نوساز، پیش‌فروش یا دست‌دوم در استانبول

چکیده تصمیم پیش از بیعانه · شاهان، مشاور سرمایه‌گذاری و خرید ملک در ترکیه

این راهنما فقط یک تصمیم را روشن می‌کند: در استانبول، برای هدف خودتان آپارتمان نوساز آماده بخرید، واحد پیش‌فروش یا خانه دست‌دوم.

در خرید خانه نوساز یا دست دوم در استانبول، سه مدرک از ظاهر ساختمان و سال ساختی که در آگهی آمده مهم‌ترند: نوع سند (Kat İrtifakı یا Kat Mülkiyeti)، پایان‌کار (ایسکان) و تاریخ پروانه ساخت. آماده کلید فوری می‌دهد؛ پیش‌فروش قیمت و قسط را با ریسک زمان تحویل معاوضه می‌کند؛ دست‌دوم کلید سریع با هزینه بازسازی و بررسی فنی است.

ده نکته کلیدی

1. قرارداد پیش‌فروش محضری به‌تنهایی مالکیت را منتقل نمی‌کند؛ مالکیت فقط با ثبت در اداره تاپو شکل می‌گیرد.
2. سند Kat İrtifakı پس از صدور پایان‌کار کل ساختمان، خودبه‌خود به Kat Mülkiyeti تبدیل می‌شود.
3. در استانبول، ساختمانی که پروانه‌اش پس از اوت ۲۰۰۱ صادر شده، زیر نظارت فنی اجباری قانون ۴۷۰۸ ساخته شده است، جز چند استثنا مثل ویلای مستقل کوچک.
4. آیین‌نامه زلزله ۱۹۹۷ از ۱ ژانویه ۱۹۹۸، آیین‌نامه ۲۰۰۷ از ۶ مارس ۲۰۰۷ و TBDY از ۱ ژانویه ۲۰۱۹ اجرایی شدند؛ سال پروانه جای ارزیابی مهندس را نمی‌گیرد.
5. شهرداری باید به درخواست پایان‌کار حداکثر ظرف ۳۰ روز رسیدگی کند.
6. KDV در خرید از سازنده، و معمولاً از فروشنده شرکتی، مطرح است. اگر با معافیت غیرمقیم بخرید و ظرف ۳ سال بفروشید، مالیات معاف‌شده با بهره پیش از تاپو گرفته می‌شود.
7. طبق اصلاحیه آیین‌نامه تجارت املاک (روزنامه رسمی ۱ اکتبر ۲۰۲۶)، از ۱ دسامبر ۲۰۲۶ پرداخت نقدی، حواله یا EFT بهای ملک باید از سامانه پرداخت امن برود.
8. ساختمانی که پرخطر شناخته شود، ظرف ۱۰ روز کاری به اداره تاپو اعلام و در بخش Beyanlar سند (بخشی از سند که محدودیت‌ها و وضعیت‌های رسمی ملک در آن نوشته می‌شود) درج می‌شود.
9. واحد پیش‌فروش برای تابعیت فقط به دو راه به کار می‌آید: سند Kat İrtifakı پس از پرداخت دست‌کم ۴۰۰ هزار دلار به نامتان منتقل شود، یا قرارداد وعده فروش محضری با پیش‌پرداخت کامل دست‌کم ۴۰۰ هزار دلار با شرح (şerh، یادداشت رسمی روی سند) ۳ ساله در تاپو ثبت شود؛ برای اقامت، رونوشت سند تاپو لازم است.
10. قیمت خرید کمتر لزوماً هزینه پنج‌ساله کمتر نیست؛ ماه‌های بی‌اجاره، بازسازی و KDV را بشمارید.

جدول ۱ — آنچه روز امضا در هر گزینه به نام شما ثبت می‌شود

گزینه	وضعیت ساختمان روز خرید	سند یا حقی که به نام شما می‌رسد	زمان کلید
نوساز آماده	تمام‌شده؛ پایان‌کار صادرشده یا در جریان	Kat Mülkiyeti اگر پایان‌کار کل ساختمان صادر شده؛ وگرنه هنوز Kat İrtifakı	پس از انتقال سند
پیش‌فروش	در حال ساخت یا هنوز شروع‌نشده	یا فقط قرارداد، یا سهم زمین با سند Kat İrtifakı	پس از پایان ساخت؛ تاریخش در قرارداد
دست‌دوم	تمام‌شده و قبلاً به مالک دیگری منتقل‌شده	همان سندی که مالک فعلی دارد؛ نوعش را روی تاپو بخوانید	پس از انتقال سند و تخلیه

جدول ۲ — سند خریدار در هر مرحله از ساخت

مرحله	سند یا مدرکی که در دست خریدار است
۱. پروانه ساخت از شهرداری یا استانداری	هنوز هیچ؛ فقط پروانه سازنده را ببینید
۲. ثبت Kat İrtifakı	حق ثبت‌شده روی سهم زمین و واحد آینده
۳. پایان‌کار (ایسکان) کل ساختمان	مبنای تبدیل خودکار سند
۴. Kat Mülkiyeti	مالکیت مستقل واحد

جدول ۳ — تاریخ‌های مقررات ساخت و معنای هر کدام برای خریدار

تاریخ	چه تغییر کرد	برای خریدار یعنی
۱ ژانویه ۱۹۹۸	اجرای آیین‌نامه زلزله ۱۹۹۷	پروانه‌های پیش از آن با آیین‌نامه ۱۹۷۵ یا قدیمی‌تر؛ پرریسک‌ترین گروه
۳ فوریه ۲۰۰۰	فرمان قانونی ۵۹۵ درباره نظارت ساختمان	پروانه‌های این دوره معتبر ماندند؛ نظارتشان را در پرونده شهرداری ببینید
۱۳ ژوئیه ۲۰۰۱	انتشار قانون ۴۷۰۸ (اجرا ۳۰ روز بعد)؛ ۱۹ استان آزمایشی از جمله استانبول	پروانه‌های پس از اوت ۲۰۰۱ باید شرکت ناظر داشته باشند، جز ساختمان‌های معاف ماده ۱ (مثل ویلای مستقل تا ۲۰۰ متر مربع)
۶ مارس ۲۰۰۷	انتشار و اجرای همزمان آیین‌نامه زلزله ۲۰۰۷	پروانه پس از این تاریخ: طراحی با آیین‌نامه ۲۰۰۷؛ پیش از آن: آیین‌نامه ۱۹۹۷
۱ ژانویه ۲۰۱۱	نظارت فنی در همه استان‌ها	برای شهرهای دیگر؛ استانبول از ۲۰۰۱ مشمول بود
۱۸ مارس ۲۰۱۸	انتشار TBDY	تا ۱ ژانویه ۲۰۱۹ اجرایی نبود؛ پروانه‌های این فاصله ممکن است با آیین‌نامه ۲۰۰۷ طراحی شده باشند
۱ ژانویه ۲۰۱۹	اجرای TBDY	مرجع طراحی تازه و ارزیابی ساختمان‌های موجود

جدول ۴ — ساختمان با پایان‌کار و بدون آن، از نگاه خریدار

با پایان‌کار	بدون پایان‌کار
تطبیق با پروانه و نقشه تأیید شده	تطبیق با پروانه تأیید نشده
مبنای تبدیل سند به Kat Mülkiyeti	سند در Kat İrtifakı می‌ماند

جدول ۵ — مراحل پیش‌فروش و آنچه در هر مرحله در دست دارید

مرحله	آنچه در دست دارید
۱. پروانه ساخت سازنده	پیش از هر پرداخت، پروانه را ببینید
۲. قرارداد و قسط اول	قرارداد دارید؛ مالکیت منتقل نشده
۳. سند Kat İrtifakı	اگر منتقل شود: حق ثبت‌شده روی سهم زمین
۴. ساخت و قسط‌های میانی	رسید هر قسط و گزارش پیشرفت

مرحله	آنچه در دست دارید
۵. پایان‌کار کل ساختمان	مبنای تبدیل خودکار سند
۶. کلید و Kat Mülkiyeti	مالکیت مستقل واحد

جدول ۶ — مزایا و معایب پیش‌فروش و راه کنترل هر کدام

آنچه به دست می‌آورید	آنچه می‌پذیرید	راه کنترل
پرداخت مرحله‌ای	پول پیش از ساخت نزد سازنده است	قسط‌ها را به مرحله‌های فیزیکی ساخت گره بزنید
انتخاب طبقه و واحد از روی نقشه	واحد تمام‌شده را ندیده‌اید	متراژ خالص و نقشه واحد پیوست قرارداد باشد
طراحی با TBDY (پروانه پس از ۲۰۱۹)	کیفیت اجرا هنوز معلوم نیست	نام شرکت ناظر پروژه را بپرسید
امکان سند Kat İrtifakı پیش از تحویل	تا پایان‌کار، مالکیت مستقل ندارید	زمان انتقال Kat İrtifakı در قرارداد بیاید
قیمت امروز برای واحد فردا	ریسک تأخیر و ماه‌های بی‌اجاره	بند تأخیر تحویل با مبلغ روشن

جدول ۷ — چک‌لیست بازدید ملک دست‌دوم و مرجع هر پرسش

پرسش	جواب را از کجا بگیرید
مستأجر ساکن دارد؟ تخلیه پیش از روز تاپو	قرارداد اجاره؛ تعهد تخلیه کتبی با تاریخ مشخص، امضاشده پس از تحویل ملک به مستأجر (ماده ۳۵۲)
اجاره فعلی چقدر است و آخرین بار کی افزایش یافته؟	قرارداد اجاره و رسیدهای بانکی
رهن (ipotek) یا توقیف (haciz) روی سند هست؟	سابقه ثبتی به‌روز در دفتر تاپو
پلان واحد با نقشه پروانه شهرداری یکی است؟	پرونده ساختمان در شهرداری ناحیه
شارژ ویژه در صورت‌جلسه مدیریت تصویب شده؟	مدیر ساختمان و دفتر صورت‌جلسه‌ها
پارکینگ و انباری در سند یا آیین‌نامه آمده؟	سند و آیین‌نامه مدیریت (Yönetim Planı)
آسانسور، فشار آب و رطوبت را تکنسین دیده؟	بازدید تکنسین مستقل
بیمه اجباری زلزله (DASK) معتبر است؟	بیمه‌نامه فروشنده
در بخش Beyanlar سند «ساختمان پرخطر» آمده؟	سابقه ثبتی به‌روز

جدول ۸ — مستأجر ساکن پس از خرید: قاعده هر مرحله

مرحله	قاعده
روز تاپو (تاریخ تملک)	مالک تازه طرف قرارداد اجاره می‌شود (ماده ۳۱۰)
تا ۱ ماه از تملک	اعلام کتبی نیاز سکونت به مستأجر (ماده ۳۵۱، با ارجاع به ماده ۳۵۰)
پس از ۶ ماه از تملک	طرح دعوای پایان قرارداد (ماده ۳۵۱)
راه دوم	دعوا ظرف ۱ ماه از پایان مدت قرارداد (ماده ۳۵۱)

جدول ۹ — مقایسه نوساز آماده، پیش‌فروش و دست‌دوم برای تصمیم پیش از بیعانه

معیار	نوساز آماده	پیش‌فروش	دست‌دوم
کلید	پس از انتقال سند	پس از پایان ساخت	پس از انتقال سند و تخلیه
سند روز امضا	Kat Mülkiyeti اگر پایان‌کار کل ساختمان صادر شده	قرارداد یا Kat İrtifakı	همان سند مالک فعلی
پایان‌کار	معمولاً صادرشده؛ کتبی بپرسید	هنوز صادر نشده	ممکن است صادر نشده باشد؛ با شهرداری تطبیق دهید
آیین‌نامه زلزله	به تاریخ پروانه بستگی دارد	به تاریخ پروانه بستگی دارد؛ پروانه پس از TBDY :۲۰۱۹	به تاریخ پروانه بستگی دارد
پرونده تابعیت	بله؛ ۴۰۰ هزار دلار و شرح ۳ ساله (Kat Mülkiyeti یا Kat İrtifakı)	فقط با قرارداد محضری و پرداخت یک‌جای ۴۰۰ هزار دلار	بله؛ ۴۰۰ هزار دلار به نرخ بانک مرکزی و شرح ۳ ساله
پرونده اقامت	با Kat Mülkiyeti؛ برای Kat İrtifakı از اداره مهاجرت بپرسید	فقط پس از صدور سند تاپو	بله؛ نوع و ارزش ملک طبق ضابطه وزارت کشور
هزینه پنهان اصلی	KDV، آیدات (شارژ ماهانه مجتمع) و رهن احتمالی سازنده	ماه‌های انتظار و تأخیر	بازسازی و بدهی‌ها؛ KDV اگر فروشنده شرکت باشد
مناسب‌تر برای	سکونت فوری خانواده	بودجه مرحله‌ای با افق چندساله	کلید فوری با بودجه محدودتر

جدول ۱۰ — مدارک پیش از بیعانه، دلیل و مرجع هر کدام

مدرک	چه چیزی را نشان می‌دهد	از چه کسی بخواهید
۱. نوع سند	Kat İrtifakı یا Kat Mülkiyeti	فروشنده یا سازنده؛ تطبیق با دفتر تاپو
۲. پایان‌کار	صادرشده برای کل ساختمان یا فقط بخشی	فروشنده؛ تطبیق با شهرداری ناحیه
۳. تاریخ پروانه	جای ساختمان روی خط ۱۹۹۸ تا ۲۰۱۹	شهرداری ناحیه
۴. شرکت ناظر	نام ناظر در پرونده ساخت	سازنده یا پرونده شهرداری
۵. بیمه زلزله	برگه DASK معتبر	مالک فعلی
۶. بیان‌های سند	درج «ساختمان پرخطر» یا نبود آن	سابقه ثبتی به‌روز

جدول ۱۱ — اگر … پس …؛ انتخاب بر اساس هدف

اگر هدف شما …	پس این گزینه، با این شرط
سکونت ظرف چند ماه	نوساز آماده یا دست‌دوم؛ در هر دو، پروانه پس از ۲۰۰۷ (حداقل پس از اوت ۲۰۰۱) و پایان‌کار کل ساختمان
پول مرحله‌ای، صبر چندساله	پیش‌فروش با پروانه دیده‌شده، بند تأخیر روشن و قسط‌بندی‌ای که نیمی از بها را پیش از فاکتور به ارز بپردازد؛ برای تابعیت مناسب نیست
اجاره	واحدی که همین حالا کلید دارد، آیداتش سبک است و اجاره فعلی‌اش با بازار فاصله ندارد
اقامت	ملکی که سند تاپویش همین حالا به نام شما ثبت می‌شود
تابعیت	آماده یا دست‌دوم با ارزش ۴۰۰ هزار دلار به نرخ بانک مرکزی؛ یا پیش‌فروش با قرارداد محضری و پرداخت یک‌جا

جدول ۱۲ — سه سنجه محله پیش از خرید ملک اجاره‌ای و راه گرفتن هر کدام

سنجه	چطور بگیرید
بازده ناخالص تقریبی	اجاره ماهانه دست‌کم پنج آگهی هم‌متراژ همان محله، تقسیم بر قیمت آگهی‌های فروش مشابه
دسترسی	فاصله پیاده تا مترو، مارمارای یا دانشگاه
سرعت اجاره رفتن	چند هفته آگهی‌های اجاره همان مجتمع روی سایت می‌مانند
خالص اجاره	آیدات را از اجاره ماهانه کم کنید

جدول ۱۳ — قاعده‌هایی که نوع ملک در پرونده تابعیت و اقامت تغییر می‌دهد

موضوع	قاعده
۴۰۰ هزار دلار	حداقل ارزش ملک برای تابعیت، به نرخ فروش بانک مرکزی در روز احراز
۳ سال	شرح عدم فروش روی سند
ثبت در تاپو	تنها راه انتقال مالکیت
پیش‌فروش و تابعیت	با قرارداد محضری، Kat İrtifakı و پرداخت یک‌جا
پیش‌فروش و اقامت	رونوشت سند تاپو لازم است
رهن و توقیف	پیش از ثبت، بررسی شود
پرداخت ارزی	فروش ارز به بانک در ترکیه و سند آن (فقره ۱۰ ماده ۲۰)
ملک برای اقامت	نوع و ارزش را وزارت کشور تعیین می‌کند (فقره ۶ ماده ۳۱)

جدول ۱۴ — سناریوهای «اگر ... چه؟» و اولین قدم در هر کدام

اگر ...	قاعده‌ای که به کار می‌آید	اولین قدم شما
تحویل پیش‌فروش عقب بیفتد	بند تأخیر قرارداد؛ تا ثبت، مالکیت منتقل نشده	بند تأخیر را بخوانید و برگه پنج‌ساله را با ماه‌های تازه دوباره پر کنید
پول را بدهید و سند منتقل نشود	سامانه پرداخت امن برای همزمانی سند و پول؛ تاریخ اجباری ۱ دسامبر ۲۰۲۶ طبق اصلاحیه ۱ اکتبر	جزئیات بازگشت پول در اطلاعیه و اصلاحیه نیامده؛ از بانک خود کتبی بپرسید
ساختمان تمام شود و پایان‌کار نیاید	مهلت ۳۰ روزه اداره پس از درخواست مالک	بپرسید درخواست کی و به کدام شهرداری داده شده
فقط بخشی از مجتمع پایان‌کار بگیرد	تبدیل خودکار سند بر پایه پایان‌کار کل ساختمان	بپرسید بلوک شما جزو کدام پایان‌کار است
ساختمان دست‌دوم پرخطر شناخته شود	درج در Beyanlar و روند قانون ۶۳۰۶	پیش از خرید، Beyanlar را در سابقه ثبتی به‌روز ببینید
بیمه زلزله تمام شده باشد	مانع برخی معاملات تاپو و اشتراک تازه آب و برق	تمدید DASK را شرط پیش از روز تاپو کنید

جدول ۱۵ — مثال فرضی: پول خالص بیرون‌رفته در پنج سال (هزار دلار)

حالت	قیمت خرید	بازسازی	آیدات ۵ سال	ماه‌های اجاره‌دار (ماه)	اجاره دریافتی (هزار دلار؛ ماهی ۱ هزار)	خالص
پیش‌فروش به‌موقع	۱۶۵	۰	۶	۳۶	۳۶	**۱۳۵**
دست‌دوم	۱۷۰	۲۰	۵	۵۷	۵۷	**۱۳۸**
پیش‌فروش با ۱۲ ماه تأخیر	۱۶۵	۰	۴	۲۴	۲۴	**۱۴۵**
نوساز آماده	۲۰۰	۰	۱۰	۶۰	۶۰	**۱۵۰**
پیش‌فروش به‌موقع با ۱۰٪ KDV، بدون معافیت	۱۸۱٫۵	۰	۶	۳۶	۳۶	**۱۵۱٫۵**
نوساز آماده با ۱۰٪ KDV، بدون معافیت	۲۲۰	۰	۱۰	۶۰	۶۰	**۱۷۰**

جدول ۱۶ — چهار موردی که برای بررسی ملک می‌فرستید و کاربرد هر کدام

مورد	چرا لازم است
نوع ملک (نوساز آماده، پیش‌فروش یا دست‌دوم)	مسیر بررسی سند را تعیین می‌کند
لینک آگهی یا نام پروژه	برای پیدا کردن پروانه، پایان‌کار و سابقه ساختمان
عکس سند تاپو، اگر دارید	نوع سند و شرح‌های ثبت‌شده را نشان می‌دهد؛ بدون آن هم بررسی شروع می‌شود
هدف خرید	زندگی، اجاره، اقامت یا تابعیت؛ معیار جور بودن ملک را تعیین می‌کند

قدم بعدی: هدف، بودجه کل و نشانی یا آگهی ملک مورد نظرتان را در واتس‌اپ برای شاهان بفرستید:
(+90 542 177 27 53) wa.me/905421772753 · صفحه تماس: shaahan.com/contact-us

فهرست کامل منابع رسمی با لینک و تاریخ بررسی در نسخه آنلاین همین راهنما: https://shaahan.com/new-vs-resale-property-istanbul/ · تهیه چکیده: ۲۶ نوامبر ۲۰۲۶. این چکیده مشاوره حقوقی نیست.