

قاموسك العقاري

يضم كل المصطلحات والمفاهيم العقارية



أي كان مجال عملك أو اهتماماتك الخاصة، أنت بحاجة لفهم المصطلحات العقارية لأنك ستصادفها بشكل مباشر أو غير مباشر في كل وقت.

وهذه مصطلحات يجب أن تكون مألوفة لك إذا كنت ستتخذ دور البائع أو المشتري في **المجال العقاري في تركيا**.

القاموس العقاري (مصطلحات ومفاهيم عقارية في تركيا):

-**العقار**: هو أي ملك ثابت غير قابل للانتقال أو التحول من مكان لآخر كالأراضي والأبنية والشقق والفلل والمكاتب والمحلات التجارية وباعتبار أنّ العقار لا يتحرك فهو يتأثر مباشرة بقيمة وأهمية المنطقة التي يتواجد فيها وعليه فيجب قبل أن تشتري عقاراً عليك أن تسأل عن المنطقة وأهميتها وحيويتها ومميزاتها.

-**سند التمليك (الطابو)**: وهو الوثيقة التي تُنظم بشأن عقار معين، تحتوي على كل معلومات العقار مع اسم المالك ومقدار حصته ورقم العقار والمنطقة العقارية والمنطقة الإدارية والمحافظة وهو أهم إثبات شكلي للملكية وفي حال ضياعه يجب التقدم بمعاملة بدل ضائع للسجل العقاري الذي يتبع له مكان العقار.

-**القيد العقاري**: وثيقة تبين أوصاف العقار وموقعه وحالته الشرعية (ملك أم أميري) وما له من حقوق وما عليه من التزامات ويبين الملكيات والإشارات الواردة على العقار والتعديلات التي تطرأ عليه تباعاً.

-**تسلسل المالكين**: وثيقة تبين المالكين الذين تعاقبو على ملكية عقار معين ابتداءً من أول مالك على صحيفة العقار منذ فتح الصحيفة العقارية أو المالك المطلوب وفق طلب صاحب العلاقة وصولاً إلى المالك الحالي، ويبين اسم المالك الحالي ورقم عقد التملك وتاريخه وأسباب تملكه والحصة السهمية العائدة له كما يبين اسم المالك السابق ورقم عقد الترقين وتاريخه.

-**بيان ملكية من الفهرس الهجائي**: الفهرس الهجائي يلحق بالسجل العقاري ويسمى فهرس شخصي هجائي تستقى بياناته من السجل العقاري ويخصص فيه لكل مالك صحيفة أو أكثر تبين فيها الوحدات العقارية التي يملكها وما يطرأ عليها من تعديلات، ويبين فيه أرقام العقارات والمناطق العقارية والمناطق الإدارية ووصف العقار وحالة الملكية.

-**المخطط المساحي**: وهو وثيقة مصدقة عن المخطط العقاري يُبين فيها المحافظة والمنطقة العقارية ورقمها ورقم العقار ورقم المخطط وشكل العقار ومسقطه ومشتملاته وحدوده وأرقام تموضع العقارات المجاورة وجهة الشمال ومقياس المخطط واحداثياته التربيعية ومساحة الشقق حين الطلب وحقوق الارتفاق على الأقسام المشتركة.

-**المخطط الإفرافي**: وهو وثيقة يبين فيها تقسيمات العقار إلى أقسام، طوابق أو شقق مستقلة وأرقامها إفرافياً ومساحتها وتصحيح أوصافها وما طرأ عليها من تعديلات وحقوق الارتفاق على الأقسام المشتركة.

-**بيان الأوصاف:** وهو وثيقة يُدون فيها وصف العقار ملك أم أميري والعمليات الفنية والتعديلات التي طرأت عليه من تاريخ فتح الصحيفة في السجل العقاري.

-**المخطط التنظيمي:** وهو خريطة لتنظيم السكن والشوارع والأحياء ويبين فيها الملكيات الخاصة والملكيات العامة ويوضح فيها تنظيم الأراضي والقوانين التي تتعلق بذلك كالإرتدادات وارتفاع البناء ونسبة البناء بالمئة والنسبة الطابقية وشكل الأراضي وأسماء الطرق المجاورة.

-**الإرتداد:** هو مساحة محددة من إجمالي الأرض لا يسمح بالبناء عليها وتُحسب ما بين حدود البناء وحدود الأرض حسب المخططات المُعتمدة.

-**البيان التنظيمي:** وهو وثيقة يبين فيها وضع عقار ما داخل المخطط التنظيمي أم خارجه.

-**الوكيل العقاري:** هو وسيط عقاري اجتاز دورةً متقدّمة واختصاصيّة في التسويق العقاري وحصل بعدها على ترخيص للتسويق العقاري، وأبرم من جهة أخرى اتفاقيات مع شركات إنشاء عقاري لتسويق منتجاتها عن طريقه حصرياً.

-**المستشار العقاري:** هو الشخص الذي يقدم النصائح والإستشارات للأفراد والشركات بخصوص الشراء والإستثمار في مجال العقارات، ويقوم المستشار العقاري كذلك بتحليل ملائمة استثمار العقار المطلوب لرغبات المستثمر.

-**التقييم العقاري:** هو تحديد سعر العقارات بشكل تقريبي بنسبة أكبر أو أصغر من 5% حتى 7%، وتقييم السعر لعقار معين سواء بغرض البيع أو الشراء أو بغرض معرفة قيمة العقار لأغراض أخرى، يتم وفق عدة عوامل منها الموقع وحالة العقار والمنطقة والأسعار بها وغيرها من العوامل التي تؤثر على السوق العقارية وطبيعة العقار، ويمكن أن يقوم بالتقييم العقاري أشخاص معتمدين من الوزارة لأغراض حكومية وقد يقوم بعملية التقييم شخص مختص بمجال العقارات (خبير عقاري).

-**الخبير العقاري:** وهو شخص لديه الخبرة في **السوق العقارية في تركيا** و أيضاً لديه خبرة بالإستثمارات العقارية في تركيا وتكلفة البناء و التعهدات، والذي يتم اللجوء إليه للحصول على استشارات ونصائح سواء بخصوص الشراء أو البيع أو الإستثمار في المجال العقاري في تركيا وهو ما توفره لك في شركتنا إيفرنست للإستشارات والتسويق العقاري بتركيا، حيث إذا أردت أن تقيم عقارك أو تأخذ لمحة عن الأسعار تواصل معنا لتتعرف على سعر العقار المطلوب، وكذلك لنرد علي جميع إستفساراتك وأسئلتك بخصوص العقارات والإستثمار العقاري في تركيا.

-**العمولة:** هي الأتعاب التي يتقاضاها الوسيط العقاري لقاء الخدمات التي يقدمها لكل من المشتري والبائع كنسبة مئوية من قيمة المعاملة.

-**العربون**: المبلغ المالي المقدم لتأكيد الرغبة في الشراء، وهو مبلغ غير قابل للإسترداد في حالة رجوع المُشتري عن الشراء بحيث ألا يزيد عن 2.5% من القيمة الفعلية للعقار.

-**نقل الملكية العقارية**: هي عملية التنازل عن ملكية العقار وسند ملكيته (الطابو) من المالك إلى المشتري مقابل بدل مالي يساوي قيمة العقار.

-**السمسار**: هو الشخص الذي يعرف البائع بالمشتري بهدف الحصول على عمولة مالية بدون الحصول على رخصة من هيئة التمويل العقاري.

-**الوسيط العقاري**: يعتبر حلقة الوصل بين بائع العقار ومشتريه ويكون هذا مقابل تحصيل مبلغ مالي من قيمة المبلغ المُتفق عليه ويكون لديه رخصة من هيئة التمويل العقاري (Property Brokerage license).

-**التمويل العقاري أو القرض العقاري**: هو معاملة مالية مع بنك أو مؤسسة تمويلية حيث تمنح المؤسسة مبلغ من المال للراغب في شراء عقار مقابل سداد تكلفته على مبالغ مالية متعددة في شكل أقساط، والحصول على قرض تمويل عقارى متوفر لموظفي قطاعات الدولة العامة أو الخاصة أو من أصحاب المهن الحرة أو من يمارسون أى أنشطة تجارية أو خاصة.

-**الرهن العقاري**: هو أن تشتري عقار بالرهن، فيؤخذ قرض من البنك ويُسد على فترات ويبقى العقار مرهوناً للبنك حتى سداد المبلغ بالكامل وفي حالة التأخر عن الموعد المُحدد تنتقل ملكية العقار للبنك، ويختلف الرهن العقاري عن التمويل العقاري في أن الرهن العقاري يعنى عدم انتفاع الفرد بالعقار حتى سداد كامل تكلفته.

-**المقايضة العقارية**: هي التبادل العقاري أى شراء وحدة عقارية مُقابل وحدة عقارية أخرى أو مقابل سندات ثمينة.

-**العقار المشاع**: هو العقار الذي يشترك في امتلاكه أكثر من فرد و يكون له رقم عقارى واحد.

-**البيع بالآجل**: هو بيع عقارك مع استلام مقابله المادي بعد فترة زمنية محددة مع المشتري.

-**الاستثمار العقاري في تركيا**: هو أن تستثمر أموالك في مجال العقارات في تركيا إما بتأجير أملاكك أو ببيعها في فترات إرتفاع أسعار العقارات في تركيا.

-**التطوير العقاري في تركيا**: هو ترميم وتطوير وحدات عقارية مُهمله أو مُدمره للإستفادة من سعرها بعد التجديد.

-الترخيص التجاري : هو الحصول على رخصة تصدر لأصحاب الشركات أو المؤسسات التي تمارس الأنشطة التجارية في عقار ما.

-ضمان الإيجار : هو الاتفاق الذي يتم إبرامه بين مشتري العقار والوسيط العقاري أو الشركات الإنشائية صاحبة المشاريع السكنية، ليضمن المشتري أن يجني قيمة إيجار عقاره الشهرية بشكل ثابت لمدة زمنية معينة، يتم تحديدها بحسب الاتفاق المسجل في العقد بين الطرفين، وهو أحد أبرز الأسباب التي تُشجع المستثمرين لإقتناء العقارات في تركيا عموماً ومدينة إسطنبول تحديداً وذلك لانتشار المشاريع العقارية فيها على نطاق واسع، تلك التي تُقدم ميزة “ضمان الإيجار” لفترات زمنية طويلة بعوائد استثمارية مغرية.

-إدارة الأملاك : هي أن يقوم شخص ما بالاهتمام بعقارات شخص آخر ويكون ذلك عبر الإتفاق فيما بينهم على أن يدفع مالك العقار للطرف الآخر إما مبلغ معين أو نسبة معينة، ويكون الطرف الآخر مسؤول على العقار (العقارات) والقيام بمهام محددة مثل عمليات تحصيل الأموال (الإيجارات) و الصيانة و مواجهة الجهات المختصة والعرض للإيجار أو البيع وغيرها من الشؤون حسب الإتفاق بين المالك والطرف الآخر ومن يقوم بهذه المهمة يكون شخص لديه خبرة بمجال العقارات وغالباً ما يكون إما مكتب عقاري أو وسيط عقاري.

-ماكيت : كلمة تركية “Maket” تعني نموذج وهي كلمة تطلق علي كل مجسم معماري لمشروع سكني ما، حيث تستخدم الشركات الإنشائية التركية تلك المجسمات بغاية تعريف المشتري على البناء وأماكن الخدمات وغيرها من المواصفات عند شراءه شقة ضمن مشروعهم الخاص.

-النوتر : هو دائرة مكلفة من قبل الحكومة بالتصديق على الأوراق الرسمية للتأكيد بأن التوقيع والاختام الموجودة عليها أصلية.

وتقابل كلمة نوتر التركية كلمة كاتب العدل في اللغة العربية، وبالتالي فإن كل الأوراق التي تكون مصدقة من النوتر تعتبر أوراقاً ذات مصداقية تامة، ويطلب تصديق معظم الأوراق والوثائق المستخدمة في دوائر الحكومة من قبل أقرب نوتر في منطقتكم، وتأتي مرحلة النوترة بعد مرحلة ترجمة الأوراق الرسمية عند الترجمان المحلف لتصديقها.

-ضريبة القيمة المضافة : هي ضريبة يتم دفعها في حال كان العقار جديداً، على سبيل المثال: في حالة شراء عقار ما من شركة إنشائية لديها مشروع سكني جديد، هنا يتم دفع هذه الضريبة تبعاً لنوع العقار، حيث أن ضريبة المشاريع السكنية تتراوح ما بين الواحد إلى الثمانية بالمئة حسب موقع المشروع، أما بالنسبة للمحلات التجارية فتتراوح قيمة الضريبة ما بين الواحد إلى ثمانية عشر بالمئة تبعاً لموقع المحل التجاري، وتيسيراً من الحكومة التركية و بهدف تشجيع المستثمرين العقاريين، تم إعفاء الاجانب من دفع ضريبة القيمة المضافة وذلك في حالات معينة :

- أن لا يكون لدى المشتري إقامة في تركيا.
- أن يكون العقار جديداً وأن يتم شراؤه مباشرة من الشركة المطورة للمشروع.
- أن تكون الحوالات المالية عن طريق البنك بالعملات الأجنبية لا باليرة التركية.
- يستطيع المشتري شراء العديد من العقارات مع الإعفاء في حال توافر الشروط السابقة.

-ضمان الحكومة التركية: يطلق مصطلح “ضمان الحكومة التركية ” على المشاريع التي تقام على أساس شراكة بين شركات إنشائية تابعة للحكومة التركية والشركات الإنشائية التركية الخاصة، حيث تقدم شركة الإنشاء الحكومية الأرض التي تعود ملكيتها للحكومة التركية، بينما تقوم شركة الإنشاء الخاصة بتنفيذ المشروع، ومن المهم جداً أن نذكر أن شركات الإنشاء الحكومية التركية تختار بعناية شركات الإنشاء العقارية التي تتمتع بسمعة جيدة في السوق العقاري التركي.

-عائدات المجمع الشهرية: هي مصاريف إدارة المجمعات السكنية وتكاليف تشغيل مرافقها، إذ يقتضي الحفاظ على أمن ونظافة المجمعات السكنية وصيانتها، وتوظيف موارد وطاقات وأدوات وتعاقبات محددة، تتراوح عادةً بين اثنين ليرة تركية حتى خمس ليرات تركية للمتر المربع الواحد، حيث ترجع قيمة العائدات حسب مستوى ورفاهية وضخامة المجمع ومرافقه وحراسته.

-المنح الصريحة: هي الأراضي التي تُمنح في مخططات معتمده من قبل الأمانات والبلديات والمجمعات القروية للمواطن استناداً لأوامر صادرة من ولي الامر بدون قيد أو شرط.

-السجلات الرئيسية: هي العناصر الأساسية لسجل الطابو، وتشمل سند الطابو، ووثيقة الملكية الطابقية، دفتر اليومية، والوثائق الرسمية.

-البنية التحتية للبناء: وتشمل جميع التأسيسات الملحقة بالبناء، مثل الطرقات، وتمديدات الكهرباء، والمياه، والهاتف، والصرف الصحي.

-الواجهة: تعني كل وجه من وجوه البناء وخاصة الوجه الأمامي.

-الدفعة الأخيرة: تُعد الدفعة النهائية دفعة غير اعتيادية، وكبيرة نسبياً بغرض إنهاء الرهن أو الدين.

-المخطط غير المعتمد: قطعة الأرض التي لم يتم فرزها بعد إلى قطع مخصصة.

-التشطيبات: هي المرحلة النهائية من مراحل البناء، وتتعلق بالحوائط والأرضيات والأسقف والأسطح التابعة للمبنى، وتتبع أهمية التشطيبات من كونها ستبرز لاحقاً كسطح ظاهري لكل أجزاء البناء سواء الداخلي منها أو الخارجي.

أنواع العقارات السكنية الموجودة في تركيا وتقسم إلى:

-**الشقة**: هي وحدة سكنية في بناء أو عمارة تتكون من غرفة أو أكثر و تشترك مع باقي الشقق في المرافق الخاصة بالبناء.

-**البنتهاوس**: هي تلك الشقق التي تحتلّ الأدوار العلوية من المباني الشاهقة، وفي بعض الأحيان قد نجدها في الأدوار السفلية، وهي ذات شرفة واسعة خاصة بها.

-**دوبلكس**: شقة سكنية مكونة من طابقين متتاليين متصلين ببعض بسلم داخلي.

-**التريبلكس**: هي الوحدة السكنية المؤلفة من ثلاث طوابق وهي أشبه بثلاث شقق متصلة ببعضها البعض من خلال سلم داخلي أو مصعد داخلي كما في البعض الفاخر منها، تأتي معظم الشقق التريبلكس بحمامين أو ثلاثة على الأقل ومطبخ في كل طابق، وهي شقق مناسبة للعائلات الكبيرة ودائماً ما تأتي مع تراس وكراج خاص بها.

-**شقق الاستديو**: هي كل وحدة سكنية تتألف من غرفة واحدة فقط 0+1 ومنتفعات (مطبخ – حمام) ويطلق أيضاً مصطلح إستديو في بعض المدن التركية على الشقق السكنية الصغيرة التي تجاور الجامعات ومركز المدينة حيث توجر تلك الشقق لطلاب العلم من داخل وخارج تركيا وهي شقق استثمارية بجدارة، حيث يسهل تأجيرها ويكثر الطلب عليها على مدار العام.

-**شقق الريزدنس “الشقق الفندقية”**: تتألف هذه الشقق عادة من سرير مفرد أو مزدوج، وطاولة مكتب، وتلفاز وخدمة إنترنت، وخزانة ملابس، وثلاجة صغيرة، وحمام.

-**شقة أي ابارتمنت iApartment**: هي أحدث أنواع الشقق وتعتبر شقة بمميزات الفيلا، حيث تتيح الشركة فرصة تصميم الشقة من تنظيم داخلي وخارجي حسب احتياج كل أسرة، وتحتوي الشقة على حديقة، وروف، وتراس، وأماكن تخزين، ومصبغة، وكراج تحت الأرض بالإضافة إلى مساحات متفاوتة من غرف النوم، والحمامات، والأماكن الخاصة بالمسؤولين عن الخدمات المنزلية.

-**الكمباوند**: هو مجمع سكني ضمن بيئة مؤمنة بأسوار وبوابات، يكون لها موظفو أمن خاص، ويتضمن الكمباوند كل الخدمات التي يحتاجها المقيم داخله، من أماكن ترفيهية، ومحال تجارية.

-**فيلا منفصلة**: وهي وحدة مستقلة لها بوابة وحديقة خاصة و سور يحيط بها من كل جانب و عادةً تتكون من طابقين أو ثلاثة.

-**تاون هاوس**: فيلا متصلة بحديقة صغيرة وتختلف عن الفيلا المتصلة بأنها تكون واحدة من منازل متجاورة في صف عمراني.

-**توين هاوس (منزل مزدوج)**: فيلا شبه متصلة يتقاسمها ساكنان و يكون لكل منهم مدخل و حديقة خاصة.

-**اي-فيلا: Villa I** أحدث أنواع الفيلات التي قامت بها شركة ماونتنت فيو وهي فيلا لها حديقة خاصة ومتكونة من طابقين (أرضى ودور أول)

-**تريو فيلا: Trio Villa** هو تصميم جديد وهو عبارة عن 3 فلل فوق بعض، لكل منهم حديقة خاصة.

-**العقارات التجارية**: وهى الممتلكات التي لا تشمل السكن ويكون الغرض منها ممارسة الأنشطة التجارية فقد تكون مباني لمكاتب أو محلات وتحتاج إلى ترخيص تجارى.

وتنقسم العقارات التجارية إلى أراضى زراعية -بغرض تشغيل الأراضى لإنتاج مواد زراعية- أو أراضى صناعية هدفها الاستثمار في مشاريع صناعية جديدة، ويتم اختيارها حسب ميزانية المستثمر او متطلباته التجارية أو الاسرية.