

الجنسية  
التركية  
من خلال  
الاستثمار  
العقاري

الدليل المختصر من شركة الفناار العقارية  
للمواطنين بالإستثمار والحصول على الجنسية





# الدليل المختصر للراغبين بالحصول على الجنسية التركية عبر الاستثمار العقاري

## مقدمة

في تاريخ 2018/9/19 أصدرت الحكومة التركية قراراً بات بموجبه الحق لكل أجنبي يملك عقاراً بقيمة 250,000 دولار أمريكي أو أكثر أن يتقدم للحصول على الجنسية التركية.



أعقبت القرار تعليمات واضحة من قبل رئيس الجمهورية التركية رجب طيب أردوغان وإدارات المؤسسات المتخصصة بضرورة تسهيل وتسريع الإجراءات.



هذا القرار ما تبعه من تسهيلات نتج عنه إقبال كبير على شراء عقارات في تركيا من قبل المستثمرين.



## المميزات

يمكن للمواطن التركي السفر إلى 102 دولة بسهولة



بعض هذه الدول لا تطلب تأشيرة دخول (فيزا)، والبعض الآخر يمنح المواطن التركي تأشيرة إلكترونية أو تأشيرة-عند-الوصول في المطار



أغلبية هذه الدول تعطي الحق للمواطن التركي بالإقامة على أراضيها لفترة تتراوح بين 30 إلى 90 يوم





# دول الدخول بلا فيزا



## في أوروبا

ألبانيا  
أرمينيا  
أذربيجان  
روسيا البيضاء  
البوسنة  
جورجيا  
كوسوفو  
مقدونيا  
مولدوفا  
الجبل الأسود  
قبرص الشمالية (التركية)  
صربيا  
أوكرانيا

## في آسيا

البحرين  
هونغ كونغ  
إندونيسيا  
اليابان  
الأردن  
كازاخستان  
الكويت  
لبنان  
ماليزيا  
سلطنة عمان  
قطر  
سنغافورة  
كوريا الجنوبية

## في الأمريكيتين

الأرجنتين  
جزر الباهاما  
البرازيل  
تشيلي  
كولومبيا  
المكسيك  
باناما  
الباراغواي  
البيرو  
الأوروغواي

## في أفريقيا

كينيا  
ليبيا  
مدغشقر  
موريشيوس  
المغرب  
السنغال  
جزر سيتشل  
دولة جنوب أفريقيا  
تنزانيا  
تونس



# المستندات المطلوبة

## المستندات الشخصية

- 1 جوازات السفر للمتقدمين (سواء شخص واحد أو عائلة)، مع ترجمة صور عنها إلى اللغة التركية وتصديق الصور من الكاتب بالعدل (النوتر) في تركيا
- 2 إيصال تسديد رسوم الخدمة من الصندوق المالي
- 3 الحالة المدنية، إذا متزوج/متزوجة شهادة زواج، وإذا مطلق/مطلقة شهادة الطلاق، وإذا أرمل/أرملة شهادة وفاة
- 4 إذا متزوج بيان عائلي/دفتر عائلي وعقد الزواج
- 5 شهادة الميلاد (أو قيد النفوس) التي تعرض المعلومات الشخصية للمتقدمين
- 6 صور شخصية بيومترية عدد 2 لكل فرد



# المستندات المطلوبة

## مستندات العقار

1 الطابو (سند ملكية العقار الذي تم شراؤه) أو عقد البيع والشراء موثق من قبل "الكاتب بالعدل" (النوتر)

2 إيصالات البنك وكشوف الحسابات البنكية التي تم بموجبها سداد قيمة العقار وتحويلها من حساب البائع إلى حساب المشتري\*

3 وثيقة الكشف على العقار من قبل مؤسسة تقييم مرخصة من الدولة التركية

\*يشترط أن تكون صادرة بعد تاريخ صدور القرار





# الخطوات الرئيسية

1 اختيار العقار أو مجموعة العقارات المناسبة (قد تكون أرض، منزل، مكتب أو محل تجاري) يشترط أن تكون قيمتها 250 ألف دولار أمريكي أو أكثر

1

2 تقييم هذه العقارات من قبل شركات مرخصة من الحكومة التركية، للتأكد من أن القيمة الفعلية للعقارات مطابقة لشروط المبلغ

2

3 تجهيز الأوراق في مركز الأجانب الخاص بالتقديم على الجنسية

3

4 إرسال المعاملة إلى المركز الرئيسي لإدارة النفوس والهجرة، وأخيراً إلى الوزارة للموافقة عليها واستكمال بقية المدة

4





## الأُسئلة الشائعة

- هل يستوجب الحصول على إقامة سياحية أو إقامة مستثمر؟**  
يفضل الحصول على إقامة سياحية قبل بدء عملية الشراء وعملية التقدم بالطلب للحصول على الجنسية.
- هل يمكن تسديد المبلغ على دفعتين في فترتين متقاربتين؟**  
يمكن تسديد المبلغ على دفعتين متقاربتين، ولكن يُفضّل ألا يكون الفارق الزمني طويل وذلك تجنباً لأي إشكاليات تتعلق باختلاف سعر الصرف.
- هل ستحصل زوجتي وأولادي على الجنسية التركية معي؟**  
نعم، ستحصل كل من زوجتك وأولادك (من منهم تحت سن 18 عاماً) على الجنسية التركية، حيث يتم التقديم للعائلة بالكامل في ملف واحد.
- هل أستطيع شراء أكثر من عقار وتقديمها، أم يشترط عقار واحد فقط؟**  
نعم، تستطيع أن تقدم عدة عقارات في ملفك بشرط أن تقدمها معاً، وأن يكون مجموع قيمتها أكثر من 250,000 دولار أميركي عند تقديم الطلب، ويمكن أن تكون في أكثر من منطقة في تركيا، كما يجوز أن تكون شقق أو فلل أو أراضٍ أو محلات تجارية أو مكاتب.
- كيف سيتم تقييم قيمة عقاراتي؟**  
سيتم تخمين قيمة العقارات الحقيقية من قبل شركات تخمين SPK وهي شركات معتمدة من الحكومة التركية، وسيتم تقديم تقارير التخمين في الملف الخاص بك.
- سأشتري العقارات بالليرة التركية، ولكن القانون يقيّم بالدولار الأميركي. كيف سيتم احتساب سعر الصرف؟**  
سيتم اعتماد سعر الصرف بحسب نشرة البنك المركزي التركي الصادرة بتاريخ شرائك للعقار وتحويل المبلغ.
- كم الفترة القانونية المقبولة لعمر تقرير تخمين العقارات؟**  
لا يُسمح أن يتجاوز عمر تقرير التخمين الثلاثة أشهر كحد أقصى قبل تقديمه في الملف.



## الأسئلة الشائعة (تتمة)

**8** في حال شرأتي لعقار، كم من الممكن أن يختلف التقييم عن سعر الشراء بشكل تقريبي؟

قد يختلف التقييم بنسبة نزولاً أو صعوداً تقدر بحوالي 2 إلى 5 بالمئة من القيمة الإجمالية للعقار، وقد تكون القيمة نفسها.

**9** هل أستطيع دفع قيمة العقارات نقداً عندما أشتري؟

يستوجب أن يكون الدفع عبر حوالة بنكية حصراً من حسابك البنكي الشخصي إلى الحساب البنكي الخاص بالبائع، ويمكن التحويل من داخل أو خارج تركيا. كما سيطلب منك تقديم الإيصالات البنكية المثبتة لذلك على أن تكون موثقة من بنك المرسل وبنك المستقبل.

**10** هل يمكنني بيع عقاراتي مباشرة؟

لا، سيطلب منك كتابة تعهد على صك الملكية أو عقد البيع والشراء بعدم بيع العقارات لمدة ثلاثة سنوات.

**11** هل هناك شروط معينة للعقار نفسه؟ هل أستطيع شراء عقار مُدرّ للدخل وأقوم بتأجيريه؟

لا يوجد أي شروط متعلقة بالعقار عدا أن يكون بقيمة 250,000 دولار أميركي أو أكثر، ويمكنك شراء العقار الذي تفضله كما يمكنك تأجيريه (عقار سكني أو تجاري) أو ممارسة أعمالك ضمنه (عقار تجاري).

**12** لدي عقارات كنت قد اشتريتها سابقاً في تركيا، هل يمكنني الاستفادة منها؟

الجواب من عدة نقاط:

- للاستفادة من قانون الجنسية مقابل 250,000 دولار أميركي، يتوجب عليك شراء العقارات بعد تاريخ 2018/09/19
- للاستفادة من قانون الجنسية مقابل 1,000,000 دولار أميركي، تستطيع تقديم عقاراتك التي اشتريتها في الفترة ما بين صدور القرارين، أي ما بين 2017/01/12 ولغاية 2018/09/18
- وعليه فإن العقارات التي اشتريتها قبل 2018/09/18 لن تستطيع الاستفادة منها عن كانت قيمتها أقل من 1,000,000 دولار أميركي





## الأسئلة الشائعة (تتمة)

**هل يمكنني شراء عقار أخي؟، وأخي يشتري عقاراتي؟ ومثلها كمثال عقارات زوجتي أو عقارات أولادي؟**

كلا لن يمكنك ذلك! يشترط عليك شراء العقارات من شخص تركي أو شركة تركية مؤسسة برأس مال تركي حصراً. كما لن تستفيد من العقارات المشتراة من أجنب.

13

**عند اكتسابي للجنسية التركية، هل سيطلب من التخلي عن جنسيتي الأصلية؟**

كلا أبدأ، تركيا تسمح لك بأن تحتفظ بجنسيتك القديمة ولن تشترط عليك أي إجراء تعلق بها.

14

**هل يمكنني التقسيط والتقديم على الجنسية؟**

يمكنك ذلك في حال تجاوزت قيمة الدفعة الأولى من ثمن العقار 250,000 دولار أميركي، وتم إكمال الأقساط بعد ذلك، على سبيل المثال: قيمة العقار الإجمالية 450,000 دولار أميركي والدفعة الأولى للعقار 260,000 دولار، يمكنك تقديم الطلب للحصول على الجنسية مباشرة؛ لكن، في حال كانت قيمة العقار الإجمالية 250,000 دولار أو أكثر، وتم تسديد دفعة أولى بقيمة أقل من 250,000 دولار، يتوجب عليك حينها الانتظار لتسديد المبلغ بالكامل قبل تقديم طلب الجنسية.

15

**كم تستغرق عملية التملك والتقييم واستخراج الأوراق الرسمية؟**

عملية التقييم تحتاج حوالي ثلاثة أيام، ويومين إلى ثلاثة لاستخراج الطابو. ومن خمسة إلى عشرة أيام لتجهيز الأوراق في مركز الأجانب الخاص بالتقديم على الجنسية، وبعد ذلك تُرسل المعاملة إلى المركز الرئيسي لإدارة النفوس والهجرة حيث تستغرق بين خمسة إلى سبعة أيام وأخيراً إلى الوزارة للموافقة عليها وهناك تُستكمل بقية المدة.

16



# الدليل المختصر للراغبين بالحصول على الجنسية التركية عبر الاستثمار العقاري



FANAR REALTY  
البنار العقارية

البريد الإلكتروني: info@fanarrealty.com

الهاتف الجوال / WhatsApp: (+90) 539 591-9999

الهاتف الأرضي: (+90) 212 822-2222

العنوان: Fulya Mah., Büyükdere Cad. No:74D Torun Center - Ofis Tower Kat :5 No:19, 34281 Şişli/İstanbul

الدليل المختصر للحصول على الجنسية التركية عبر الاستثمار العقاري © 2019 البنار العقارية