

عقار سكني دليل المشتري



- (١) المقدمة
- (٢) الاجراءات القانونية
- (٣) التحقق من الهوية
- (٤) مكافحة غسيل الأموال
- (٥) التصديق على الوثائق
- (٦) التقييم، عمليات البحث، والتأمين
- (٧) معلومات مفيدة
- (٨) نموذج التوكيل
- (٩) ماذا يقول عملاؤنا
- (١٠) خدماتنا
- (١١) معلومات عنا
- (١٢) محامون حائزون على جوائز



عزيزي مشتري العقار،

تعتبر المملكة المتحدة من أكثر الولايات أمانًا في العالم للاستثمار فيها ، ويُنظر إلى العقارات على أنها من أفضل أشكال الاستثمار.

ومع ذلك ، قد تبدو العملية القانونية لشراء عقار بطيئة ومعقدة إلى حد ما بالنسبة للمشتريين لأول مرة أو المشتريين في الخارج الذين قد يكونون معتادين على عملية مختلفة لشراء العقارات.

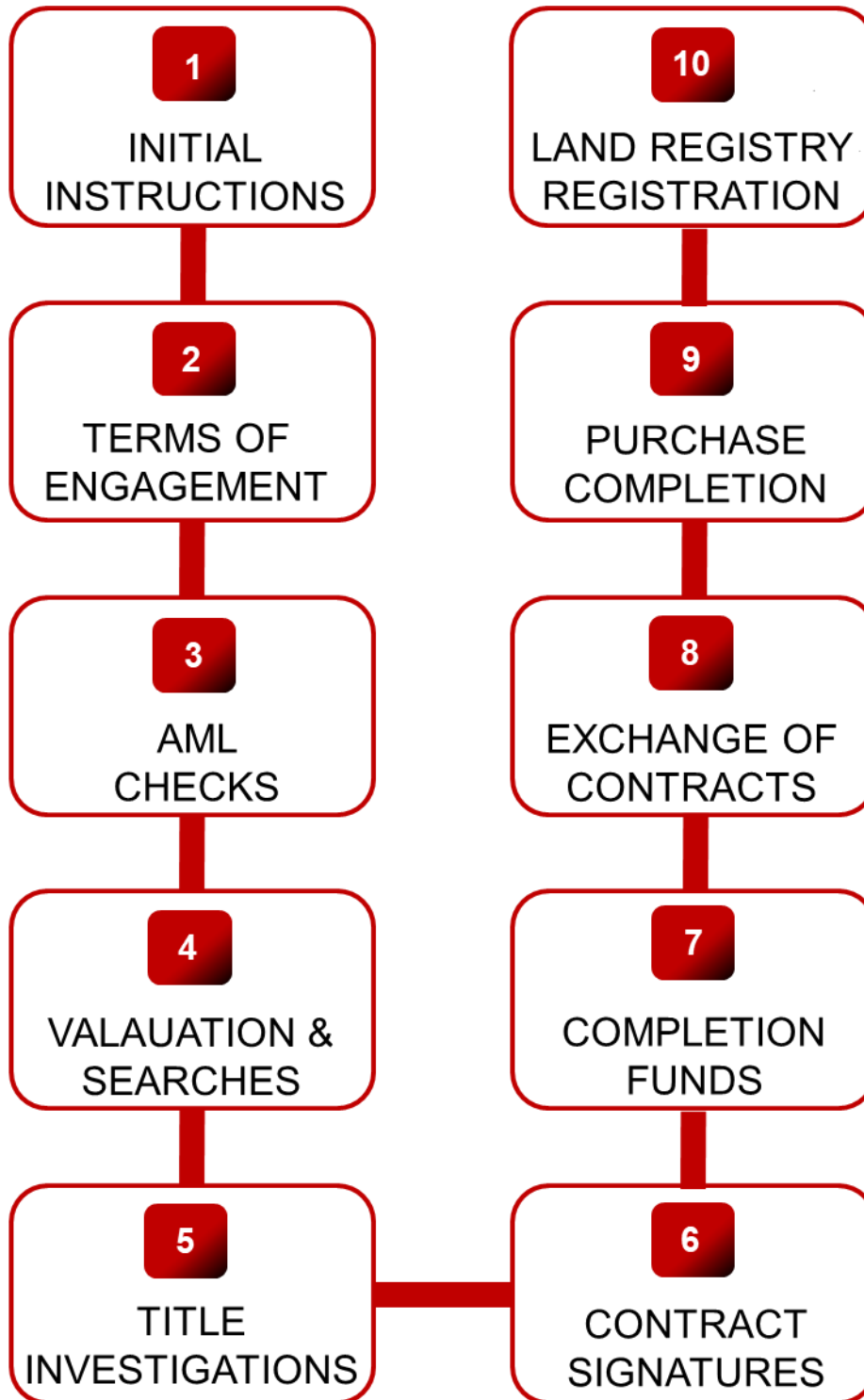
لقد أعدنا هذا الدليل لمساعدتك في عملية شراء العقارات في إنجلترا وويلز.

إذا كانت لديك أي أسئلة ، فلا تتردد في الاتصال بأخصائي العقارات لدينا. .

تفضلوا بقبول فائق الاحترام،

Monarch Solicitors





١. بمجرد الموافقة على سعر الشراء للممتلكات التي اخترتها ، يرجى إكمال نموذج التكاليف المرفق وتقديم نسخ أصلية أو مصدقة من وثائق هويتك (من الناحية المثالية جواز سفر ورخصة قيادة) لنفسك ولأي مشتري مشترك .

٢. سنرسل لك بعد ذلك شروط التوكيل الخاصة بنا لتوقيعها واعادتها ونطلب منك إيداع الرسوم والمدفوعات في حسابنا.

٣. سنقوم بعد ذلك بالاتصال بمحامي البائع لطلب ملف العقد وطلب عمليات البحث المعتادة. قد يستغرق ذلك ما يصل إلى ٢-٣ أسابيع للوصول.

٤. للامتثال لقوانين مكافحة غسيل الأموال ، سنطلب منك أن ترسل إلينا دليلاً على مصدر أموالك. إذا كنت تأخذ قرضاً أو هدية من أحد أفراد العائلة ، فتأكد من حصولك على إثبات الهوية والعنوان المعتمد وأن لديك دليلاً على أموالهم بالإضافة إلى الأدلة التي توضح كيفية تراكم هذه الأموال.

٥. بمجرد استلامنا ملف العقد ونتائج البحث ، سنقوم بالتحقيق في عنوان العقار ، وإثارة أي استفسارات وإرسال بيان عن العقار إليك. يجب عليك قراءة جميع الوثائق المرسلة إليك وإعلامنا إذا كانت لديك أية مخاوف.

٦. سنطلب منك بعد ذلك التوقيع على مسودة العقد وصك التحويل (وسند الرهن إذا كان لديك رهن عقاري) والموافقة على نموذج ضريبة شراء العقار جاهزاً لإتمام المعاملة. إذا كان العقار خاضعاً لعقد إيجار جديد ، فسيتم عليك أيضاً توقيع عقد إيجار أو صك تعهد.

٧. إذا تم استيفاء شيكات مكافحة غسيل الأموال الخاصة بنا ، فسنزودك ببيان إكمال يوضح جميع الرسوم والمدفوعات والتكاليف الخاصة بك لتحويل الأموال إلى حساب العميل لدينا. إذا كان لديك رهن عقاري ، فسنبلغ المقرض الخاص بك ونطلب سلفة الرهن العقاري.

٨. سنشرع في تبادل العقود. اعتباراً من هذه الفترة ، أنت مسؤول عن دفع وديعة بنسبة ١٠% وتكون ملزماً تعاقدياً بشراء العقار.

٩. لإتمام شراء العقار ، سنقوم بتحويل رصيد ثمن الشراء إلى محامي البائع. يمكن أن يكون الإكمال متزامناً مع تبادل العقود أو تاريخ متفق عليه لاحقاً. سيتم تحرير المفاتيح فقط عند اكتمال المعاملة.

١٠. سنشرع بعد ذلك في دفع ضريبة شراء العقار إلى وزارة المالية ، وتسجيل ملكيتك للعقار في السجل العقاري. يمكن أن تستغرق هذه العملية ما بين ٤-٨ أسابيع (أو ٣-٦ أشهر للمباني الجديدة أو عقود الإيجار الجديدة).





التحقق من الهوية

للتأكد هويتك ، نحتاج إلى رؤية ٢ مما يلي:

- ☒ جواز سفرك (يجب ألا يكون قديمًا)
- ☒ بطاقة الهوية الوطنية تحمل صورة شخصية لك
- ☒ رخصة القيادة الخاصة بك (يجب ألا تكون قديمة)
- ☒ شهادة الميلاد الأصلية

للتأكد عنوانك ، نطلب ٢ مما يلي:

- ☒ رخصة القيادة (فقط إذا لم يتم استخدامها لإثبات هويتك)
- ☒ كشف حساب بنكي بتاريخ آخر ٣ أشهر
- ☒ فاتورة خدمات (ماء أو كهرباء) مؤرخة في آخر ٣ أشهر
- ☒ ضرائب البلدية

يُطلب من معظم المنظمات المهنية بموجب قانون المملكة المتحدة التحقق من هوية عملائنا ومصدر أموالهم. والغرض من ذلك هو المساعدة في مكافحة الجرائم المالية مثل غسل الأموال.

يُعرّف غسل الأموال عمومًا بأنه العملية التي يتم من خلالها تغيير العائدات الغير المشروعة والملكية الحقيقية لتلك العائدات بحيث يبدو أن العائدات تأتي من مصدر شرعي.

إذا كنت تشتري عقارًا سكنيًا أو تجاريًا ، أو تستأجر عقارًا ، فيجب أن نسأل من أين تأتي الأموال لتمويل الشراء للتأكد من أن الأموال ليست من عائدات غير المشروعة.

الغرض من الشيكات لدينا هو التأكد من أننا نحميك وممتلكاتك وأنفسنا من التورط في الاحتيال.

سنجري فحصًا إلكترونيًا لمكافحة غسل الأموال في بداية الإجراء.

بشكل عام ، ستكون كشوفاتك المصرفية كافية كمصدر للأموال ، ومع ذلك قد نحتاج إلى طلب المزيد من الأدلة إذا كان الرصيد في حسابك المصرفي يتطلب مزيدًا من التحقيق.

إذا تم إهداء أموال من أحد أفراد العائلة أو تم إقراضك هذه الأموال ، فيجب علينا التحقق من هوية هذا الشخص وعنوانه ، وكذلك الاطلاع على نسخة من كشوف الحساب المصرفية الخاصة به والتي تعود إلى ٣ سنوات.

الغرض من القيام بذلك هو إظهار مسار ورقي للأموال المستحقة وتحويلها.

في بعض الحالات ، قد يستغرق إعداد الدليل الورقي لمصدر الأموال وقتًا ، لذا ننصحك بجمع الأدلة في أسرع وقت ممكن من أجل منع أي تأخير.



تصديق المستندات

بمجرد حصولك على المستندات الخاصة بك ، إذا لم تكن قريباً من مكتبنا ، فستحتاج إلى الحصول على المستندات الأصلية مصدقة من قبل شخص لتوضيح أنها تشبهك بشكل حقيقي.

لا يمكن للفرد أن يكون قريباً أو يعيش في نفس عنوانك ولا أن يكون على علاقة بك. الأفراد الوحيدون الذين يمكنهم التصديق على المستندات في الخارج هم:

محمي / كاتب عدل ☒

مسؤول البنك ☒

مسؤول حكومي ☒

مكتب البريد ☒

يجب على الشخص الذي يصادق على مستنداتك أن يختم ويذكر على المستندات:

Proof of Identification:

"I hereby certify this to be a full and accurate copy of the original document which I have seen and that the photograph is a true likeness of (insert name of person named on the document) whom I have seen."

Print Name:

Date:

Sign Name:

Position:

Proof of Address:

"I hereby certify this to be a full and accurate copy of the original document which I have seen."

Print Name:

Date:

Sign Name:

Position:



لحماية استثمارك ، من الضروري التأكد من عدم وجود مشاكل خفية تؤثر على العقار .
سواء كنت تشتري بمساعدة الرهن العقاري أو نقدًا ، يجب عليك إجراء مسح و عمليات البحث الموصى بها.
يجب عليك أيضًا ترتيب تأمين على المنزل قبل تبادل العقود.

عمليات البحث المعتادة هي:

- ☒ السلطة المحلية
- ☒ بيئي
- ☒ المياه والصرف
- ☒ استخراج الفحم
- ☒ إصلاح محراب كنيسة

أنواع المسح المعتادة:

- ☒ التقييم الأساسي
- ☒ "مشتريين المنازل" (مستحسن)
- ☒ مسح إنشائي كامل

قد تحتاج إلى عمليات بحث وتأمينات أخرى اعتمادًا على موقع ونوع العقار الذي تشتريه.



التملك الحر

تعني ملكية التملك الحر أنك ستمتلك العقار والأرض التي يقف عليها دون أي حد زمني. تاريخيًا ، هذه هي الطريقة الأكثر شيوعًا لامتلاك منزل. تخضع بعض منازل التملك الحر للإيجار الأرضي.

الملكية الإيجار

تعني ملكية الإيجار أنك ستحتفظ بالعقار لفترة زمنية محددة (بين ٨٠-٩٩ سنة). هذا يخضع لدفع إيجار الأرض التي يقع عليها العقار (بمعدل £5 - £500 في السنة). سوف تتعهد أيضًا بالالتزام بالعهد الواردة في عقد الإيجار. سوف يعود العقار إلى المالك الحر عند انتهاء عقد الإيجار أو في حالة مصادرة عقد الإيجار بسبب خرق العهد.

تكون الشقق دائمًا خاضعة لملكية الإيجار وهناك أيضًا منازل تخضع لملكية إيجار. إذا كان عقد الإيجار أقل من ٨٠ عامًا ، فهذا مدعاة للقلق. يمكنك شراء التملك الحر لمنزل إما على أساس تطوعي أو قانوني. (يرجى الاطلاع على دليلنا حول منح حق الامتياز أو تمديد الإيجار لمزيد من التفاصيل).

رسوم العقارات

يمكن أن تخضع كل من منازل التملك الحر والمستأجرة لرسوم ملكية يتم تحصيلها إما من قبل مالك حر أو شركة إدارة للحفاظ على الأجزاء المشتركة مثل الطرق غير المعتمدة أو الأرصفة أو المصارف أو المجاري أو المناطق ذات المناظر الطبيعية.

رسوم الخدمات

يمكن أن يخضع كل من المنازل أو الشقق لرسوم الخدمة ، ولكنها أكثر شيوعًا بالنسبة للشقق. يتم جمعها إما من قبل المالك الحر أو شركة إدارة للخدمات التي يلتزمون بتقديمها بموجب عقد الإيجار. هذه عادةً مبالغ متغيرة اعتمادًا على التكاليف المتكبدة في سنة معينة.

تغطي رسوم الخدمة عادةً تكلفة صيانة المرافق المشتركة مثل الأسطح والأساسات والهيكل الخارجي للمبنى والمناطق العامة والتأمين. عادة ما تتقاضى شركة الإدارة رسومًا مقابل تقديم هذه الخدمات.

تأمين مستقبلك
من أجل غد جديد،
الذي يبدأ اليوم
اتصل بخبراء العقارات لدينا



نموذج التكاليف

معلومات الملكية

	العنوان الكامل:
	شقة أو منزل:
	بناء جديد / من خطة بناء؟
	سعر الشراء:
	رسوم الحجز:
	تاريخ تبادل العقد المتفق عليه:

الوكيل العقاري

	اسم:
	رقم الاتصال:
	عنوان البريد الإلكتروني:

تفاصيل المشتري الأول

	الاسم الكامل
	عنوان المراسلة:
	عنوان البريد الإلكتروني:
	رقم الهاتف الموبايل:
مرفق؟	الهوية ١ - جواز السفر
نعم/لا	أهوية ٢ - رخصة القيادة
مرفق؟	أهوية ٣ - هوية أخرى
نعم/لا	

تفاصيل المشتري الثاني

	الاسم الكامل
	عنوان المراسلة:
	عنوان البريد الإلكتروني:
	رقم الهاتف الموبايل:
مرفق؟	الهوية ١ - جواز السفر
نعم/لا	أهوية ٢ - رخصة القيادة
مرفق؟	أهوية ٣ - هوية أخرى
نعم/لا	

معلومات عامة

	المبلغ النقدي الذي سيتم استخدامه؟
هل ستنشترى برهن عقاري؟	لا / نعم
مبلغ الرهن العقاري:	مقرض عقاري: £ _____
هل أنت مشتري لأول مرة؟	نعم / لا
هل تمتلك عقارات أخرى؟	نعم / لا
عمليات البحث مطلوبة؟	نعم / لا
التقييم مطلوب؟	نعم / لا

“

لقد تأثرت كثيرًا بسرعة ودقة العمل القانوني الذي تقوم به هذه الشركة نيابة عني.

لم يكن هناك الكثير من المتاعب وقد استغرقوا الوقت وبذلوا الجهد لشرح كامل كل خطوة من الإجراء الذي كنت أقوم به معهم.

الموظفون مؤدبون وفعالون ومهنيون للغاية ولن أحلم بالذهاب إلى أي مكان آخر للحصول على المشورة القانونية. أوصي بخدماتهم بالكامل!

”

السيد ”ميك موران“ ، شيشاير



خدمات الأعمال

مبيعات ومشتريات العقارات التجارية

عمليات الاستبعاد ، والاستحواذ ، والدمج ، والاستحواذ ،
والشراكات ، ونزاعات المساهمين



الخدمات العقارية

العقارات التجارية والأراضي

التملك الحر والتأجير ، الشراء والبيع ، الخيارات ،
الاتفاقيات المشروطة



ضريبة القيمة المضافة والجمارك والضرائب

المنازعات مع وزارة المالية، المحكمة ، العقوبات ،
الحجز ، التصنيف



الإيجارات التجارية

عقود الإيجار الجديدة ، التجديدات ، التخصيصات ،
مراجعة الإيجارات ، التراخيص ، التنازلات



أوامر الشراء الإجبارية

إخطارات تخفيض قيمة العملة ، والاعتراضات ،
المراجعات القضائية ، والمحكمة ، والدعوة



دعوى

العقود ، الممتلكات ، البناء ، الاحتيايل ، معايير التجارة ،
الإهمال



الافلاس

تصفيات ، إدارة ، مطالب نظامية ، تصفية ، إعادة هيكلة
الشركات



المالك والمستأجر

منازعات رسوم الخدمة ، الحيازة ، متأخرات الإيجار ،
الخراب



العقارات السكنية

المبيعات والمشتريات وإعادة الرهن العقاري وتحويل
حقوق الملكية



صياغة العقد

المساهم ، الوكالة ، التوزيع ، الشروط والأحكام ، الامتياز
، المشروع المشترك



التمويل التجاري

سد القروض، القروض التجارية ، المنازعات ،
الضمان ، السندات



تحرير التملك الحر

منازل ، شقق ، حق الإدارة ، مفقودات أصحاب التملك
الحر ، المحكمة ، المنازعات



ملحقات الإيجار

منازل ، شقق ، حق الإدارة ، مفقودات أصحاب التملك
الحر ، المحكمة ، المنازعات



الملكية الفكرية

المنازعات ، التعدي ، تأمين الملكية ، اتفاقيات عدم
الإفشاء ، السرية



خدمات الهجرة

تأشيرة رواد الأعمال من المستوى ١ ، تأشيرة الاستثمار من المستوى ١ ، تأشيرة العمل المبدئ من المستوى ١ ،
تأشيرة الممثل الوحيد ، رخصة المواهب الاستثنائي ، رخصة الرعاية ، تأشيرة الزائر ،



يحدد نجاح عملائنا نجاحنا ، لذلك نضمن كليهما من خلال العمل مع عملائنا لتحقيق أهدافهم.

Monarch Solicitors هي شركة محاماة تجارية حائزة على جوائز ، تقدم المشورة للعملاء محليًا ودوليًا. نحن متخصصون في العقارات، وعمليات الدمج والاستحواذ ، والتكنولوجيا المالية ، والاستثمار ، والهجرة ، والتحقيقات الضريبية والنقاضي التجاري

نحن معروفون كقادة في مجال القانون لدينا حيث شاركنا في قضايا رفيعة المستوى وحصلنا على الثناء لسجل نجاحنا الرائع وخدمات العملاء الممتازة. يقدم مستشارونا القانونيون الموثوق بهم مشورة مخصصة للأفراد من أصحاب الثروات ومديري مستوى مجلس الإدارة ، لحماية ثرواتهم.

مع ثروة من الخبرة وفريق ماهر ومتعدد اللغات ، يحصل عملاؤنا على أفضل خدمة ممكنة وإدارة متخصصة للقضايا عبر الولايات القضائية.

يدرك محامونا الحقائق التجارية ويضمنون أن العملاء يديرون أعمالهم بطريقة متوافقة مع حماية استثماراتهم وأعمالهم.

لقد كرسنا موظفين يتحدثون لغة الماندرين والكانتونية الذين يقدمون خدمة سلسة دون الحاجة إلى مترجمين من أطراف ثالثة ولديهم فهم فريد للثقافة والمتطلبات الصينية. نحافظ أيضًا على علاقة العميل من خلال وسائل التواصل الاجتماعي و Power Apple و WhatsApp و WeChat حتى يتمكن عملاؤنا من الاتصال بنا بسهولة.



Solicitors
Regulation
Authority



Conveyancing
Quality



فريقنا الحائز على جوائز جاهز لمساعدتك في جميع متطلباتك القانونية لك ولعائلتك ولشركتك.



“

يمكننا

مساعداك

على

النجاح

”



لندن: + ٤٤ ٢٠٨ ٨٨٩ ٨٨٨٨

مانشستر: + ٤٤ ١٦١ ٨٢٠ ٨٨٨٨

www.monarchsolicitors.com

enquiries@monarchsolicitors.com