



جاردن فايف

GARDEN5

GardenFive LLC

نبذة عن الشركة:

شركة جاردن فايف العقارية

- شركة اماراتية لملاك إماراتيين
- المقر الرئيسي في ابوظبي
- تأسست منذ 2017 ولديها

فروع في أرمينيا

- مختصة في بيع الأراضي, وبناء
البيوت في أرمينيا





الضمانات:

تتعاملون مع شركة إماراتية مقرّها
الرئيسي في إمارة أبوظبي،

حيث تُبرم جميع العقود وتُحرَّر
الفواتير وتُسَدَّد الدفعات
والأقساط داخل دولة الامارات
العربية المتحدة عبر مكتب الشركة
في أبوظبي.

وسيكون هناك عقد رسمي مختم
صادر من مكتب الشركة الرئيسي
في ابوظبي

أما إجراءات التسجيل الحكومي في
جمهورية أرمينيا، فتتولى الشركة
تنفيذها كاملة وبشكل مباشر نيابة
عنكم.



عملية الشراء:

1. اختيار الأرض والدفع الأولي
عند قيام المشتري باختيار الأرض وإتمام الدفعة الأولى (أو دفعة الحجز)، تقوم الشركة بإصدار إيصال رسمي باستلام الدفعة وتسليمه إلى المشتري.

2. إرسال وتوقيع عقد الشراء
فور إتمام الدفعة الأولية، يتم إعداد عقد الشراء الخاص بالأرض متضمناً جميع التفاصيل المتعلقة بالعقار. يقوم المشتري بتوقيع العقد وإعادته إلى الشركة، والتي بدورها تقوم بتوقيعه وختمه بالختم الرسمي المعتمد، ثم إرسال نسخة موقعة إلى المشتري مع الاحتفاظ بنسخة أصلية في سجلاتها.



عملية الشراء:

3. الأقساط الشهرية

بعد مضي شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وهي الفترة المقررة المسموح بها لتوقيع العقد، يبدأ استحقاق الأقساط الشهرية. وتلتزم الشركة بإصدار فاتورة شهرية باسم المشتري وإرسالها إليه بشكل منتظم، وذلك حتى تمام سداد جميع الأقساط المستحقة وفقاً لشروط العقد.



الخدمات التي تقدمها الشركة:

من خلال مكاتبها وفريقها المتواجد في أرمينيا، تقدّم الشركة مجموعة متكاملة من الخدمات المرتبطة بالأراضي، وتشمل:

- خدمات البناء: إنشاء المباني والمرافق وفق أعلى المعايير.
- خدمات الزراعة: تجهيز الأراضي للزراعة وتوفير الدعم الفني اللازم.
- خدمات التسوية والتهيئة: تسوية الأراضي وتهيئتها للاستخدام الأمثل.
- خدمات إضافية متكاملة: جميع الأعمال والخدمات الأخرى ذات الصلة بالأراضي



الأكواخ:

تقدّم الشركة مجموعة واسعة من تصاميم الأكواخ المميزة، مع إمكانية تنفيذ أي تصميم خاص يقدمه مالك الأرض. الأسعار التقديرية:

• أسعار الأكواخ تبدأ من 2,500 درهم إماراتي.

• كوخ بغرفة وصالة: بمساحة تقريبية 30 مترًا مربعًا، بتكلفة تقديرية تبلغ 75,000 درهم إماراتي.

• كوخ بغرفتين وصالة: بمساحة تقريبية 65 مترًا مربعًا، بتكلفة تقديرية تبلغ 162,000 درهم إماراتي.



بعض صور الأكواخ:





دليل حقوق الملاك

1. الانتفاع الزراعي

يحق للمالك استغلال الأرض للأغراض الزراعية، سواء من خلال الزراعة المباشرة أو تنفيذ مشاريع زراعية.

2. إنشاء الأكواخ الخشبية

يُسمح ببناء أكواخ خشبية على الأرض الزراعية مع الاعتماد على مصادر الطاقة البديلة لتلبية الاحتياجات الأساسية، مثل الألواح الشمسية أو المولدات الكهربائية.

3. تغيير نوع الرخصة إلى سكنية

يمكن للمالك التقدم بطلب تحويل رخصة الأرض من زراعية إلى سكنية. عند الموافقة، يصبح بإمكانه بناء منازل من الطابوق، بالإضافة إلى الاستفادة من خدمات الحكومة مثل المياه والكهرباء والصرف الصحي.



دليل حقوق الملاك تجاه الشركة

1. فتح الرخصة التجارية ونقل الملكية

تلتزم الشركة بفتح الرخصة التجارية للعميل وإتمام عملية نقل ملكية الأرض باسمه خلال فترة لا تتجاوز 5 أشهر من تاريخ سداد آخر دفعة.

2. تحويل الرخصة إلى سكنية

في حال رغب العميل بتحويل رخصة الأرض من زراعية إلى سكنية، تعمل الشركة على تنفيذ كافة الإجراءات المطلوبة للحصول على الموافقة..

3. توفير خدمات ما بعد البيع

تقدم الشركة عن طريق مكتبها في ارمينيا

جميع الخدمات المتعلقة بالأرض من بناء وزراعة وتسوير وحرث الأراضي وعناية وإيصال الخدمات الأساسية من مياه وكهرباء حسب الرسوم المتفق عليها



دليل التملك

في جمهورية أرمينيا، يمكن للوافدين تملك العقارات، وذلك وفقاً لشروط معينة.

1. تأسيس كيان قانوني محلي:

الأشخاص الذين يرغبون في تملك أراضٍ زراعية يجب أن يؤسسوا شركة مسجلة باسمهم في أرمينيا.

هذه الشركة باسم العميل يمكنها شراء الأراضي الزراعية باعتبارها كياناً قانونياً محلياً.

شركة جاردن فايف تتكفل بفتح هذه الرخصة باسم المشتري مجاناً.

2. التقيد بالقوانين المحلية المتعلقة بنوع العقار:

يُسمح بتملك العقارات السكنية والتجارية بشكل مباشر.

الأراضي الزراعية فقط التي يجب تأسيس شركة مسجلة في أرمينيا لها.



دليل التملك

3. مدة تملك العقارات السكنية والتجارية:

مدة التملك: غير محددة بمدة: يمكن للأجانب تملك العقارات السكنية والتجارية بشكل دائم. لا توجد قيود زمنية على ملكية العقارات السكنية والتجارية.

4. مدة تملك الأراضي الزراعية:

بالنسبة للتملك: يمكن تملك الأراضي الزراعية من خلال تأسيس شركة محلية بشكل دائم. بالنسبة للإيجار: يمكن للأجانب استئجار الأراضي الزراعية لفترات طويلة قد تصل إلى 99 عامًا من خلال عقود إيجار رسمية.



دليل التملك

5. إجراءات الإقامة والتملك:

الأجانب ليسوا بحاجة إلى إقامة لتملك العقارات السكنية أو التجارية.

6. القيود القانونية:

لا يتم فرض قيود على نقل الملكية (بيع أو توريث العقار) للأجانب أو لأشخاص آخرين.



دليل واجبات الملاك

1. الالتزام بالقوانين المحلية

يجب على المالك الامتثال للقوانين واللوائح المتعلقة بالزراعة، البناء، والحفاظ على البيئة لضمان توافق الأنشطة مع الأنظمة المعمول بها.

2. سداد الضرائب السنوية

يُلزم المالك بدفع الضرائب المستحقة على الأرض بشكل منتظم وفي المواعيد المحددة والتي تتراوح ما بين 150 الى 200 دولار سنويا وشركة جاردن فايف تقدم هذه الخدمات بشكل اختياري.



دليل واجبات الملاك

3. تحديث البيانات الشخصية

يجب على المالك تحديث بياناته الشخصية لدى البلدية لضمان دقة السجلات الرسمية واستمرار الاستفادة من الخدمات وشركة جاردن ففايف تقدم هذه الخدمات بشكل اختياري.

4. احترام حقوق الجوار

من الواجب على المالك تجنب التسبب بأي أضرار للجيران أو البيئة المحيطة، بما يعزز التعايش السلمي ويحافظ على الموارد الطبيعية.

5. تعريف الخدمات

في حال التحويل لرخصة سكنية وايصال الخدمات يتوجب دفع رسوم الماء والكهرباء بشكل منتظم تختلف هذه الرسوم بناءً على الموقع، وهي متغيرة من فترة إلى أخرى ولا تعتمد على سعر ثابت.



التوريث ونقل الملكية

1. نقل الملكية للورثة الشرعيين

يحق للورثة الشرعيين للمالك الأصلي الحصول على ملكية الأرض وفقاً للقوانين المحلية المعمول بها في أرمينيا. يتم انتقال الملكية بشكل قانوني إلى الورثة المسجلين بعد استيفاء الإجراءات الرسمية المتعلقة بالميراث.

2. نقل الملكية إلى ملاك آخرين مسجلين تحت الرخصة التجارية (إن وجد)

في حالة وجود ملاك آخرين مسجلين ضمن الرخصة التجارية التي ترتبط بالأرض، يمكن نقل الملكية لهم مباشرة. يتم هذا الإجراء بالتنسيق مع الجهات المختصة ووفقاً للشروط التي تنظم العلاقة بين الأطراف المسجلة في الرخصة.



التوريث ونقل الملكية

3. إجراءات توثيق الوراثة ونقل الملكية

- يجب تقديم المستندات الرسمية التي تثبت حق الورثة أو الملاك المسجلين للحصول على الملكية.
- يتم تسجيل عملية نقل الملكية لدى السلطات المحلية المعنية لضمان حفظ الحقوق وتنظيم العلاقة بين الأطراف.
- تتولى الشركة المساعدة في تسهيل الإجراءات وضمان إتمامها



شروط تغيير صفة الأرض في جمهورية أرمينيا

- يجب إعداد ملف (حزمة) خاص لتغيير الصفة.
ويجب أن يقوم عامل مختص
بالمسح الجيوفضائي (Geospatial) بتنفيذه، وتبدأ التكلفة من
600 درهم وقد تصل إلى 2000
درهم (حسب الشركة
الجيوفضائية وطريقة العمل
الاحترافية).





شروط تغيير صفة الأرض في جمهورية أرمينيا

- بعد ذلك يجب جمع الأختام
(التواقيع الرسمية) على هذا
الملف من:
ENA \ شركة غازبروم \
شركة Veolia للمياه \
شركة الري \ شركة Transgaz
شركة الكهرباء ذات الجهد العالي \
شركة خطوط الهاتف \ البلدية
- هناك شخص يمكنه القيام
بهذا العمل - ويعتمد السعر
على موقع الأرض - حيث تبدأ
التكلفة من 500 درهم وقد
تصل إلى 1000 درهم



شروط تغيير صفة الأرض في جمهورية أرمينيا

- ثم يجب أخذ هذا الملف إلى البلدية وتقديم الطلب وانتظار موافقة الحكومة.
ويجب إرفاق صور للأرض ومخطط رسومي (Sketch) يوضح ما تخطط لبنائه بعد تغيير الصفة، ويمكن أن يكون أي مخطط مبدئي، حيث يمكنك لاحقاً بناء مبنى مختلف.
- بعد الموافقة على تغيير الصفة، يتوجب دفع رسوم تغيير الصفة عن كل متر مربع (السعر يختلف من قرية لأخرى ومن منطقة لأخرى).





نصائح إضافية:

الوقت المطلوب: العملية قد تستغرق عدة أشهر بناءً على التعقيد والقوانين المحلية.

يوصى بالحصول على استشارة قانونية لضمان الامتثال للقوانين المحلية. تختلف الإجراءات والرسوم حسب نوع العقار والموقع الجغرافي ونوع المعاملة.

أنواع الأسوار والأسعار الابتدائية

- هناك العديد من أنواع الأسوار، ووفقاً لموقع الأرض ومستوى الأرض (التسوية)، فإن نفس السور الذي قد يكلف 120 درهم لكل متر طولي في أرض مستوية، يمكن أن يكلف 180 درهم لكل متر طولي في منطقة أخرى بنفس المواصفات.
- ولا يمكن تحديد السعر النهائي إلا بعد طلب فعلي، بحيث يقوم خبير جيوفضائي بقياس الانخفاضات والارتفاعات في الأرض، ومن ثم إعطاء السعر الدقيق للعمل.



تصميم المنزل والرسم الهندسي

- عادةً يجب أن تطلب هذه الخدمة من مهندس معماري مُعتمد، يمتلك على الأقل خبرة متوسطة وجودة مقبولة، ولديه أعمال منقّذة مسبقاً. بذلك، عند وقت البناء في المستقبل، لن تواجه مشاكل كبيرة.
- هناك العديد من المهندسين المعماريين عبر الإنترنت، لكن عند تنفيذ مخططاتهم قد تظهر مشاكل أثناء البناء. مثلاً: قد يرسمون نافذة لكنها تطل على لا شيء، أو درج لا يؤدي فعلياً إلى الطابق الثاني، أو مشاكل مشابهة.



تصميم المنزل والرسم الهندسي

- المهندس المعماري من الفئة المتوسطة يتقاضى منك مقابل المخططات المعمارية والهندسية فقط (من دون التصميم الداخلي والأثاث)، وهو ما يكفي للحصول على موافقة البناء، وتنفيذ البناء كاملاً، والحصول على تسجيل رسمي للمبنى النهائي.
- أما بالنسبة للتصميم الداخلي، فعليك أن تستعين بمصمم داخلي مختص بالتشطيبات، يقوم برسم التفاصيل الداخلية حسب ذوقك: الألوان، الأثاث، السبابة، الإضاءة، الكابلات... إلخ.



تصميم المنزل والرسم الهندسي

- سعر مشروع الرسم المعماري يبدأ من 120 درهم لكل متر مربع.
سعر التصميم الداخلي يبدأ من 180 درهم لكل متر مربع.

مثال توضيحي:

إذا كان المنزل بمساحة 100 م²
 $120 \times \text{درهم} = 12,000$ درهم
للرسم المعماري.

إذا كان المنزل 100 م²،
فالمساحة الداخلية الفعلية
تكون تقريباً 80-85 م².

تكلفة التصميم الداخلي = 180×85
 $= 15,300$ درهم.



شهادة المنزل

- هذه مهمة سهلة نسبيًا. عندما تكون الأرض مصنفة بالفعل كأرض سكنية، ولديك المخطط المعماري، وقدمت طلبًا وحصلت على موافقة البناء، ثم أنجزت بناء المنزل بالكامل وفقًا للمخطط من دون أي أخطاء، ففي نهاية عملية البناء يجب عليك إحضار خبير جيوفضائي معتمد.



شهادة المنزل

- هذا الخبير سيقوم بقياس كل شيء من الداخل والخارج: الغرف، الزوايا، الارتفاعات... إلخ. وباستخدام تقريره، ومع ورقة أخرى من البلدية، يتوجب عليك إعادة جمع الأختام من 7 شركات (الغاز، المياه،... إلخ). بعد ذلك تأخذ هذين المستندين إلى البلدية لتحصل على الوثيقة النهائية للمبنى.



شهادة المنزل

- ثم مع هذه الوثيقة النهائية، وتقرير القياسات من الخبير الجيوفضائي، ومخطط المنزل (جميع الأوراق)، يجب مسحها ضوئياً (Scan) وتقديمها عبر الإنترنت إلى السجل العقاري (State Cadaster)، مع إيصالات الدفع (أيضاً ممسوحة إلى PDF) بمبلغ يقارب 270 درهم. إذا لم يجد السجل العقاري أي خطأ، فبعد 3 أيام عمل سيصدر لك شهادة الأرض مسجلاً عليها المنزل بمساحته وعنوانه.



تلتزم شركة جاردن فايف

العقارية

- تلتزم الشركة بسداد جميع الرسوم المتعلقة بتسجيل العقار للملاك الجدد بعد الانتهاء من سداد المبلغ الخاص بقيمة الأرض.
- تسجيل الأرض للعميل ونقل الملكية له بعد الانتهاء من سداد الاقساط في فترة لا تتجاوز 5 أشهر من تاريخ سداد اخر دفعة.