

Процесс покупки недвижимости в Анталии

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 10.08.2022, 08:10

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1826

Процесс приобретения недвижимости в собственность через Antalya Real Choice одинаков как для получения гражданства, так и просто для приобретения вида на жительство (ВНЖ) в Турецкой Республики, или покупки квартиры удаленно, без намерения приезжать и проживать в Анталии на длительный срок (более 3 месяцев). Но начнем с того, что еще раз повторим, какими будут расходы на покупку недвижимости в Анталии. Ниже мы составили список и оставили ссылку на подробную статью. Расходы по покупке квартиры или виллы в Анталии составляют 7-10% от общей стоимости объекта.

В целом, как правило, добавьте 7-10% от общей стоимости недвижимости на расходы, связанные с покупкой квартиры или виллы в Анталии, в зависимости от того, продаете ли вы свою существующую собственность для покупки новой собственности в Анталии или нет.

Заметьте, что в Турции слово "**вилла**" употребляется как в отношении таунхаусов, так и роскошных вил, и даже частных сельских домов. Термин "**таунхаус**" не популярен в Турции.

При планировании финансов на инвестицию, учтите, что **цены на недвижимость в Турции, опубликованные на сайтах, в реальности могут оказаться несколько выше**, поскольку застройщики постоянно повышают цены на новостройки в зависимости от стадии строительства. Поэтому рекомендуем уточнять цену у нас при первой же консультации. Также учитывайте, что продажа вашей существующей недвижимости с целью покупки недвижимости в Анталии может не принести вам желаемой прибыли; иначе говоря: можно не продать свою квартиру за ту сумму, на которую рассчитывали. Поэтому советуем сначала перевести деньги в Турцию и иметь на счету в турецком банке валюту в долларах США, а потом уже подписывать договор купли-продажи на недвижимость в Анталии.

Процесс покупки квартиры или виллы в Анталии

Если вы читаете эту статью, то первый шаг вы уже прошли: вы нашли экспертов по недвижимости в Турции. Заполняйте **форму на сайте** или звоните нам и задавайте любые вопросы. На первой стадии консультации бесплатны, и от вас не требуется никаких обязательств. Мы проведем с вами детальную консультацию, чтобы понять ваши ожидания от инвестиций, а также предпочтения по типу недвижимости, максимально исполнив в дальнейшем ваши основные требования, внимательно учитывая реалии рынка и цен.

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 10.08.2022, 08:10

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1826

Самый важный шаг – это подбор и осмотр вариантов недвижимости совместно с нашим специалистом

Мы проанализируем для вас рынок недвижимости и презентуем вам три варианта квартир (апартаментов) или вилл, и исходя из ваших предпочтений, организуем показ подобранных объектов с выездом на автомобиле, ознакомим с инфраструктурой района. Если ни один из этих вариантов вам не подойдет, мы подберем еще три объекта под ваш запрос, организуем их показ и осмотр. Возможна **удаленная покупка недвижимости с видео показом** в любом формате и в удобное для вас время. Мы уверены, что с нами вы найдете то, что хотели и получите полное представление о рынке недвижимости и районах Анталии.

Если вы **покупаете собственность, лично прибыв в Турцию**, то мы также поможем вам купить турецкую сим-карту (не надо покупать её в аэропорту), открыть ИНН (идентификационный номер налогоплательщика) и счет в турецком банке. Если вы будете покупать недвижимость удаленно, мы подскажем, как правильно оформить доверенность, которую вы можете выдать либо на нас, либо на своего адвоката или иное доверенное лицо. Эти документы важны для покупки собственности на первом этапе при нахождении в Анталии.

Открытие счета ИНН (идентификационный номер налогоплательщика) в Турции, покупка турецкой сим карты, официальный перевод загран паспорта, заверенный у нотариуса, и открытие счета в турецком банке – это самое главное для покупки собственности на первом этапе при нахождении в Анталии. Для покупки недвижимости удаленно, самое главное – это правильно оформленная и заверенная доверенность.

Следует отметить, что **не все банки открывают счета иностранцам без ВНЖ**. В Турции для открытия счета в банке иностранцам без ВНЖ могут понадобиться знакомства. Поэтому советуем работать с агентами недвижимости. В банке мы вам также закажем именную карту. Очень важно заметить, что в отличие от русских и даже западных банков, **турецкие банки не требуют информации об источниках средств**. Вы можете переводить деньги на свой счет в Турции откуда угодно без вопросов. Такое встречается довольно редко и неизвестно, сколько это продержится и в Турции.

Выбрав квартиру или виллу, мы подписываем договор о купле-продаже либо

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 10.08.2022, 08:10

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1826

с застройщиком, если вы приобретаете новостройку, либо с частным продавцом. Мы вместе едем с вами заверять этот договор нотариально. Часто продавцы, как частники так и застройщики, берут залог как показатель вашего серьезного намерения. Этот залог вам либо возвращают, либо он потом входит в стоимость квартиры или виллы. Обычно такие залоги в размере 10000–2000 \$. **Застройщики обычно берут залог наличными в долларах.** Частники могут предпочесть турецкие лиры. Вам выдается официальная расписка. От частного продавца такую расписку можно заверить у нотариуса.

Подписание предварительного намерения на покупку собственности и внесение залога

Выбрав квартиру или виллу в Анталии, по желанию вы можете привлечь адвоката, который проверит недвижимость на чистоту. Адвокат также проверит репутацию застройщика и их финансовую историю, были ли у них банкротства, например. Частный владелец–продавец также будет проверен на отсутствие долгов и право владения собственностью. Эти документы продавец обязан подготовить к сделке.

При покупке вторички, обязательно получите от продавца нотариально заверенный документ, который называется **Tahliye taahhüdü** или **заверение об отдаче к конкретному числу**. По закону продавец обязан выехать сразу же после проведения сделки. Но без заверения может оказаться такая ситуация, что вы не сможете выселить предыдущего владельца, даже после получения документа о собственности.

Учтите, что **мы продаем квартиры и виллы от застройщиков с хорошей репутацией, доказанной годами**. Часто даже если застройщик не был банкротом, то все равно строительство может затянуться. Поэтому важно как составлен договор купли–продажи.

Если вам нужна ипотека в Турции, мы сопроводим вас на встречи и собеседования в банк, и поможем собрать нужный пакет документов. Сообщайте о намерении получить турецкую ипотеку сразу, до приезда в Турцию

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 10.08.2022, 08:10

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1826

После того, как **вы убедились, что у вас есть в наличии средств на оплату собственности, вы подписываете договор купли-продажи.** Это является основным документом для дальнейших шагов. Следующим шагом является проведение экспертизы недвижимости.

Экспертное заключение обязательно при приобретении недвижимости как на первичном, так и вторичной рынке. Оплата за экспертизу лежит на покупателе и составляет примерно 3400 TRY

С нужными документами и подписанным договором купли-продажи, мы с вами поедим в банк и проведем оплату. В банке же вам нужно будет оплатить государственный налог в размере 4% от официально декларированной стоимости недвижимости. Банк вам также выдает **DAB, документ, который** регистрирует конвертацию валюты в турецкие лиры на момент сделки, что вам понадобится, если вы планируете подавать на гражданство. Если вы не покупаете квартиру или виллу для гражданства, то оставшуюся неофициальную сумму вы выплатите продавцу, либо застройщику либо частнику, прямо в банке наличными. Продавец вам **выдаст официальную расписку,** в присутствии вашего адвоката, ваших агентов по недвижимости и представителей банка.

Получение документа об оплате и документа DAB является следующим ключевым шагом в процессе покупки собственности

Сразу же после получения документа об оплате собственности в банке, мы с вами **едем в в офис ТАРУ регистрировать эту собственность.** **Присутствие продавца при этом также необходимо.** В процессе получения документа о собственности вам будет помогать официальный переводчик, назначенный турецким муниципалитетом. Вам нужно будет оплатить услуги переводчика на месте, также наличными. Обычно это стоит 400 TRY. Сразу после получения документа собственности ТАРУ, **не выходя из муниципалитета, вы расплатитесь с нами** и с вашим адвокатом, если вы такого нанимали. Мы вам выдадим расписку о получении оплаты.

Последним шагом является получение документа о собственности, который называется **ТАРУ** ("тапы" по-русски).

На этом процесс покупки собственности завершен. Но у вас будет еще

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 10.08.2022, 08:10

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1826

много дел и забот, и мы будем сопровождать вас до конца (в поддержку не включены оплаты за сопутствующие услуги, такие как штраф, государственные пошлины, оплата за работу сантехника, услуги нотариуса, и тому подобное).

Мы предоставляем услуги по типу "под ключ", где наши специалисты будут вас сопровождать и помогать вам от начала до конца. Мы поможем вам обустроиться в Анталии самым комфортным образом. Обращаться к нам можно по любым вопросам.

Как получить временный вид на жительство и гражданство

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. Приходишь в банк, а открыть счет не удастся. Многие банки не хотят открывать счета иностранцам без ВНЖ. И это только один пример из многих возможных.

Поэтому советуем работать с агентами недвижимости, которые берут не более 2% с общей фактической стоимости собственности. При этом также выясняйте, что еще входит в эту сумму.

Покупайте квартиру в Анталии через нас, **наше вознаграждение составляет 2%, и сюда входит помощь по сопровождению сделки вплоть до получения ВНЖ**. Заметьте, что такие расходы, как оплата нотариальных услуг, государственных пошлин, 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 подобное для комфортной жизни. В процессе работы вы будете проинформированы о предстоящих шагах и дополнительных расходах.

Также при покупке недвижимости вам **придется заплатить налог в 4% от официально декларируемой собственности**. Если вы приобретаете недвижимость для гражданства, то цена на собственность будет задекларирована полностью. Если гражданство не нужно, то 4% считается

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 10.08.2022, 08:10

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1826

от кадастровой стоимости, что будет существенно ниже по сумме.

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

При оформлении сделки потребуются перевести и нотариально заверить паспорт и в некоторых случаях свидетельства о браке и/или рождения ребенка, сделать биометрические фото, оплатить услуги переводчика, и тому подобные мелкие расходы, которые в сумме **обойдутся вам в 300–700 \$ (будем считать 0.5%), 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. Например, государственная пошлина для получения ВНЖ для русских составляет 600 TRY, для иранцев она 1200 TRY, а для канадцев 1500 TRY. В добавление к этому в мелких конторах с вас постараются взять еще 100–200 лир.

Заметьте, что если ваша туристическая виза подходит к концу, но вы уже подали на ВНЖ, то волноваться не стоит. Отсчет пойдет с даты заполнения анкеты на сайте миграционной службы, даже если ваша виза закончится до даты собеседования (рандеву).

Если вы решите нанять адвоката, **юридические услуги вам обойдутся примерно в 1% от полной 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 существенно дешевле. Мы при этом советуем вам все равно проверить, входит ли рекомендованный вам адвокат в список лицензионных адвокатов в Antalya Bar Association. **Лицензированный юрист** не будет рисковать своей лицензией и предоставит вам достоверную информацию.

Не следует забывать расходы, связанные с банками. При снятии валюты, **банки в Турции обычно берут 0.5% от снимаемой суммы.** Снятие суммы в турецких лирах бесплатно. Если вы переводите валюту из России или другой страны, учитывайте расценки местных банков. Обычно они составляют от 1% до 2% для перевода валюты. Некоторые переводят сумму

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 10.08.2022, 08:10

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1826

из России в Турцию в рублях, потому что перевод в рублях может быть бесплатен. Но при этом все равно нужно будет эту сумму конвертировать в доллары США, и на этом нашу турецкий банк с вас возьмет какую-то комиссию. Комиссия может составлять 0.5%, а может и 1.5% в зависимости от банка.

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 Анталии на время покупки.** Но если вы совместите покупку квартиры с небольшим отпуском, то такие расходы будут минимальными. Мы поможем вам затратить наименьшее количество времени и усилия на приобретение собственности в Анталии. Сама сделка делается очень быстро, можно все подготовить удаленно, выбрать собственность по видео показу, и приехать только на 1-2 недели для заключения сделки. Некоторые инвесторы совершают все сделку удаленно по доверенности либо на агентов недвижимости, либо на адвоката. Обращайтесь к нам за деталями без обязательств.

Расходы, связанные с получением вида на жительство (ВНЖ) или гражданства, включать в расходы на покупку квартиры или виллы не стоит.

Оценка инвестиционного потенциала

При оценке инвестиции в целом, если вы брали ипотеку для покупки квартиры или виллы в Анталии, учитывайте "стоимость займа", когда будете 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 более удаленных стран, таких как Канада и США. Инвесторы из более близких стран предпочитают приехать в Анталию, и одновременно со сделкой, покататься в море, побывать у водопадов, съездить в горы.

Расходы, связанные с покупкой квартиры или виллы в Анталии

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 10.08.2022, 08:10

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1826

В целом 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%. Учтите, что в Турции по закону, риэлторы не могут брать с покупателя более 4% от стоимости (закон N20). Заметьте, что риэлторы получают 2% от покупателя и столько же от продавца.
2. Если вы не продаете квартиру для покупки новой в собственности в Анталии, добавляйте 2.5% (сюда входят услуги юриста, госпошлины, экспертное заключение, затраты на подготовку документов, и 4% налог, который начисляется на официально декларированную сумму собственности, которая будет намного ниже реальной, что является нормой в Турции, но чего нельзя делать, если вы подаете на гражданство)
3. Если вы подаете на гражданство, добавьте 4% на реальную полную стоимость недвижимости на оплату государственного налога на приобретение собственности. Учтите, что 4% налог на приобретение собственности в Турции **платится всегда и сразу же, перед получением документа собственности**. Сумма зависит от официальной декларированной стоимости жилья. Чем ближе декларированная сумма к реальной, тем меньше рисков.
4. Если вы продаете свою недвижимость для покупки квартиры или виллы в Анталии, добавляйте еще 2% на услуги агентов у себя.
5. На банковские расходы добавьте 1% процент минимум от полной стоимости недвижимости
6. Отдельно – если вы собираетесь приезжать в Анталию и проводить 1–2 недели для участия в процессе покупки собственности, вне вашего запланированного отпуска, добавьте сумму на путешествие и проживание (учтите сезонные вариации цен)
7. Отдельно – страховка и государственная пошлина на ВНЖ обойдутся вам примерно в 100 \$ на человека. Перевод паспорта и фото примерно 40 \$ на человека.
8. Отдельно – оплата адвокату за подачи документов на гражданство составит приблизительно 1000–1500 \$ (эта сумма для наших клиентов, если вы обратитесь к адвокату сами напрямую, то услуги юриста могут вам вайты в 3–5 тыс евро)
9. Отдельно – конечно же, очень важную роль играет обменный курс валют. На разнице в курсе рубля можно сэкономить или потерять существенную сумму.

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 10.08.2022, 08:10

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1826

[Более подробное описание, что входит в расходы, связанные с покупкой недвижимости в Анталии](#)

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
- 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 (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)
- При покупке вторички, заверение об отдаче собственности к конкретному числу, заверенное у нотариуса в присутствии продавца

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

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

- Копия нотариально заверенного договора аренды (нужны цветные копии договора и чека об оплате аренды)
- Копия адресной справки (нумаратаж)
- Копия TAPU (документа о собственности) хозяина квартиры или продавца
- Копия кимлика (паспорта) хозяина
- Копия вашего нотариально заверенного паспорта (главная страница с фото и со штампом о въезде в Турцию)

Процесс покупки недвижимости в Анталии

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 10.08.2022, 08:10

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1826

- Распечатанная медицинская страховка на весь срок ВНЖ
- Распечатанная анкета с сайта миграционной службы
- 4 биометрических фото на человека
- Документы, подтверждающие вашу платежеспособность (выписки со счетов в банке), которые лучше брать не позднее, чем за 3-5 дней до даты рандеву. Нужно иметь на счету 48 000 TRY в любой валюте на первые 6 месяцев ВНЖ
- Для рандеву нужно иметь при себе паспорт и 600-1700 TRY наличными на оплату госпошлины (в зависимости от того, из какой вы страны)

[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 для ВНЖ

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

Закрытые районы Анталии для иностранцев на получение ВНЖ

No	İL	İLCE	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

Процесс покупки недвижимости в Анталии

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 10.08.2022, 08:10

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 1826
