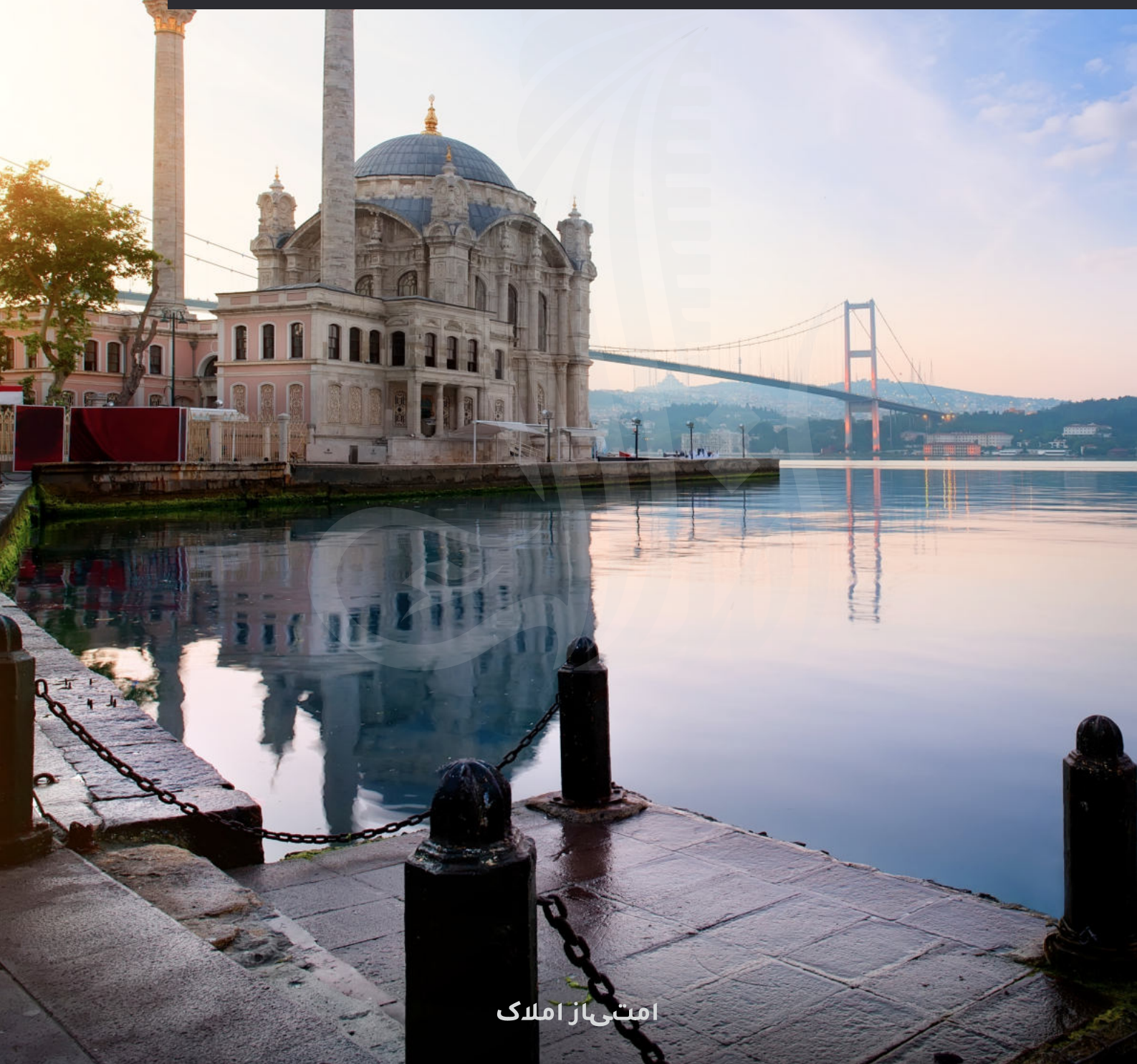




راهنمای جامع خرید
ملک در ترکیه در سال

سؤالات زیادی به ذهن کسانی که متقاضی خرید ملک در ترکیه هستند خطور می کند. ما در شرکت امتلاک با دانشی بی بدیل و کوله باری از تجربه در بازار املاک و مستغلات کشور، در این مقاله بنا داریم به تفصیل به این سؤالات پاسخ داده و راهنمای جامعی را به شما ارائه دهیم تا در این زمینه اطلاعاتی کسب کنید. با ما همراه باشید.



انواع ملک که شهروندان خارجی می توانند در ترکیه خریداری کنند:

عموما باید بدانید که احراز شرایط مالکیت قانونی در ترکیه، کلیدی محسوب می شود که با آن می توانید بدون هیچ نوع محدودیتی از حق خرید ملک در کشور برخوردار شوید.

به طور کلی، قوانین املاک و مستغلات در ترکیه به تمام ملیت ها و شهروندان خارجی این اجازه را داده است که در ترکیه صاحب خانه و یا ملک شوند؛ البته در این میان تعداد معدودی کشور مستثنی هستند، مانند شهروندان کوبا، کره شمالی، سوریه، ارمنستان، قبرس و برخی از کشورهای همسایه همچون یونانی ها که نمی توانند هیچ نوع ملکی را در مناطق مرزی کشور خریداری کنند. در این بخش از مقاله در مورد انواع املاک و مستغلاتی که اتباع خارجی می توانند در ترکیه خریداری کنند، صحبت خواهیم کرد:



ویلا

شهروندان خارجی مقیم در ترکیه همچون این می توانند بدون هیچ نوع محدودیتی، هر نوع ویلایی را که دوست داشته باشند، خریداری کنند، اعم از اینکه هدف آنها از خرید، اقامت در خاک ترکیه باشد یا سرمایه گذاری و یا اخذ شهروندی.



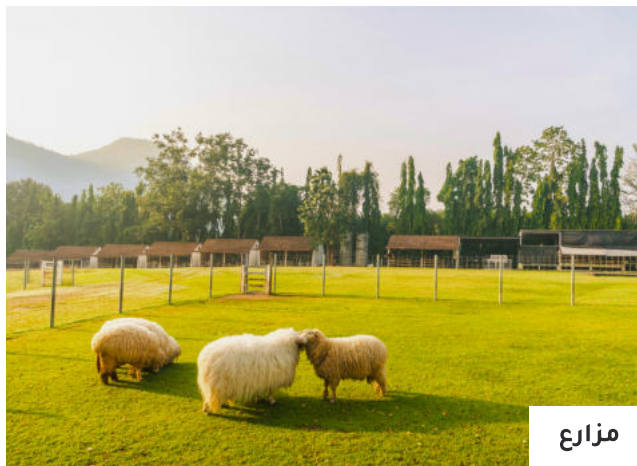
آپارتمان

اتباع خارجی می توانند هر نوع آپارتمانی را در هر سبک و متراژی، به صورت نقد و یا اقساط در ترکیه خریداری کنند، دیگر تفاوتی ندارد هدف آنها از خرید آپارتمان تهیه مسکن بوده باشد یا فراهم ساختن محل کار، تجارت و یا سرمایه گذاری.



زمین

اتباع خارجی مجاز به خرید تمام انواع زمین در ترکیه هستند، اعم از زمین های کشاورزی یا زمین های ساختمانی، کما اینکه از این حق برخوردارند که از محصولات کشاورزی زمین های زراعی خود بهره مند شوند و یا بر روی زمین های ساختمانی خود، به ساخت و ساز بپردازند.



مزارع

برای آن دسته از اتباع خارجی که تمایل دارند با قیمتی هایی کاملاً منطقی و مقرون به صرفه، زمین کشاورزی خریداری کنند، باید گفت: انواع مختلف زمین کشاورزی در شهرها و استان های مختلف ترکیه وجود دارد که گزینه ایده آلی برای سرمایه گذاری محسوب می شوند.



مغازه و فروشگاه

برخی از سرمایه گذاران خارجی نیز ترجیح می دهند در یکی از مجتمع های تجاری بزرگ ترکیه، یا در یکی از بازارهای سرزنده و پویای کشور، صاحب مغازه یا فروشگاه شوند، تا از این رهگذر بتوانند سودهای کلانی به دست آورده و از شهروندی ترکیه نیز بهره مند شوند.



پروژه های بزرگ همچون: مراکز خرید، مدارس،

هتل ها و غیره

علاوه بر موارد نامبرده، طیف وسیعی از انواع و اقسام گزینه های دیگر فرا روی سرمایه گذاران است، همچون: سرمایه گذاری های کلان در پروژه های بزرگی مانند خرید مراکز تجاری، مدارس خصوصی، هتل ها، بیمارستان ها، مراکز بهداشتی - درمانی و غیره.

مزایا و فواید خرید ملک در ترکیه

از مهم ترین مزیت هایی که با خرید ملک عائد سرمایه گذاران خارجی می شود، می توان به موارد زیر اشاره کرد:

- امکان درخواست شهروندی ترکیه، برای کسانی که ملک یا املاکی به ارزش 400 هزار دلار آمریکا خریداری کرده اند. این عزیزان بعد از اخذ شهروندی، می توانند جهت اخذ پاسپورت قدرتمند ترکیه نیز اقدام نمایند و از تمام مزایا و حقوق یک شهروند ترکیه برخوردار شوند.
- اتباع خارجی که از نقدینگی 400 هزار دلار برخوردار نیستند و نمی توانند شهروندی ترکیه را اخذ کنند، نگران نباشند؛ این عزیزان می توانند با خرید ملکی به ارزش 75 هزار دلار در شهرهای بزرگ و یا ملکی به ارزش 50 هزار دلار در شهرهای کوچک ترکیه، از اقامت در کشور بهره مند شوند.
- مشخصه بارز املاک و مستغلات ترکیه کیفیت بی نظیر، مشخصات عالی و سطح آسایش بالای آنها نسبت به قیمت این املاک در کشورهای دیگر اروپایی است.
- بازدهی بالای سرمایه گذاری به لطف رونق گردشگری در ترکیه. کسانی که در ترکیه صاحب ملک هستند، توجه داشته باشند با اجاره آپارتمان یا ویلاي خود در طول سال، به ویژه طی موسم گردشگری، می توانند بازدهی عالی و سودهای مناسبی را کسب کنند.
- هزینه پایین زندگی در کشور ترکیه در مقایسه با کشورهای اروپایی و برخی از کشورهای دیگر منطقه.
- باز شدن افق هایی جدید فراروی سرمایه گذاران جهت پیوند سرمایه گذاری های خارجی خود با کشورهای شرقی و غربی.
- ایجاد فرصتی مناسب برای تحصیلات فرزندان شما در مدارس بین المللی ترکیه به زبان های مختلف و یا در دانشگاه های خصوصی و دولتی کشور.
- تجربه یک زندگی لوکس در محیطی نزدیک به محیط کشورهای شرقی و غربی که هنوز بسیاری از آداب و رسوم اسلامی و محلی خود را حفظ کرده، ولی از تمدن کشورهای اروپایی نیز برخوردار است.

بهترین شهرهای ترکیه برای خرید ملک

استانبول

با توجه به تجربه چندین ساله ما در شرکت املاک، می توان استانبول را در صدر بهترین گزینه ها برای خرید ملک در ترکیه دانست؛ زیرا این شهر از ارزش تمدنی - فرهنگی والایی برخوردار بوده و اهمیت توریستی - سرمایه گذاری بالایی دارد. در صورت تمایل برای خرید ملک در استانبول، طیف وسیعی از گزینه ها و انواع املاک و مستغلات، با منظره دریا، یا در مرکز شهر یا نزدیک به مهم ترین جاذبه های توریستی - تاریخی و یا پارک ها و جنگل های مالا مال از انواع گل ها و گیاهان، فرا روی شماست. در شهر استانبول، چرخه اقتصاد و توسعه میچ گاه از حرکت باز نمی ایستد و همیشه سرمایه گذاری های ملکی را به سمت جلو سوق داده است.



آنتالیا



با تبدیل شدن آنتالیا به اولین مقصد گردشگران خارجی (به ویژه اروپایی ها و روسی ها) این شهر آوازه ای جهانی پیدا کرد که دلیل آن هم در درجه اول به آب های گرم آن در سواحل دریای مدیترانه باز می گردد.

مشخصه بارز آنتالیا طبیعت شگفت انگیز و سواحل جادویی و زیبای آن هستند. املاک و مستغلات این استان همواره بازدهی و سودهای قابل قبولی برای سرمایه گذاران به ارمغان آورده است؛ زیرا همیشه - به ویژه طی موسم گردشگری - پذیرای طیف وسیعی از توریست بوده و خواهد بود. تمام این مزایا بسیاری از سرمایه گذاران و توریست ها را به خرید ملک در این استان واداشته تا در مجاورت با جاذبه های گردشگری مهم آن دمی بیارامند و زندگی لذتبخشی را تجربه کنند.

ترابزون



ترابزون شهر دوست داشتنی عربها در ترکیه است، شهری که می توان آن را نماد جذابیت و زیبایی، در دل طبیعتی بکر، واقع در ساحل دریای سیاه دانست. بسیاری از سرمایه گذاران که به دنبال خرید آپارتمان و ویلاهای لوکس این منطقه هستند تا با قیمت هایی منطقی و مقرون به صرفه در آن صاحب ملک شوند و در فضای آرام و دلپذیرش دمی بیاسایند.

آنکارا

خرید ملک در آنکارا، یعنی تجربه زندگی در پایتخت سیاسی ترکیه که در مقایسه با سایر استان های کشور از جایگاه والای برخوردار است. آنکارا دارای طبیعتی معتدل، امکانات خدماتی فراوان و بسیاری از پروژه های فاخر ملکی است که بهترین امکانات رفاهی - تفریحی در آنها تدارک دیده شده است تا تمامی بخش های یک زندگی لوکس خانوادگی را تحت پوشش قرار دهند. در نظر داشته باشید قیمت املاک و مستغلات این شهر، در مقایسه با استانبول مقرون به صرفه تر است.



بورسا



بسیارند کسانی که ترجیح می دهند در بورسا صاحب ملک شوند؛ زیرا مزیت های بسیاری در این استان وجود دارد، از جمله:

موقعیت توریستی و طبیعت جذاب آن، بطوریکه به اسم بورسای سرسبز شناخته می شود.

همجواری آن با استانبول و اینکه از طریق راه های زمینی و دریایی به یکدیگر وصل می شوند.

بورسا از نظر تراکم جمعیت یکی از شهرهای بزرگ ترکیه محسوب می شود و یکی از نقاط قوت آن فراوانی فرصت های شغلی در آن است.

کوجالی

به حکم طبیعت شگفت انگیز کوجالی، نزدیکی آن به بخش آسیایی استانبول و قیمت های منصفانه و حتی ارزان املاک و مستغلات آن در مقایسه با شهری همچون استانبول، بسیاری از سرمایه گذاران ترجیح می دهند در این شهر صاحب ملک شوند؛ به همین جهت کوجالی با تمام شهرهای خود، در رأس بهترین گزینه ها برای افرادی است که از بودجه بالایی برخوردار نیستند؛ زیرا با بودجه های متوسط و نسبتا پائین هم می توان در این استان صاحب مسکن شد و سرمایه گذاری موفقی را آغاز کرد.



ساکاریا



بسیاری از خارجی ها دوست دارند که با خرید یک آپارتمان یا ویلا، در شهر سرسبز ساکاریا که تنها یک ساعت از شهر استانبول فاصله دارد، زندگی آرام و لذتبخشی را تجربه کنند، زندگی در شهری سرسبز، با طبیعتی جذاب و زیباترین چشم اندازها، در مجاورت با دریاچه مشهور ساپانجا که فضای جادویی آن هوش را از سر بازید کنندگان می رباید.

مراحل و اقدامات خرید ملک در ترکیه

خرید ملک و انتقال مالکیت بین فروشنده و خریدار را می توان در یک روز و طی مراحل آسان انجام داد. مراحل خرید ملک در ترکیه به قرار زیر است:

- 1 پس از تصمیم گیری برای انتخاب آپارتمان مناسب، مشتری یا خریدار ملک جهت امضای قرارداد باید به ترکیه بیاید. در صورتی که خریدار به شخصه نتواند در ترکیه حضور به هم برساند، نماینده قانونی وی که دارای وکالتنامه رسمی از دفاتر اسناد رسمی (نوتر) یا از سفارتخانه های ترکیه در خارج از کشور است، جهت امضای قرارداد باید در ترکیه حضور داشته باشد.
- 2 دریافت کد مالیاتی برای مالک جدید از اداره مالیات کشور. این کد طی چند دقیقه دریافت می شود. کد مالیاتی توسط اداره مالیات به منظور تسهیل رویه های اداری و معاملات رسمی به اتباع خارجی مقیم در ترکیه اعطا می گردد.
- 3 ارائه پاسپورت، ترجمه و تأیید شده از دفاتر اسناد رسمی (نوتر).
- 4 تهیه گزارش ارزیابی املاک و مستغلات (برای شهروندان خارجی). منظور از این گزارش، گواهی است که قیمت حقیقی ملک را مشخص می کند. این گواهی از طرف شرکت های ارزیابی قابل اعتماد، بر اساس رویه های خاصی صادر می گردد.
- 5 مراجعه به اداره ثبت اسناد و املاک (تاپو و کاداستر) تا در آنجا سند مالکیت از فروشنده به خریدار منتقل شود.
- 6 پرداخت مالیاتی که به صورت مساوی بین طرفین (فروشنده و خریدار) تقسیم می گردد.
- 7 بعد از تمامی مراحل نامبرده، سند مالکیت (سند تاپو) به مالک جدید تحویل داده می شود که در آن تمام اطلاعات مربوط به ملک، موقعیت آن، اسم مالک جدید و بسیاری اطلاعات دیگر مندرج است.

مالیات خرید ملک در ترکیه

نرخ مالیات خرید ملک در ترکیه ثابت نیست، بلکه این مالیات به صورت درصدی از قیمتی که ملک فروخته شده محاسبه می شود. به طور کلی مالیاتی که در ترکیه بر املاک و مستغلات وضع می گردد، سه نوع است:

نوع اول: مالیاتی است که هنگام خرید ملک پرداخت می شود.

نوع دوم: مالیاتی است که به صورت سالانه پرداخت می شود.

نوع سوم نیز مالیاتی است که به صورت ماهانه، در ازای خدمات اضافی که در مجتمع های مسکونی به ساکنان ارائه می گردد، پرداخت خواهد شد.

به دور از زیاده گویی، در این بخش تنها به آن بخش از مالیات ها می پردازیم که یکبار هنگام فرآیند خرید ملک پرداخت می شود. این مالیات ها دو نوع هستند:



مالیات بر سند مالکیت:

مالیاتی است که یکبار هنگام ثبت سند مالکیت (سند تاپو) در اداره ثبت اسناد و املاک (تاپو و کاداستر) در ترکیه پرداخت می گردد. مقدار این مالیات 4 درصد از ارزش کل ملک است که بین فروشنده و خریدار به صورت مساوی تقسیم شده و هر یک از آنها باید 2 درصد از بهای کل ملک را پرداخت نماید.

مالیات بر ارزش افزوده

این مالیات نیز تنها یکبار هنگام خرید ملک در ترکیه پرداخت می شود. نرخ این مالیات از 1 تا 8 متغیر است و البته گاهی به 18 درصد هم می رسد. این مالیات نیز با توجه به نوع ملک، متراژ خالص، موقعیت آن و شماری عوامل دیگر محاسبه خواهد شد. غالباً از طرف دولت ترکیه تصمیماتی مبنی بر معافیت اتباع خارجی از پرداخت این نوع مالیات، صادر می شود.

چند توصیه و هشدار قبل از خرید ملک در ترکیه

عنايت داشته باشيد قبل از اينكه ملك يا آپارتمانى را در تركيه خريدارى كنيد، بايد به نكاتى چند توجه ويژه داشته باشيد. ما اين نكات را كه برگرفته از تجربيات چندين ساله ما در شركت است، در اختيार شما قرار مي دهيم:

1. از كيفيت زيرساخت آپارتمان و پروژه اى كه بنا داريد خريدارى كنيد، اطمينان حاصل نماييد.

2. قبل از تصميم به خريد، با مشاهده ملك يا آپارتمان در محل، در مورد تفكيك بندي آن، اتاق ها و تناسب آن با نيازهاى شما و خانواده تان اطمينان حاصل كنيد.

3. امكان تعمير آپارتمان در صورت نياز.

4. قبل از خريد (آپارتمان) هر آنچه كه سبب مزاحمت يا نا امنى پروژه و اطراف آن مي شود، را مورد بررسى قرار دهيد.

5. مناسب ترين چشم انداز را انتخاب كنيد و اطمينان حاصل كنيد كه چشم انداز آپارتمان شما (با ساخت و ساز مجدد) بعدها بسته نخواهد شد.

6. محيط اطراف آپارتمان و موقعيت ساختمان را به طور دقيق بشناسيد.

7. از وضعيت حقوقى ملك و ثبت آن در سازمان تاپو و كاداستر مطمئن شويد؛ زيرا

بسيارى از املاك و مستغلات رهنى هستند يا مشكلات خاصى بر آنها مترتب است.

8. از هزينه هاى ماهانه ملك اطلاع كسب كنيد؛ زيرا اين هزينه ها به صورت دائمي، از مالكان آپارتمان ها، در ازاي خدمات اضافى پروژه دريافت مي گردد.

9. مراقب پيشنهادات جعلى و كلاهبردارى در بخش املاك و مستغلات باشيد؛ چرا كه شما در كشور جديدى هستيد و بايد نهايت دقت را در معاملات خود به خرج دهيد.

10. از خريد املاك و مستغلات با قيمت هاى اغراق آميز خوددارى كنيد؛ زيرا اين پيشنهادات اغلب غير قانونى بوده و مشكلات عمده اى را به بار مي آورند.

11. مراقب باشيد كه در دام پيشنهادات جعلى كه در بازدمى و سودآورى آنها مبالغه شده است، نيفتيد؛ زيرا معظم اين پيشنهادات دروغين بوده و مشكلات عديده اى را به بار خواهند آورد.

12. انتخاب يك مشاور املاك قابل اعتماد و ماهر و اطمينان حاصل كردن از توانمندى و قابل اعتماد بودن آن از طريق بررسى نظر مشتريان پيشين آن.

خدمات ما در شرکت امتلاک به دو نوع تقسیمی می شود:

خدمات قبل از فروش شامل:

1. استقبال از مشتریان از بدو ورود به فرودگاه تا رساندن آنها به هتل و محل اقامت.
2. خدمات میزبانی و اقامت.
3. مشاوره های تخصصی املاک.
4. تورهای مجانی بازدید از املاک و مستغلات.

خدمات پس از فروش شامل:

1. سازماندهی فرآیند خرید ملک.
2. دریافت ملک و اطمینان حاصل کردن از انطباق آن با مفاد قرارداد.
3. دریافت اقامت ملکی و پیگیری پرونده های تابعیت برای مشتریان
4. افتتاح حساب بانکی
5. آماده سازی ملک برای استفاده (دکوراسیون، مبلمان و).
6. مدیریت امور ملک همچون: اجاره دادن، فروش مجدد، پیگیری مالیات ها، کارمزدها، قبوض مربوط به ملک و سایر هزینه های جانبی دیگر.
7. و بسیاری از خدمات بی نظیر دیگر که در میچ شرکت و آژانس املاک دیگر نمی توان سراغ گرفت.

شرکت امتلاک مفتخر است با کوله باری از تجربه، مهارتی بی بدیل و کادری حرفه ای متشکل از 500 نفر، آماده ارائه بهترین خدمات به متقاضیان و خریداران است، تنها کافی است که با ما در ارتباط باشید و سرمایه گذاری موفق را تجربه کنید. خدمت به شما عزیزان افتخار ماست.

راهنمای جامع خرید ملک در ترکیه در سال

www.imtilak.net | +90 507 400 09 00