больше.

Если предыдущий хозяин не выехал к указанному сроку, **не теряйте время**. Не слушайте убеждений, что вот-вот они уедут. Предыдущие владельцы прекрасно понимают, что если будет заседание суда, то они дело проиграют, поэтому до суда они доводить не будут и постараются выехать до него. А вот время потянуть они смогут и прожить бесплатно в вашей квартире месяцев 4-6 тоже смогут, трепя вам нервы и тратя ваше время и деньги. Также учтите, что выселение и требование компенсации за бесплатно прожитое время – это два отдельных процесса, которые будут рассматриваться судом отдельно.

Получить компенсацию будет сложнее, особенно если предыдущий владелец выедет до даты заседания суда.

Надо отметить, что **дела обстоят куда хуже с арендаторами**. Закон на стороне арендаторов, и если они не захотят выезжать, и особенно если они будут продолжать платить за квартиру, выселить их будет очень

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1804

---

трудно, и времени на это может уйти от полугода и до 2 и даже 5 лет.

Если вы купили квартиру с арендаторами, и вам надо, чтобы они съехали, в суд вы сможете подать только через 6 месяцев после того, как вы пошлете им официальное уведомление. Если же, наоборот, вам нужны будут арендаторы, то вам нужно будет заключить с ними договор по аренде. Опять же настоятельно советуем вам, как иностранцам, воспользоваться услугами как нотариуса так и адвоката. Как правило, если договор был подготовлен адвокатом и заверен у нотариуса (при прочтении вслух всех условий), люди будут более осторожны при нарушении условий таких договоров. Но, конечно же, гарантий никто дать не может. Повторяем еще раз, закон в Турции на стороне арендаторов.

### **ИСКАН и почему он важен при покупке вторичного жилья**

ИСКАН – это технический паспорт на квартиру или дом, то есть акт ввода объекта в эксплуатацию. Документ согласовывается с государственной комиссией Турецкой Республики и подтверждает, что жилье готово к проживанию. До 2014 года было два типа ИСКАНа, но с 2014 стал только один. Старые дома часто не имеют ИСКАН вообще, потому что раньше этот документ не требовался. В Анталии очень много старых домов, поэтому не пропустите этого шага и обязательно попросите ИСКАН

В настоящее время без ИСКАНа невозможно подключить жилое помещение к городскому водопроводу и электроснабжению, а также к газовой магистрали.

К сожалению, на рынке еще много объектов, не имеющих ИСКАН. Именно поэтому для собственной безопасности при покупке недвижимости в Турции важно работать с профессиональным агентством недвижимости, которое избавит вас от неприятных сюрпризов при покупке жилья.

### **Кадастровая цена и экспертиза**

С 2023 года в Турции кадастровая цена будет устанавливаться официальной экспертизой. Это приведет к тому, что квартиры, находящиеся во владении менее 5 лет и купленные по заниженной кадастровой цене, будет очень сложно продать без потерь. Поэтому если вы покупаете квартиру или виллу до выхода этого закона, ищите варианты с 5 годами владения, или же высокой кадастровой ценой. Официально каждый год можно добавлять 10%. То есть ищите варианты, где бы кадастровая цена была 70–80% от реальной. На вторичном рынке таких вариантов много. Сложнее обстоят дела с первичным рынком, потому что в

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1804

---

Турции все строительные компании декларируют только 20–30% от реальной стоимости.

### 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:

- Копия договора о купле и продаже, заверенного у нотариуса, с прописанным жилым метражом и указанием сроков эвакуации помещения предыдущим владельцем (Tahliye taahhüdü)
- Копия вашего нотариально заверенного паспорта
- ИНН (идентификационный номер налогоплательщика) в Турции
- Экспертное заключение по недвижимости
- ИСКАН – технический паспорт, который подтверждает принятие недвижимости в эксплуатацию со стороны муниципалитета и дает возможность подключить воду, газ и электричество (особенно важно для вторичного рынка)
- Оплата 4% государственного налога
- Оплата покупаемой недвижимости (включая документ о конвертации валюты DAB)
- Копия TAPU владельца квартиры (продавца)
- Копия кимлика (паспорта) продавца
- Подтверждение из муниципалитета, что нет долгов на квартиру (от продавца)

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

### Сколько человек указывать в документе собственности (TAPU)

Для получения нетуристического ВНЖ через покупку собственности ([можно ВНЖ получить и по аренде квартиры в открытом для иностранцев районе](#)) в настоящее время в 2022 году в Турции требуется приобрести собственность в размере **75000 долларов США на одного человека**. Остальные члены семьи, то есть второй супруг, несовершеннолетние дети и даже зависимые родители, смогут получить нетуристическое ВНЖ по родственной ассоциации, подавать на ВНЖ можно *всем сразу*. Поэтому если вы покупаете квартиру за 130 тысяч долларов и вам нужен ВНЖ, то в документ собственности, который называется TAPU (произносится 'тапы') нужно вписывать только одного человека. Супруги и дети покупателя по закону автоматически обладают правом собственности, поэтому вписывая

## Покупка вторичного жилья в Анталии

Категория: Что нужно знать покупателю

Опубликовано: 28.07.2022, 08:48

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1804

---

только одного члена семьи, остальные члены семьи риска потери права не несут.

Для **получения гражданства**, для которого в 2022 году в Турции требуется приобрести собственность в размере **400 тысяч долларов США на одного человека**. Остальные близкие члены семьи смогут подать и получить гражданство *потом по родственной ассоциации* (для гражданства близкие члены семьи – это только второй супруг и несовершеннолетние дети, родители уже не входят; если совершеннолетний ребенок не может жить самостоятельно по состоянию здоровья, он может получить гражданство как член семьи).