

- ☎ ➤ 031-4600
- 📷 ➤ @baghvilasarvestan
- 🌐 ➤ sarvestan.co/



Kish

SARVESTAN



ساحل مرجان



اتلانتیس



شهرک صدف



نوبنیاد 1

راهنمای جامع خرید ملک و سرمایه‌گذاری هوشمندانه در کیش

مقدمه: جزیره کیش، مروارید خلیج فارس، نه تنها یک مقصد گردشگری محبوب، بلکه بهشتی برای سرمایه‌گذاران و کسانی است که به دنبال یک زندگی آرام و مدرن هستند. با مزایایی همچون معافیت‌های مالیاتی، زیرساخت‌های پیشرفته و طبیعت بکر، خرید ملک در کیش به یک گزینه جذاب برای **سرمایه‌گذاری** و سکونت تبدیل شده است. در این مقاله جامع، به بررسی کامل شرایط، مراحل، و نکات کلیدی خرید املاک در کیش می‌پردازیم تا شما را در این مسیر به بهترین شکل راهنمایی کنیم.

چرا سرمایه‌گذاری در املاک کیش یک انتخاب هوشمندانه است؟

سرمایه‌گذاری در بازار املاک کیش به دلایل متعددی می‌تواند یک تصمیم استراتژیک و سودآور باشد:

- **منطقه آزاد تجاری:** به عنوان یک منطقه آزاد تجاری، کیش از معافیت‌های مالیاتی قابل توجهی برای نقل و انتقال سند برخوردار است که هزینه‌های جانبی خرید ملک را به شدت کاهش می‌دهد.
- **رشد و توسعه مداوم:** پروژه‌های عمرانی و تفریحی متعددی در کیش در حال ساخت و توسعه هستند که این امر به رشد ارزش املاک در آینده کمک شایانی می‌کند.
- **بازار اجاره پررونق:** به دلیل ماهیت توریستی جزیره، تقاضا برای اجاره ملک (کوتاه مدت و بلند مدت) همواره بالا است و این می‌تواند یک منبع درآمد پایدار برای مالکین باشد.
- **کیفیت بالای زندگی:** امنیت، آرامش، هوای پاک، امکانات رفاهی و تفریحی مدرن، و قوانین رانندگی منحصر به فرد، کیش را به مکانی ایده‌آل برای زندگی تبدیل کرده است.

محبوب‌ترین مناطق برای خرید ملک در کیش

انتخاب منطقه مناسب، اولین قدم برای یک خرید موفق است. هر یک از مناطق کیش ویژگی‌ها و مزایای خاص خود را دارند:



- **برج‌های لوکس نوار ساحلی:** برج‌هایی مانند برج‌های دوقلو، برج طلایی، و برج کرانه، با ارائه امکانات هتلینگ و چشم‌انداز بی‌نظیر به دریا، گزینه‌هایی برای خریداران لوکس‌پسند هستند.
- **شهرک صدف:** یکی از بزرگترین و محبوب‌ترین مناطق مسکونی کیش که به دلیل دسترسی عالی، امکانات رفاهی کامل و تنوع بالای آپارتمان‌ها و ویلاها شناخته می‌شود. فازهای مختلف صدف، گزینه‌های متفاوتی از نظر قیمت و امکانات ارائه می‌دهند.
- **منطقه دامون:** این منطقه با برج‌های مدرن و ویلاهای لوکس، تجربه‌ای متفاوت از زندگی را ارائه می‌دهد. نزدیکی به مرکز خرید دامون و ساحل، از مزایای اصلی این منطقه است.



- **منطقه مرجان:** نزدیکی به ساحل زیبای مرجان و بازارهای معروف، این منطقه را به یکی از گزینه‌های پرتعداد برای خرید، به خصوص برای اهداف سرمایه‌گذاری و اجاره روزانه تبدیل کرده است.

- **شهرک نوبنیاد:** این شهرک که در سال‌های اخیر توسعه یافته، آپارتمان‌هایی با قیمت مناسب‌تر و شرایط فروش متنوع (از جمله اقساطی) ارائه می‌دهد و برای زوج‌های جوان و سرمایه‌گذاری‌های با بودجه محدود، گزینه‌ای عالی است.



- **منطقه صفین (میرمهنا):** بافت بومی و قدیمی‌تر جزیره که خانه‌های ویلایی با قیمت‌های مناسب‌تر در آن یافت می‌شود و برای کسانی که به دنبال آرامش و دوری از هیاهوی توریستی هستند، انتخاب خوبی است.



مراحل گام به گام خرید ملک در کیش

فرآیند خرید ملک در کیش تفاوت‌هایی با سرزمین اصلی دارد. آشنایی با این مراحل به شما کمک می‌کند تا با اطمینان و آگاهی کامل اقدام کنید:

گام اول: تعیین بودجه و هدف

پیش از هر اقدامی، بودجه خود را مشخص کرده و هدف از خرید را تعیین کنید. آیا به دنبال سکونت دائم هستید، یا قصد سرمایه‌گذاری و اجاره دادن ملک را دارید؟ پاسخ به این سوال، نوع ملک و منطقه مناسب برای شما را مشخص می‌کند.

گام دوم: جستجو و انتخاب ملک

با کمک مشاوران املاک معتبر در جزیره کیش، جستجوی خود را آغاز کنید. بازدید از ملک‌های مختلف و مقایسه قیمت‌ها و امکانات آن‌ها ضروری است. در این مرحله به نکاتی مانند سن بنا، کیفیت ساخت، دسترسی‌ها و وضعیت سند توجه ویژه داشته باشید.

گام سوم: استعلام وضعیت سند و ملک

این مرحله حیاتی‌ترین بخش خرید ملک است. پس از انتخاب ملک، باید از طریق یک دفتر املاک معتبر، استعلام‌های لازم در مورد سند ملک از سازمان منطقه آزاد کیش گرفته شود. این استعلام‌ها مشخص می‌کنند که:

- سند یا قرارداد مالکیت ملک در رهن بانک یا شخص دیگری نباشد.
- مالک، ممنوع‌المعامله نباشد.
- ملک بدهی به سازمان منطقه آزاد، شرکت فروشنده یا سایر نهادها نداشته باشد.

گام چهارم: تنظیم مبایعه‌نامه

پس از اطمینان از صحت و سلامت سند، مبایعه‌نامه (قرارداد اولیه) در دفتر املاک و با حضور طرفین (خریدار و فروشنده) یا وکلای قانونی آن‌ها تنظیم می‌شود. در این قرارداد، مشخصات کامل ملک، قیمت نهایی، نحوه پرداخت و زمان‌بندی حضور در دفتر ثبت و انتقال سند قید می‌گردد. معمولاً بخشی از مبلغ کل به عنوان پیش‌پرداخت در این مرحله به فروشنده پرداخت می‌شود.

گام پنجم: مراجعه به دفترخانه، سازمان منطقه آزاد یا شرکت سازنده و انتقال سند

در تاریخ مقرر در مبایعه‌نامه، خریدار و فروشنده به مرجع نقل و انتقال مالکیت ملک مراجعه می‌کنند. پس از تسویه حساب کامل، مراحل اداری انتقال سند انجام شده و سند مالکیت جدید یا الحاقیه به نام خریدار صادر می‌گردد.

گام ششم: تحویل ملک

پس از انتقال قطعی سند، فروشنده موظف است ملک را طبق توافقات مندرج در مبایعه‌نامه، به خریدار تحویل دهد.

نکات حقوقی و کلیدی برای یک خرید امن

- همکاری با مشاوران املاک معتبر: حتماً از خدمات دفاتر املاک دارای مجوز رسمی از اتحادیه املاک کیش استفاده کنید. املاک دایمند کیش با سابقه سیزده ساله در خدمت شما مشتریان عزیز برای انجام هر معامله خرید و فروش است.

- بررسی دقیق مدارک هویتی: مدارک شناسایی فروشنده را با مشخصات درج شده در سند تطبیق دهید.

- بازدید حضوری از ملک: هرگز قبل از بازدید کامل و بررسی تمام جوانب ملک، اقدام به عقد قرارداد نکنید.

- قید تمام توافقات در مبایعه نامه: تمام جزئیات، از جمله وضعیت پارکینگ، انباری، و تاریخ دقیق تحویل را در قرارداد ذکر کنید.

- استفاده از چک تضمینی یا رمزارز: برای پرداخت‌های اصلی، به ویژه در روز انتقال سند، از چک‌های تضمینی استفاده کنید.

خرید ملک در کیش، با توجه به پتانسیل بالای رشد و مزایای منحصر به فرد، می‌تواند یکی از بهترین تصمیم‌های مالی شما باشد. با تحقیق کافی، مشاوره با متخصصان و طی کردن صحیح مراحل قانونی، می‌توانید با خیالی آسوده صاحب خانه‌ای رویایی در این جزیره زیبا شوید.

✓ خرید ملک در کیش از متراژ ۵۰متری شروع شده و قیمت آن بسته به لوکیشن، سال ساخت و متراژ متغیر است.

✓ در جزیره کیش یکسری آپارتمان روبه دریا داریم که برحسب میانگین از ۱۲۰ میلیون شروع میشود و برخی از آپارتمان ها نیز که سال ساخت بیشتری دارند از متری ۷۰ میلیون شروع میشود.

✓

ردیف	نام	قیمت
۱	آپارتمان روبه دریا	از متری ۲۵۰ به بالا
۲	آپارتمان با ساخت قدیمی	از متری ۸۰ به بالا
۳	آپارتمان در مناطق متوسط	از متری ۱/۵۰۰ به بالا
۴	آپارتمان در مناطق خوب	از متری ۲۱۰ به بالا

- ✓ پروژه اتلانتیس کیش «پیش فروش از نظر مترهاژ ۸۰متر به بالا و قیمت از ۱۵۰میلیون به بالا و فروش از ۱۸۰میلیون به بالا موجود است.
- ✓ از نظر قیمت بسته به موارد زیر است:
 - بستگی به مترهاژ دارد
 - روبه دریا بودن واحد
 - فرنیش یا فول فرنیش بودن
 - بستگی به طبقه واحد دارد
- ✓ پروژه نوبنیاد کیش « واحد ها از ۹۰متر شروع میشود به بالا و قیمت پیش فروش از ۸۰میلیون به بالا و فروش ۹۰میلیون به بالا موجود است .
- ✓ کیش ما فعلا سه تا پروژه فعال داریم ۱...گلستان ۲... نگارستان ۳... مهستان ...داریم.
- ✓ آپارتمانهای خوش قیمت هستند.
- ✓ پیش فروش هم اتلانتیس داریم
- ✓ نوبنیاد و صدف یک تا ۵
- ✓ شهر آفتاب (یک خوابه ۵۰متری از متری ۱۲۰میلیون و دو خوابه ۷۰متری از متری ۱۹میلیون)
- ✓ خورشید ۱۶ طبقه
- ✓ شهرک مارینا ۱۰ و ۹ طبقه