

مقدمة

هتكلّم في الكورس ده عن المجال العقاري وجوانبه المختلفه ومسميات المعار المختلفه بالإضافة للمهن الخاصه بالمعار

المعار هوه اختصاصيه لأه الخاصه المشترك في جميع قطاعات الدوله

الجانب الهندسي

إن المجال الهندسي بالنسب هو الأداة الهندسية التي يخرج فكر المستثمرين المخططين إلى واقع ملموس يحققون فيه طموحاتهم وأمانهم.

- القطاع الإسكاني والمرافق.
- القطاع التعليمي.
- القطاع الترفيهي.
- القطاع الطبي.
- القطاع الصناعي.
- القطاع السياحي.
- القطاعي التجاري.
- القطاع البحري والمواني.

قوانين الإسكان والمجمعات العمرانية والمرافق، قوانين التمويل والرهن العقاري

قوانين الضرائب العقارية، قوانين الاستثمار العقاري

القوانين المنظمه للعقود المحلية والدولية FIDIC.

قوانين الشهر العقاري وكتبه العدلي، القوانين العامة المدنية المنظمه للعلاقات والاتراعات

القوانين المتعلقة بحقوق الملكية، قوانين الاستثمار، قوانين الإيجار.

الجانب القانوني

الجانب الاستثماري

هو القوة أو القدرة على الكسب في المستقبل، ويعتبر هذا المبدأ مهما إلى حد كبير ويجب فهمه جيداً.

الجانب المحاسبي

المصروفات وأرباحها، إجمالي وصافي الدخل

العائد الاستثماري، الأجر والمزيمات والمكافآت والضرائب

21- المقايضة العقارية

هي عملية تبادل أو شراء عقار مقابل عقار آخر أو شراء عقار مقابل وعقار أو مقابل سندات ذات قيمة.

22- نقل الملكية العقارية

هي عملية التنازل عن ملكية العقار وصحة من الملكية إلى المشتري بإعقال بدل مالي يساوي قيمة العقار.

23- البنية التحتية للبناء

تشمل جميع الأساسات الملحقة بالبناء، مثل الطريق، ومديدات الكهرباء، والمياه، والغاز، والصرف الصحي.

24- المقامرة العقارية

هو استثمار ينطوي على درجة عالية من المخاطرة حيث يكون تركيز المشتري على الأسعار.

25- حق الشفعة

هي حق الجار في شراء العقار الملاصق له بحق الجار وفي عملية البيع عن طريق القضاء بشرط أن يدفع الجار نفس المال الذي دفعه الشخص الغريب.

26- التقييل

هو شراء عقار بكل ما فيه من أثاث وأدوات كهربائية بموجب الاتفاق مع المالك.

27- السوم

هو السعر الذي يقدمه مشتري العقار للمالك، وهو سعر مختلف عن السعر المطلوب لتم الوصول إلى سعر يرضي الطرفين.

28- المساهمات العقارية

أ- الأول: هي تجمع لأموال مستثمرين لتسراء وتطوير عقار ما، وغداً ما يكون إرضاء مساهمات غير متطوع هذا العقار في مراد ويجه توزيع الأرباح على المساهمين.

ب- الثاني: هي مساهمة من الأرض العام أيضاً، بطرح للاكتتاب العام على هيئة أسهم مشاعة تغطي كامل مساحة المساهمة حيث يتم تطويرها وتوزيعها إلى قطع صغيرة مساهمات مختلفة.

تملك المشروع من قبل المؤسس

مرحلة استخراج التصاريح اللازمة لنوع التطوير

طرح المساهمة للاكتتاب العام أو الخاص

تداول أسهم المساهمة أثناء فترة التطوير

طرح المساهمة للبيع من خلال المراء العلني

الإفراج للمالك

الصفحة وأعلان الأرباح وصرف حقوق المساهمين

29- دورة حياة المساهمة

هي عبارة عن وثيقة تملك لمساهمة محددة من أرض مساهمة عقارية معينة تفاس بالتأثير المربع ويتم تملكها للمساهمين من قبل المستثمر المالك الرئيسي للمساهمة.

30- الأسهم العقارية

هو نقل ملكية العقار من طرف إلى طرف آخر لدى الجهات الحكومية المختصة.

31- الإفراج أو الغرغ

هو مساحة محددة من إجمالي الأرض لا يسمح ببناء عليها حسب المخططات المسمدة، أي أن المساحة من حدود البناء وجود الأرض ويكون من الجهات الأريج، وأهمها هو الإفراج الأمامي للبناء حيث لا يمكن البناء على حد الأرض الأمامي.

32- الارتداد

يعني أن الجهة التي تم البناء فيها هي جهة جاري ولا يوجد فيها فتحات شبكات أو مكافآت، فالتأثير يكون بدون ارتداد.

33- البناء على الصامت

الملاحق في العبارات السكنية يكون غرقه فوق السطح وأمامها مساحة تسمى الراس، أما الملاحق في القلل هو غرف الصائين والصنار.

34- الملحق

هو يقع أي شخص من الانبعاث بالعقار إلا الجهة الأخيرة أو المساحة الأخيرة التي تم تحديدها.

35- الوقف

سواء بالعرض السكني أو للأغراض السياحية أو المصيفة.

36- البيع الحصري

أ- من حيث عرض الاستخدام

37- العمر الافتراضي والاقتصادي للمبنى

ب- من حيث الاشتراطات البنائية

38- تجارة العقارات

أ- من حيث عرض الاستخدام

39- تصيف العقارات

ب- من حيث الاشتراطات البنائية

40- التسجيل والتوثيق العقاري

سواء بالعرض السكني أو للأغراض السياحية أو المصيفة.

سواء بعرض: سكني - سياحي - تجاري - إداري - صناعي - طبي - تعليمي - ديني.

2 تعريفات عقارية



المهن العقارية الحديثة

المسوق العقاري

هو الشخص الذي يقوم بوضع مواصفات المنتج العقاري بالتعاون مع المهندسين، أو يقوم بدراسة المنتج الجاهز للتسويق مستخدماً المربع التسويقي

البائع العقاري

يختلف البائع العقاري عن المسوق العقاري، فالأخير يبيع المخطط التسويقي مستخدماً المربع التسويقي بالتعاون مع المهندسين، أما البائع العقاري فهو الذي يقوم بترام الصفقة وعمل العقود النهائية

خبير المزايدات

يعتبر البيع عن طريق المزايدات المختلفة، مثل المزادات العلنية أو الممنوعة أو الحصرية أو الاكتبرية من طرق البيع الحديثة التي يرغبها الكثير من العملاء.

الوسيط العقاري

وهي من المهن المنظمة للوساطة في البيع، ويجب أن يكون دارساً لأسس هذا العمل، ولديها بالواجب القانونية لتأمين الطرفين، ومفيداً بالجهات الرسمية.

المستثمر العقاري

يعتبر خبير الاستثمار العقاري من أكثر المهن أهمية، لأن بيده اتخاذ قرار الاستثمار لمشروع عقاري معين، ويعتبر الخطر وأهم القرارات.

المطور العقاري

المطور العقاري هو الشخص ذو العلاقات القوية والمخبرات المبركة في الأسهم التجارية، والذي يستثمر كل هذه القدرات لإنتاج وتطوير مشروع معين برأس مال قد لا يتعدى 30% من قيمة المشروع

خبير رهن وتمويل عقاري

خبير الرهن والتمويل العقاري أو التجاري هو من المهن المهمة التي توفر التمويل سواء للناج أو المشتري أو لمن يريد أن يقوم ببناء أو تحسين أو ترميم عقار معين.

خبير قانوني

يختص بعض النزاعات العقارية وأبرام التعاقدات المختلفة بين المستثمرين والمطورين، أو بين المطورين ومصرفي الأمان، يقوم أيضاً بأعمال التسجيل العقاري والتوثيق اللازمة لمختلف العقود.

خبير عقود

خبير العقود العقاري يختص بإعداد عقود الإيجار والمساكن والمساكنات وغيرها من الإثراء والمقاولات مستخدماً العقود الموحدة إن وجدت في الدولة التي يعمل بها.

مقيم عقاري

- طريقة راسملة الدخل.
- البيوع المقارنة.
- التكلفة والإهلاك.

تعريفات عقارية

9- أرض خام غير مخططة

أرض قابلة للبناء بمساحة كبيرة لم يستقطط منها ما يخص المرافق العامة.

10- مخطط معتمد

قطعة الأرض التي اعتمد تخطيطها من قبل الجهات المختصة (إلى قطع أراضي بعد خصم المساحة المخصصة للخدمات العامة).

11- أرض مخططة ومعتمدة

وهي قطعة أرضي اعتمدت الجهات المختصة قرضاً إلى قطع مخصصة بعد خصم نسب الخدمات.

12- ملكية عقار معلوم ومحدد

ملك محدد الأمان والحدود، بملكه شخص بعينه.

13- ملكية مشاع شراكة

تكون ملكية مشاعة أو مشتركة بين عدة أشخاص بدون تقسيم أو تحديد نصيب كل طرف.

14- ملكية مشاع مساهمة

ملكية سند مساهمة في أرض مشاعة مع من برأس المساهمة.

15- الإيجار المنتهي بالملك

تنتقل ملكية العقار مقابل مبلغ نقدي يتقاضاه البائع بعد زمن ينفق عليه.

16- شركات التنمية العقارية

وهي على الأغلب شركات، لأنه يصعب على الأفراد تحمل التكاليف والوقت، وتكون مهمتها التوسيع ورفع مستوى الأمان العقاري في مناطق معينة.

17- الممولة أو السعي أو الدلالة

الآليات التي يتقاضاها الوسيط العقاري لقاء الخدمات التي يقدمها لكل من المشتري والبائع أو كسبة مئوية من قيمة الصفقة.

18- العيون

البيع العالي للعمد لتأكيد الرغبة في الشراء، وهو غير قابل للاسترداد في حالة رجوع المشتري عن الشراء، وذلك على أن لا تزيد على 25% من القيمة الفعلية للعقار.

19- صك ملكية / الطابو

الوثيقة الثبوتية لملكية وحدة عقارية.

20- الأسهم العقارية

هي وثيقة تثبت تملك صاحبها لجزء أو لسياسة محددة من أرض معينة، وتغاس بالتمتع المربع.

عندما أردنا أن نربط المهن العقارية ونعطي لها تسلسلاً علمياً ونطبقاً ونقيداً وحداً معينة نظراً لأن المهن العقارية مرتبطة ببعضها ارتباطاً وثيقاً

1- بلوك Real estat e block

2- مربع

3- أرض

4- الكمباوند Compound

5- دبلكس Duplex

6- تريبلكس Triplex

7- البنتهاوس Penthouse

8- الريدنس / شقق الفندقية Residence / hotel Apartments

9- أرض خام غير مخططة

10- مخطط معتمد

11- أرض مخططة ومعتمدة

12- ملكية عقار معلوم ومحدد

13- ملكية مشاع شراكة

14- ملكية مشاع مساهمة

15- الإيجار المنتهي بالملك

16- شركات التنمية العقارية

17- الممولة أو السعي أو الدلالة

18- العيون

19- صك ملكية / الطابو

20- الأسهم العقارية

21- المقايضة العقارية

22- نقل الملكية العقارية

23- البنية التحتية للبناء

24- المقامرة العقارية

25- حق الشفعة

26- التقييل

27- السوم

28- المساهمات العقارية

29- دورة حياة المساهمة

30- الأسهم العقارية

31- الإفراج أو الغرغ

32- الارتداد

33- البناء على الصامت

34- الملحق

35- الوقف

36- البيع الحصري

37- العمر الافتراضي والاقتصادي للمبنى

38- تجارة العقارات

39- تصيف العقارات

40- التسجيل والتوثيق العقاري



مقدمة في علوم العقار 2

10 أسباب للاستثمار في العقار

- سهولة البدء
- سهولة الحصول على تمويل
- استراتيجيات الاستثمار العقاري
- مرونة الأسعار
- إمكانية استخدام الممتلكات
- المستثمرون ليسوا وحدهم في السوق
- سوق مستقرة
- مشاركة الآخرين الاستفادة من
- نقل الملكية إلى الأبناء

تفصيلات أخرى

- العامل مع البيانات
- سهولة البدء
- سهولة الحصول على تمويل
- استراتيجيات الاستثمار العقاري
- مرونة الأسعار
- إمكانية استخدام الممتلكات
- المستثمرون ليسوا وحدهم في السوق
- سوق مستقرة
- مشاركة الآخرين الاستفادة من
- نقل الملكية إلى الأبناء

دورة تجارة العقارات

- عمل أبحاث في السوق
- الميزانية
- اختيار المستأجر (المشتري) المستهدف
- المقارنة
- العامل مع البيانات
- سهولة البدء
- سهولة الحصول على تمويل
- استراتيجيات الاستثمار العقاري
- مرونة الأسعار
- إمكانية استخدام الممتلكات
- المستثمرون ليسوا وحدهم في السوق
- سوق مستقرة
- مشاركة الآخرين الاستفادة من
- نقل الملكية إلى الأبناء

تعريف الاستثمار العقاري

- الاستثمار العقاري هو استثمار الأموال في شكل عقار سواء كان أرضاً أو مبنى بغرض استثماره أو بيعه أو استغلاله في الحصول على قيمة إضافية.
- بعد الاستثمار في العقارات استثمار طويل الأمد حيث يستمر دوره للعقارات بأن عمرها (10 سنوات) يعني أنها تبدأ في إنتاج ربح أو استثمار مرة أخرى في شكل عقار أو استثمار آخر.

المهنة العقارية الحديثة

- خبر إدارة املاك
- خبر إدارة مرافق
- خبر جمعيات ملاك
- خبر دراسات جدوى
- خبر بورصة عقارية
- خبر صناديق عقارية
- خبر محافظ عقارية
- مستعلم عقاري
- محلل عقاري
- مستشار عقاري

العوامل التي تؤثر على أسعار الأراضي

- الملكية
- المشاركة
- الشكل
- المساحة
- خط التنظيم
- وجود مستأجر
- التراعات القضائية
- القرب من المحاور الرئيسية
- الاستعمالات المحيطة
- الاشتراطات البنائية
- نوع التربة وتنايع طبقاتها
- طبيعة التربة وخلوها من المخلفات
- موقع الأرض
- المرافق والخدمات
- عرض الشارع

الاستثمار العقاري كورنا المتنوع في ظل

- التجارة والاستثمار العقاري
- طرق الاستثمار العقاري الناجح

الاستثمار العقاري ركيزة أساسية في الاقتصاد الوطني

- بناء المدن السكنية والاستثمار العقاري
- أنواع الاستثمار العقاري
- مجالات الاستثمار العقاري
- نصائح لضمان نجاح استثمار عقاري
- فوائد الاستثمار العقاري (REITS)
- المولات التجارية الاستثمار في
- الاستثمار في المباني التعليمية
- الاستثمار العقاري الطبية
- الاستثمار الصناعي
- الاستثمار القفدي
- غرف الفنادق الاستثمار بشراء

الاستثمار العقاري

- المشاركة
- الشكل
- المساحة
- خط التنظيم
- وجود مستأجر
- التراعات القضائية
- القرب من المحاور الرئيسية
- الاستعمالات المحيطة
- الاشتراطات البنائية
- نوع التربة وتنايع طبقاتها
- طبيعة التربة وخلوها من المخلفات
- موقع الأرض
- المرافق والخدمات
- عرض الشارع

الاستثمار العقاري

- المشاركة
- الشكل
- المساحة
- خط التنظيم
- وجود مستأجر
- التراعات القضائية
- القرب من المحاور الرئيسية
- الاستعمالات المحيطة
- الاشتراطات البنائية
- نوع التربة وتنايع طبقاتها
- طبيعة التربة وخلوها من المخلفات
- موقع الأرض
- المرافق والخدمات
- عرض الشارع

الاستثمار العقاري

- المشاركة
- الشكل
- المساحة
- خط التنظيم
- وجود مستأجر
- التراعات القضائية
- القرب من المحاور الرئيسية
- الاستعمالات المحيطة
- الاشتراطات البنائية
- نوع التربة وتنايع طبقاتها
- طبيعة التربة وخلوها من المخلفات
- موقع الأرض
- المرافق والخدمات
- عرض الشارع

الاستثمار العقاري

- المشاركة
- الشكل
- المساحة
- خط التنظيم
- وجود مستأجر
- التراعات القضائية
- القرب من المحاور الرئيسية
- الاستعمالات المحيطة
- الاشتراطات البنائية
- نوع التربة وتنايع طبقاتها
- طبيعة التربة وخلوها من المخلفات
- موقع الأرض
- المرافق والخدمات
- عرض الشارع

الاستثمار العقاري

- المشاركة
- الشكل
- المساحة
- خط التنظيم
- وجود مستأجر
- التراعات القضائية
- القرب من المحاور الرئيسية
- الاستعمالات المحيطة
- الاشتراطات البنائية
- نوع التربة وتنايع طبقاتها
- طبيعة التربة وخلوها من المخلفات
- موقع الأرض
- المرافق والخدمات
- عرض الشارع

الاستثمار العقاري

- المشاركة
- الشكل
- المساحة
- خط التنظيم
- وجود مستأجر
- التراعات القضائية
- القرب من المحاور الرئيسية
- الاستعمالات المحيطة
- الاشتراطات البنائية
- نوع التربة وتنايع طبقاتها
- طبيعة التربة وخلوها من المخلفات
- موقع الأرض
- المرافق والخدمات
- عرض الشارع

الاستثمار العقاري

- المشاركة
- الشكل
- المساحة
- خط التنظيم
- وجود مستأجر
- التراعات القضائية
- القرب من المحاور الرئيسية
- الاستعمالات المحيطة
- الاشتراطات البنائية
- نوع التربة وتنايع طبقاتها
- طبيعة التربة وخلوها من المخلفات
- موقع الأرض
- المرافق والخدمات
- عرض الشارع