

اكتساب الاجانب للجنسية التركية من خلال شراء عقارات غير منقولة

بموجب المرسوم الرئاسي رقم 106 بتاريخ 18.09.2018 يكتسب الاجنبي حق الحصول على الجنسية التركية عن طريق شراء عقار (سكن، مكان عمل، مكتب، محل تجاري، أرض، حقل زراعي، الخ...) بمبلغ 250.000 دولار أمريكي أو ما يعادلها بالعملة الأجنبية أو بالليرة التركية.

ليستفيد الأجانب من القانون ذي الصلة؛

ما الامور الواجب القيام بها والامور الواجب مراعاتها خلال عملية شراء عقار في تركيا؟

- ✓ في دولتنا هناك ظروف اجتماعية واقتصادية وثقافية وجغرافية ومناخية مختلفة سيكون من المهم اختيارك منطقة تناسبك من حيث الخصائص والموقع.
- ✓ يجب تصنيف العقار الذي ترغب في شرائه وفقاً للمعايير التي تريدها ويجب أن يكون هذا التصنيف متوافقاً تماماً مع رغباتك ويحقق توقعاتك.
- ✓ يجب أن تقييم البدائل المعروضة عليك قبل شراء العقار وذلك بمشاهدتها على ارض الواقع.
- ✓ النقطة المهمة هنا هو الوضع القانوني والمادي والمالي للعقار الذي تنوي شراءه، يمكنك من خلال شركة للتقييم العقاري معتمدة من هيئة سوق رأس المال ومؤسسة التنظيم والرقابة المصرفية الحصول على تقرير التقييم الذي يتم اعداده وفقاً للمعايير الدولية ليأخذ الموضوع بشكل موثوق.
- ✓ يعد تقرير التقييم إلزامياً وفقاً للتشريعات ذات الصلة كما انه يضمن أيضاً المبلغ الذي ستدفعه وحقوقك داخل النظام.
- ✓ يجب عليك العمل مع المتخصصين في هذا القطاع لتكون جميع المعاملات شفافة وموثوقة وموضوعية وفي الإطار القانوني.

لماذا يجب عليه الاستثمار في العقارات في تركيا ؟

- ✓ ان الاستثمار العقاري في تركيا هو الأكثر موثوقية منذ أعوام وقيمة تغيره بالاتجاه الايجابي وهو أداة استثمارية توفر أرباح مستدامة. لهذا السبب، لا يحدث فقدان في قيمة العقار بين الشراء والبيع.
- ✓ تحتل مكانة مميزة مقارنة بمدن الدول الاخرى من حيث السعر، الجودة و مستويات المعيشة.
- ✓ وجود وضع ذو مستوى عالي من الإجار وفقاً لغرض استخدام وموقع العقار ويرتبط بذلك عائد دخل منتظم.
- ✓ نتيجة للتعديلات التي أُدخلت على مبادئ المعاملة بالمثل والتغييرات التي أُدخلت من أجل اكتساب الحق في المواطنة عن طريق شراء العقارات، تكونت فرص معيشة جذابة وعالية الجودة مقارنة بالبلدان الأخرى،
- ✓ أنها تكون جزءاً من نظام مالي حيوي بسبب أن العقارات تخضع للضمانات،
- ✓ كونها مركز جذب لأنها تستضيف العديد من الثقافات المختلفة من حيث جغرافيتها، كونها نقطة انتقال بين آسيا وأوروبا وتستضيف المشاريع الضخمة القائمة والمستمرة،
- ✓ ان وجود العمارة المعاصرة وأنواع البناء الفاخرة والتكنولوجية عالية الجودة بها يجعلها تقدم العديد من خيارات العطله الصيفية والإقامة التي توفر العديد من الفرص الاجتماعية.

"بحد أدنى 250.000 دولار أمريكي أو ما يعادلها بالعملة الأجنبية أو الليرة التركية"

حق انتقال الاجنبي للجنسية التركية"

1. ما هي بعض القوانين واللوائح والتعليمات والتعاميم الهامة في هذا الاطار؟

- **(قانون)** "قانون المواطنة التركي" رقم 5901 بتاريخ 29.05.2009
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5901.pdf>
- **(اللوائح)** "اللائحة التنفيذية بشأن تطبيق قانون الجنسية التركي" بقرار رقم 139/2010 المنشور في الجريدة الرسمية رقم 27544 بتاريخ 06.04.2010
<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2010/04/20100406-9.htm>
- **(اللوائح)** "اللائحة التنظيمية بشأن تعديل اللائحة التنفيذية الخاصة بتطبيق قانون الجنسية التركي" المنشورة في الجريدة الرسمية رقم 29946 بتاريخ 12.01.2017
<http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/01/20170112.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/01/20170112.htm>
- **(اللوائح)** "اللائحة التنفيذية بشأن تعديل اللائحة التنفيذية بشأن قانون الجنسية التركي" المقرر ادراجه في التنفيذ بقرار رئيس الجمهورية رقم 106 بتاريخ 18.09.2018
<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/09/20180919-15.pdf>
- **(تعليمات)** التعليمات المتعلقة بـ "لوائح تنفيذ قانون المواطنة التركي" رقم 1172999 بتاريخ 25.05.2017 (إدارة شؤون الاجانب في المديرية العامة لسجل الأراضي والسجل العقاري)
https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/turk_vatandasligi_kanununun_uygulanmasi_hk.pdf
- **(تعميم)** تعميم حول "اللائحة التنظيمية بشأن تطبيق قانون الجنسية التركي" رقم 1779-2017/8 الصادر بتاريخ 25.12.2017 (إدارة شؤون الاجانب في المديرية العامة لسجل الأراضي والسجل العقاري)
https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/mevzuat/2017-8_turk_vatandasligi_kanununun_uygulanmasi_hakkinda.pdf
- **(تعميم ملحق)** تعميم ملحق رقم 1789-2018/10 بتاريخ 19.09.2018 على التعميم رقم 1779-2017/8 (إدارة شؤون الاجانب في المديرية العامة لسجل الأراضي والسجل العقاري)
https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2017-8_ek_2018-10_0.pdf
- **(تعميم)** تعميم رقم 1791-2018/12 بتاريخ 15.10.2018 حول "لائحة تنفيذ قانون الجنسية التركي" (إدارة شؤون الاجانب في المديرية العامة لسجل الأراضي والسجل العقاري)
<https://mevzuat.tkgm.gov.tr/BelgeGoruntule.aspx>

2 . باستثناء المحتويات الرسمية المذكورة أعلاه، هل هناك أي قيود أو عقبات أثناء تملك العقارات غير المنقولة أو الحصول على حق المواطنة؟

➤ لا توجد أي عوائق وفقاً للمبادئ المنصوص عليها في القوانين والأنظمة بشرط عدم وجود أي وضع يشكل عائق من ناحية الأمن القومي والنظام العام.

3 . هل يحق للأجانب الذين تملكوا عقارات غير منقولة قبل تاريخ 19.09.2010 الحصول على الجنسية التركية؟
➤ نعم. قبل تاريخ 19.09.2018 تستند الحسابات إلى معدل مبيعات فعال قدره 1.000.000 دولار أمريكي.

4 . هل يمكن للأجنبي الذي يريد شراء عقار غير منقول أن يدفع بعملة بلده؟

➤ نعم. كما هو مذكور في اللوائح، يمكنك الدفع بالدولار الأمريكي أو ما يعادلها بالعملة الأجنبية أو الليرة التركية. إذا كان هناك عملية تملك قبل تاريخ 2018/09/19 يتم اعتماد سعر الصرف وفقاً للبنك المركزي للجمهورية التركية، وإذا كان التملك بعد هذا التاريخ من يتم اعتماد سعر الصرف الفعلي و / أو سعر الصرف المتبادل (بحيث يكون لصالح صاحب الطلب).

5 . هل هناك أي تعليق مقيد يتم وضعه أثناء شراء العقارات؟

➤ نعم. ضمن نطاق اللائحة التنظيمية ذات الصلة يتم كتابة عبارة على الطابو تفيد بـ "تعهد الشخص بعدم بيع العقار لمدة 3 (ثلاث) سنوات" اعتباراً من تاريخ تملك العقار، يوجد التزام يتم خصم سند الملكية.

6 . لاكتساب حق الحصول على الجنسية التركية هل يمكن شراء أكثر من عقار؟

➤ نعم. يمكن شراء أكثر من ملكية غير منقولة تتوافق مع أو أعلى من السعر المحدد في بنود اللوائح ذات الصلة. يتم عمل اجراء لكل سند ملكية على حدى.

7 . هل يمكن للأشخاص الحقيقيين الأجانب تملك عقارات سكنية فقط في هذا السياق؟

➤ لا. التملك للأشخاص الذين يرغبون في الاستفادة من هذا القانون ليس فقط على المساكن بل أيضاً على العقارات المختلفة (أرض، حقل، متجر، مكتب، مكان عمل، مصنع، إلخ...) هذا التملك، يكون في إطار الحد الذي تسمح به الجمهورية التركية. فيما يتعلق بتملك الأجانب لأراضي دون منشآت عليها (الأراضي أو الأراضي الزراعية) للأشخاص الحقيقيين، يكونوا ملزمين بتطوير مخطط مشروع خلال (سنتين) 2 وعرضه على الوزارة المعنية للمصادقة عليه.

8 . ما هي القيود القانونية على شراء العقارات؟

➤ في جميع أنحاء البلاد، يستطيع الشخص الحقيقي الذي يحمل جنسية أجنبية شراء ما يصل إلى 30 هكتاراً من الممتلكات غير المنقولة وله حق تملك هذا المقدار المحدود.
➤ يجب حصول مديرية الطابو على رد ايجابي من القيادة ذات الصلة بأن هذا العقار يقع ضمن الحظر العسكري والمناطق الامنية ام لا.

- يجوز للأشخاص الحقيقيين ذوي الجنسية الأجنبية الحصول على حقوق تملك للعقارات الغير منقولة تصل إلى 10٪ من قياس الملكية الخاصة للمقاطعة.
- العقارات التي تثبت ادارات الوزارة المختصة انه تم تملكها بشكل مخالف لأحكام القانون، تم استخدامها لاهداف مخالفة لأهداف تملكها، التي لم يتم مراجعة الوزارة المختصة لها خلال المدة المحددة عند الشراء وفقا للشروط المذكورة في المشروع أو التي لم يتم تنفيذ مشروعها خلال المدة المحددة فإنها تتبع إلى شروط التصفية.

9 . لشراء عقار في تركيا هل هناك إلزام للإقامة في تركيا؟

- لا . لا يشترط حصول الاجنبي على اذن اقامة ليتمكن من شراء وتملك عقار في تركيا.

10 . مواطني أي دولة يمكنهم التملك في تركيا ؟

- يمكن الحصول على معلومات تفصيلية من سفارات / قنصليات الجمهورية التركية ومن المديرية العامة لسجل العقارات ومديرية الطابو.

11 . أين يتم نقل ملكية العقار؟ هل يمكن اكتساب الملكية من خلال اتفاقية بيع؟

- من الممكن نقل الملكية من خلال تسجيل السند الرسمي الذي يتم توقيعه في المديرية العامة للطابو. من الممكن توقيع "اتفاقية بيع" عند كاتب العدل. ولكن من خلال "اتفاقية البيع" الموقعة عند كاتب العدل او اتفاقية خارجية ليس من الممكن الحصول على ملكية العقار الغير منقول.

12 . هل يمكن للشخص الحقيقي الأجنبي شراء عقار دون القدوم الى تركيا؟

- نعم. يمكن للشخص الحقيقي الاجنبي القيام بهذه الاجراءات من خلال اعطاء وكالة لأحد. يجب ان تكون الوكالة المنظمة لدى كاتب العدل مناسبة. في حال القيام بالإجراءات من خلال وكالة منظمة خارج الوطن يجب ارفاق النسخة الاصلية او نسخة مصدقة عنها مع الترجمة.

13 . ما هي تكلفة نقل ملكية العقار وامتلاك طابو ؟

- يتم دفع رسوم الطابو من قبل الشاري وكذلك البائع والتي يتم احتسابها وفقا لسعر العقار الذي لا يقل عن "قيمة العقار العادلة" التي يتم الحصول عليها من قبل البلدية ذات الصلة. (وفقا لنسبة رسوم الطابو المحددة في قانون الرسوم رقم 492 وهي 2%).
- بشكل موضوعي يتم دفع رسوم الصندوق المحدد محليا. (عام 2018 هي 103.5 × 2.5 ليرة تركية على الاكثر)
- وفقا للمادة 35 من قانون الطابو رقم 2644 فانه يتم تحصيل رسوم الخدمة في المعاملات التي تؤدي إلى الديون المتجددة من قبل مديرية الطابو على شكل مبلغ مقطوع كإضافة لسعر رأس المال المتجدد المحدد أثناء المعاملة. (للعام 2018 هي: 483.5 ليره تركي).

14 . كيف يتم تحديد قيمة العقار المراد شرائه؟

- تحديد قيمة العقار، يجب إعداد تقييم للعقار بواسطة شركة تقييم معتمدة من قبل مجلس أسواق المال ووكالة التنظيم والإشراف المصرفي.
- ان تقرير التقييم هو أحد المستندات التي يجب تقديمها إلى المؤسسة ذات الصلة مع الوثائق الرسمية ووثائق طلب التسجيل.

➤ أما الحساب فيما يتعلق بالتملك للطلبات المقدمة قبل تاريخ 18 أيلول/سبتمبر 2018 فإنه يستند إلى معدل المبيعات الفعلي للمصرف المركزي لجمهورية تركيا، اما اذا كان التملك بعد هذا التاريخ فإنه يتم على أساس سعر الصرف الفعلي و / أو سعر الصرف التبادلي لصالح صاحب الطلب.

15 . كيف يتم نقل قيمة العقار في الطلبات؟

➤ يجب أن يتم تحويل رسوم المبيعات من خلال البنوك، ويتم توثيق خروج الاموال من حساب الشاري وإيداعها في حساب الشاري من خلال وصولات مصدقه.

16 . هل هناك حالة شراء من شخص حقيقي اجنبي آخر ؟

➤ في هذا الاطار، يجب ان لا يكون العقار مسجل باسم شخص حقيقي اجنبي، بما في ذلك الزوج أو اولاد الشخص، ويجب ان لا يكون قد تم نقل ملكية العقار من قبل الزوج او الاطفال بعد تاريخ 12.01.2017 .

الامور التي يجب الانتباه عليها عند شراء عقار في تركيا و أهمية تقرير التقييم

الأشخاص الحقيقيين حملة الجنسية الاجنبية الذين يرغبون في الحصول على الجنسية التركية عن طريق شراء عقار في تركيا بداية يجب عليهم العمل مع اشخاص ومؤسسات خبيرة في مجالهم. في دولتنا التي لديها خريطة قيمة ومتغيرة جدا، يجب أن يتم تحديد القيمة السوقية الحالية والجوانب الكمية الأخرى للعقارات بشكل احترافي. تتم هذه الخدمات في تركيا من خلال خبراء التقييم التي تم منحهم شهادات تقييم العقارات من قبل مؤسسة تسجيل أسواق رأس المال والتي يتم تصديقها من قبل المؤسسة المخولة بذلك وهي هيئة سوق رأس المال وهيئة التنظيم والرقابة البنكية .

الشخص الحقيقي الاجنبي الذي سيقوم بشراء عقار، يجب ان يحصل على الخدمة في بيئة آمنة بداية. يجب أن يكون الخبير الذي سيتم استشارته من ذوي الخبرة المهنية الذين يعملون بطريقة شفافة وموضوعية من حيث القواعد الأخلاقية والنطاق الفني.

ليس فقط الأشخاص الحقيقيين الأجانب وانما المواطنين الأتراك أيضاً؛ يجب ان يجعلهم يقوموا بإعداد تقرير تقييم العقار ويكون موقع ومصدق من خبراء ذوي شهادات ويشمل العديد من التحليلات المهمة مثل القيمة الحقيقية للعقار الذي سيقوم بشرائه، ظروف السوق، وما إذا كانت هناك قيود تؤثر سلبيًا على توفير العقار، ان وجد فكيف يؤثر عليه وكيف يمكن تداركه، تحديد الوضع القانوني والوضع الحقيقي الحالي للعقار، وجود أي مخالفة، تحديد ما اذا كان هناك وضع يمكن أن يؤثر على قيمة العقار بشكل سلبي او ايجابي، والأهم من ذلك التحقق ما اذا كان العقار الذي يتم التفاوض على شرائه هو نفس العقار، وبعبارة اخرى تحديد الموقع الصحيح للعقار.

تقرير تقييم العقار يتم إعداده وفقاً لمعايير التقييم الدولية، يقدم اجابات الى الشخص الذي سيشتري العقار مثل "ما مقدار قانونية العقار؟ وما هو الوضع المادي؟ وما هو السعر الحقيقي له؟. اما السؤال الأكثر أهمية لصاحب الطلب هنا هو "هل يجب علي أن أشتري هذا العقار؟. يمكنهم بسهولة العثور على الإجابة في تقرير التقييم.

إن تملك العقارات التي يعتبرها الأفراد أكبر أداة استثمارية في العالم هي عملية بالغة الأهمية تحتاج إلى الانتباه. العقارات ليست مجرد قيمة. يجب أن توفر جميع الشروط القانونية اللازمة للتعبير عن قيمة حقيقية ويجب أن لا يكون عليها أي قيود. باختصار يجب أن يكون عقار سليم ليكون ضمان، وليمكن استخدامه في الاقتصاد.

ان شركات التقييم والاستشارات العقارية لا تنظر فقط إلى المعايير المذكورة أعلاه. انهم يطورون مشاريع في ظل ظروف وشروط البناء على الأرض. يقوموا بإجراء دراسة جدوى للمشروع ويقدموا تحليل للاستخدام الأكثر كفاءة وفعالية. يقوموا بإجراء دراسات حسن النية وفقاً لطبيعة العقار ويقوموا بتحليل المنطقة والسوق. يقوموا بتقييم العقارات المدرة للدخل وليس فقط

للأغراض السكنية أو التجارية. هذه الشركات المذكورة، تقوم بإعداد دراسات تحتوي على تحليلات مختلفة مثل مقدار العائد في الظروف الاقتصادية الحالية، والتدفق النقدي نتيجة للمعايير والأساليب المناسبة الخ.

اطلبوا وثائق التفويض ووثائق ترخيص التخصص من المؤسسة التي تتلقوا منها خدمة التقييم.

من أجل شراء العقار المناسب بقيمته الحقيقية يجب عليك طلب إعداد تقرير تقييم ويجب عليك العمل مع أخصائيين ذوي خبرة في هذه العملية والحصول على الاستشارات المهنية.

لماذا يجب طلب إعداد "تقرير التقييم" قبل شراء العقار ؟

في تركيا، يتم الاعتراف بتقارير تقييم العقارات المعدة من طرف شركات التقييم المخولة بذلك من قبل هيئة سوق رأس المال و هيئة التنظيم والرقابة البنكية. في تقارير التقييم التي يتم اعدادها وفقا للمعايير الدولية وفي اطار تشريعات الدولة يوجد ختم الشركة وتوقيع "الخبير مسؤول التقييم" و "مسؤولي التقييم" الحاصلين على شهادة بذلك من مؤسسة تسجيل أسواق رأس المال.

- ✓ تحديد القيمة السوقية الحالية للعقار الذي سيتم شراءه باستخدام التحليل والمعايير الصحيحة
- ✓ تحديد ما اذا كان العقار المراد شرائه هو نفس العقار الذي يتم التفاوض عليه، تحديد مكان وجود العقار بشكل صحيح.
- ✓ تحديد الاوضاع القانونية للعقار المراد شرائه وفقا لطبيعته
- ✓ تحديد القيود القانونية، القابلية للبيع، الحالات التي تؤثر سلبا على التوفير فيما يتعلق بالعقار المراد شرائه
- ✓ تحديد المخالفات للقوانين والتشريعات ان وجدت للعقار المراد شرائه وتأثير هذه الحالات على قيمته، تحليل الوضع القانوني والفعلي
- ✓ حساب فترة العائد للمستثمر في الظروف الاقتصادية المحدثة للعقار المراد شرائه، عمل تحليلات الربح - اذا كان عقار يدر دخل
- ✓ تحديد القيمة السوقية بأثر رجعي اعتباراً من تاريخ الشراء (تاريخ التملك)

تشرح البنود المذكورة أعلاه أسباب قيام المواطن الأجنبي بطلب اعداد تقرير تقييم. للقيام بتحديد وضع وقيمة العقار بشكل آمن يجب ان تقوم شركات التقييم المخولة بإعداد تقرير تقييم العقار.



شركة نت للاستشارات وتقييم العقارات المحدودة

شركتنا شركة نت للاستثمارات وتقييم العقارات المحدودة التي تم تأسيسها أنقره بتاريخ 08.08.2008 لتقديم خدمات الاستشارات وتقييم العقارات، رقمها في هيئة سوق رأس المال: VIII وقد تم أخذها على "قائمة الهيئة" في تشرين الثاني 2009 وفقا للبلغ رقم: 35 . كذلك فإن شركتنا حصلت على صلاحية تقديم خدمات "تقييم العقارات، مشاريع العقارات والتقييم العقاري للحقوق والفوائد" الى البنوك من قبل هيئة التنظيم والرقابة البنكية بتاريخ 11.08.2011 وفقا للقرار رقم 4345 .

ان شركة نت للاستثمارات وتقييم العقارات المحدودة وفيما يتعلق بطلبات تقييم العقارات من المؤسسات العامة والمنظمات، والمستثمرين المحليين / الأجانب، والأشخاص الحقيقيين والمعنويين؛ وتماشيا مع شعار فهم المسؤولية الاجتماعية للشركات، فإن خبراء التقييم الذين يعملون كموظفين دائمين ومتعاقدين في إطار سياسات الاستقلال والحيادية والسرية، يستكملونها بطريقة سريعة وفي الوقت المحدد.

المقر الرئيسي لشركة نت للاستثمارات وتقييم العقارات المحدودة يوجد في أنقره، ولها سبعة 7 أفرع في اسطنبول وازمير وبورصة وقونيا ومرسين وطرابزون و ديار بكر، كما لما موظفين يعملوا في انطاليا مانيسا، وكاستامونو، بولو، بورصة، أضنة، قيصري وبالوفا وفي كافة المحافظات الـ 81 التركية بعدد من الخبراء الموظفين يقارب 60 موظفا و 250 من المقيمين المتعاقدين معهم والذين يقوموا بتقديم خدمات التقييم والاستشارات وفق المعايير الدولية، بشكل موضوعي وغير منحاز، بالمعرفة والخبرة الفعالة. علاوة على ذلك، تواصل تقديم خدماتها للمستثمرين الأتراك والأجانب في العديد من القضايا واعداد التقارير وفق المعايير الدولية.

مجالات عملنا في تقييم العقارات

- الاراضي المبني عليها والغير مبني عليها (ارض، حقل، حديقته، مرج، ارض زراعيه الخ...)
- المساكن وأماكن العمل (شقه، مبنى مستقل، كشك، متجر، دكان، مكتب الخ...)
- المياني ذات الاهداف التجارية (أماكن العمل، ساحات عامة، مراكز التسوق الخ...)
- العقارات ذات الطبيعة الصناعية (كل انواع المصانع، منشآت الانتاج، ورش العمل، مخازن، حظائر، ورش)

- منشآت الكهرباء والوقود (محطات البنزين، مصفاة، مرافق تخزين الوقود، محطات الهيدرو-كهرباء، محطات الطاقة الشمسية وطاقة الرياح الخ...)
- العقارات المستخدمة بهدف الخدمات (مستشفى، عيادة، مدرسه، مسكن طلاب، مواقف مركبات، مرافق رياضية)
- العقارات المستخدمة بهدف السياحة (فندق، نزل، منتجع، قرى سياحية، مرافق الإقامة)
- مارينا، أحواض السفن والمرافئ
- تقييم السكن الجماعي
- مرافق الاستخدام اللوجستي
- مواقف مرافق الترفيه والمنتزهات
- منشآت استراحات الطرق
- الاملاك ذات الهدف الخاص
- مباني مختلطة (مباني ذا خصائص مثل مكائن الاضافة والتجميع، معدات، ميناء، ترسانه)، كل المنشآت التي تم انشاءها على الارض وذات طبيعة مختلفة

خدمات التقييم والاستشارة الاخرى المقدمة

- تقييم المكائن والمعدات
- خدمات تقييم التحول الحضري
- التعدين والمصادر تحت الارض
- دراسة الجدوى
- تحليل وقرار الاستثمار
- تطوير المشاريع و دراسات حسن النوايا
- استشارة البناء
- خدمة التقييم والاستشارة لاكتساب الجنسية التركية في اطار تملك العقار

اختيار المنطقة والموقع للعقار

• توفير معلومات شاملة لاختيار المواقع مع تحليل تفصيلي للمنطقة وفقاً للمعايير التي يحددها المشتري. في هذا السياق، يتم عرض البدائل الأكثر ملاءمة من العقارات الى المشتري. يتم توفير البيانات التي ستساعد المشتري في تحديد المعايير.

تحديد الجودة والخصائص الداخلية / الخارجية للعقار

• يتم عمل دراسة تقييمية للعقار الذي يرغب الشخص الحقيقي الأجنبي بشراؤه في تركيا من حيث الخصائص الخارجية: تحديد العوامل البيئية، الاجتماعية، الاقتصادية والثقافية، وأما من حيث الخصائص الداخلية: هل يمتلك العقار المؤهلات التي تستجيب تماما لطلب المشتري بشكل يتناسب مع الهدف من استخدامه. في هذا الإطار يتم تحديد العقار الذي سيكون أكثر مناسبة للمشتري. سيتم من طرفنا توفير البيانات التي ستساعد المشتري في تحديد المعايير الداخلية/الخارجية. أما الهدف هنا هو تحديد البدائل للشخص الحقيقي الأجنبي وفق الهدف والشكل الذي سيتم استخدام هذا العقار لاجله والخصائص التي يريد توفرها في هذا العقار.

الاختيار من بين البدائل، مرحلة التقييم واتخاذ القرار

• يتم عمل عرض مفصل للبدائل التي تم إنشاؤها نتيجة للتحليلات التي أجريناها والتي تتماشى مع رغبات الشخص الحقيقي الاجنبي صاحب الطلب. يختار المشتري العقار الذي يفضله من بين هذه البدائل وفقاً لمعايير الخاصة. نتيجة لهذا الاختيار، تقدم شركتنا تقرير تقييم مفصل وشامل وواقعي عن العقار للمشتري وفقاً للمعايير الدولية. نتيجة لتقرير التقييم المعد، يتم تقييم العديد من العوامل المادية والقانونية والاقتصادية ككل مثل القيمة السوقية، تحليل الوضع القانوني والوضع القائم، حالة التقييد والمخالفة. يتم تحديد العقار(ات) التي من الممكن شراءها مع المشتري. في هذه العملية يتم تسليم صاحب الطلب تقرير يرد على جميع أسئلته المتعلقة بالعقار والمتوافق مع التشريعات المستخدمة في نقل الجنسية وموقع بالتوقيع الحي. وبذلك، يتيح للمشتري اتخاذ القرار الأكثر دقة وموثوقية.

الشراء ونقل الملكية

• للحصول على حق الجنسية التركية تبدأ عملية نقل ملكية العقار الذي قرر الشخص الحقيقي الاجنبي شراؤه سواء بقدمه الى تركيا او عن طريق إعطاء وكالة. يتم القيام بالإجراءات بشكل كامل وصحيح وأمن بالإمتثال للقوانين واللوائح ذات الصلة وتعليمات المديرية العامة للطابو. في هذه المرحلة يمكنكم الاستفادة من استشاريينا الخبراء.

لمزيد من المعلومات

شركة نت للاستثمارات وتقييم العقارات المحدودة – أنقرة / تركيا

W: www.netgd.com.tr - M: info@netgd.com.tr - T: +90 312 467 00 61