

گزاره‌برگ کارگزاران شخصی فروش املاک قیم و امین عام

شما به عنوان کارگزار اموال، می‌توانید در باره‌ی فروش املاک متعلق به بزرگسال محجوری که موکل شماست («بزرگسال») تصمیم بگیرید. برای آگاهی از عواملی که باید در زمان تصمیم‌گیری برای فروش در نظر بگیرید، لطفاً به «کتاب راهنمای کارگزار شخصی» مراجعه کنید. این گزاره‌برگ، راهنمایی‌های لازم را برای زمانی که تصمیم به فروش ملک متعلق به موکل بزرگسالتان گرفته‌اید ارائه می‌کند و به شما کمک می‌کند تا درخواست خود را برای گرفتن مجوز فروش املاک محدودیت‌دار از قیمت و امین عام (پی‌جی‌تی) آماده کنید.

به فروش گذاشتن ملک

- **از کارشناس املاک کمک بگیرید:** فروش ملک می‌تواند کار پیچیده و زمان‌بری باشد که نیاز به یک کارگزار فروش املاک برای کمک به فروش و وکیل یا دفتر ثبت اسناد رسمی برای انتقال ملک دارد. هزینه‌های معمول این امور از محل سود حاصل از فروش ملک پرداخت می‌شود.
- **ارزیابی مستقل ملک را دریافت کنید:** برای تشخیص قیمت منصفانه‌ی ملک در بازار، از یک ارزیاب مستقل منصوب شده فرم ارزیابی درخواست کنید. (لطفاً توجه داشته باشید که کارگزار فروش ملک شما مستقل محسوب نمی‌شود.) این ارزیابی به شما کمک خواهد کرد تا ملک را به قیمت مناسب در فهرست فروش ثبت کنید و در زمان بررسی پیشنهادهای خریداران و مذاکره با آنها، تصمیم آگاهانه‌ای بگیرید.
- **بررسی کنید که آیا ملک در وصیتنامه‌ی فرد بزرگسال ذکر شده است یا نه:** بر طبق بخش 48 قانون وصیتنامه، ترکه و وراثت، اگر می‌خواهید ملکی را بفروشید که در وصیت فرد بزرگسال به عنوان هدیه‌ی مشخصی ذکر شده است، شما می‌بایست مدرک دال بر مبلغ دریافتی حاصل از فروش یا ارزش منصفانه‌ی بازار آن را نشان دهید.
- **حکم دادگاه را برای دستورهای احتمالی بررسی کنید:** احتمال دارد حکم دادگاهی که شما را به عنوان کارگزار منصوب نموده است توانایی شما را برای معاملات ملک محدود نموده باشد. اگر چنین باشد، شما به موافقت پی‌جی‌تی یا تأیید فروش توسط دادگاه نیاز دارید. پذیرش هر گونه پیشنهاد خرید می‌بایست شامل این شرط فروش باشد: «مشروط به موافقت قیمت و امین عام» یا «مشروط به حکم دادگاه مبنی بر تأیید فروش». توجه: شما باید حکم دادگاه مبنی بر انتصابتان به عنوان کارگزار را داشته باشید.

پذیرش پیشنهاد خرید

شما آزاد هستید که هر گونه پیشنهاد منصفانه‌ی خرید ملک را بپذیرید. اما اگر می‌خواهید ملک را به قیمتی پایین‌تر از ارزش ارزیابی آن، یا به افراد نزدیک (خودتان یا کس دیگری مربوط به ملک) بفروشید، از قبل با مأمور بازرسی از کارگزار پی‌جی‌تی (CRO) صحبت کنید. مدارک مربوط به فروش و اظهارنامه‌ی اصلاحیه‌های فروشنده (Vendor's Statement of Adjustments) را نگاهداری کنید و هنگام ارسال حساب‌هایتان برای حسابرسی آن‌ها را نیز ضمیمه کنید.



پذیرش پیشنهاد خرید: املاک دارای محدودیت فروش به موجب حکم دادگاه

اگر ملک محدودیت‌دار باشد، شما می‌بایست موافقت پی‌جی‌تی یا حکم دادگاه را برای فروش آن به دست بیاورید.

لطفاً توجه کنید: پی‌جی‌تی حد اقل پنج روز کاری نیاز دارد تا درخواستهای موافقت با فروش املاک دارای محدودیت فروش را بررسی کند و پاسخ دهد. کوتاهی در ارائه‌ی تمام مدارک لازم باعث تأخیر رسیدگی به درخواست شما توسط پی‌جی‌تی خواهد شد.

ارسال درخواست

برای گرفتن موافقت پی‌جی‌تی، درخواست خود را به طورت کتبی با ایمیل، فکس، یا نامه به پی‌جی‌تی، خطاب به «Attention: Private Committee Services» و این مدارک را ضمیمه کنید:

- یک نسخه از قرارداد خرید و فروش که نیاز به موافقت پی‌جی‌تی دارد؛
- گزارش ارزیاب مستقل (غیر از بنگاه املاک) که کمتر از شش ماه از آن گذشته باشد؛
- توضیح کوتاهی در باره‌ی دلیل شما برای فروش ملک، با تأکید بر توضیح اینکه چگونه فروش ملک منافع بزرگسال محجور را بهتر تأمین می‌کند؛ و
- اطلاعات تماس با بنگاه معاملات املاک و وکیل / دفتر اسناد رسمی، در صورت وجود.

لطفاً توجه کنید که اگر پی‌جی‌تی نقشی در نظارت کارگزاری شما ندارد، برای مثال هنگامی که فرد بزرگسال درگذشته یا به طور دائمی خارج از بریتیش کلمبیا زندگی می‌کند، درخواست شما بررسی نخواهد شد.

فرایند بررسی

مأمور بازرسی از کارگزار (CRO) درخواست شما را بررسی خواهد کرد و ممکن است اطلاعات بیشتری بخواهد تا بتواند تأیید کند که پیشنهاد فروش حد اکثر منفعت بزرگسال را تأمین می‌کند. اگر درخواست شما تأیید شود، پی‌جی‌تی نامه‌ای برای شما خواهد فرستاد و در آن هر گونه الزامات تضمینی را به آگاهی شما خواهد رساند. و از شما یک نسخه‌ی امضاء شده از فرم انتقال آ (Form A Transfer) درخواست خواهد کرد.

الزامات تضمینی

هنگامی که ملک محدودیت‌دار به فروش می‌رسد، پی‌جی‌تی برای پوشش درآمد خالص حاصل از فروش درخواست تضمین خواهد کرد. حکم دادگاهی که شما را به عنوان کارگزار منصوب کرده است ممکن است شامل چنین محدودیتی باشد.

- اگر درآمد خالص حاصل از فروش به موجب حکم دادگاه محدود شده باشد:
قبل از تأیید فروش، پی‌جی‌تی شما را ملزم خواهد کرد که تأییدی ارائه کنید نشان دهد نسخه‌ای از حکم دادگاه به مؤسسه‌ی مالی دریافت کننده‌ی درآمد حاصل از فروش ملک ارائه شده است، و به اطلاعشان رسانده شده است که آن وجوه مشمول محدودیت هستند.
- اگر درآمد خالص حاصل از فروش به موجب حکم دادگاه محدود نشده باشد:
پی‌جی‌تی قبل از تأیید فروش شما و مؤسسه‌ی مالی دریافت کننده‌ی وجوه حاصل از فروش را ملزم می‌نماید تا مدرکی به نام Irrevocable Letter of Direction را امضاء کنید، که در آن متعهد می‌شوید بدون تأیید پی‌جی‌تی یا حکم دادگاه به وجوه دست زده نخواهد شد. در صورت نیاز، مأمور بازرسی از کارگزار (CRO) می‌تواند فرم Irrevocable Letter of Direction را در اختیار شما بگذارد.

انتقال سند

هنگامی که فرم انتقال آ (Form A Transfer)، و در صورت نیاز، نامی Irrevocable Letter of Direction، یا تأیید مؤسسه‌ی مالی دریافت کننده‌ی درآمد حاصل از فروش به همراه حکم دادگاه توسط پی‌جی‌تی دریافت شوند.

این سازمان نامه‌ای خطاب به اداره‌ی بررسی اسناد ملکی (Land Title Survey Authority) خواهد نوشت که در آن موافقت خود را با انتقال سند ابراز می‌نماید.

مدارک دال بر فروش. از جمله اظهارنامه‌ی اصلاحیه‌های فروشنده (Vendor's Statement of Adjustments). را باید تهیه کنید و هنگام ارسال حسابها برای بررسی. به آن ضمیمه نمایید.

درخواستهای پیچیده و تأییدنشده

در بیشتر موارد. هنگامی که تمام مدارک پیش‌گفته ارائه شده و تضمین ارائه شود. پی‌جی‌تی فروش ملک محدودیت‌دار را تأیید خواهد کرد. در برخی موارد. اطلاعات بیشتری لازم خواهد بود. فرایند بررسی ممکن است به تأخیر بیافتد و امکان دارد که پی‌جی‌تی از تأیید فروش خودداری کند. از جمله در موارد زیر:

- مواردی که قیمت پیشنهادی فروش کمتر از ارزش برآورد شده است؛
- فروش به یکی از اطرافیان نزدیک؛
- فروش بدون بهره‌گیری از بنگاه معاملات املاک؛
- هنگامی که مسائل پیچیده‌ی حقوقی در خصوص مالکیت ملک وجود دارد؛ یا
- هنگامی که نگرانی‌های دیگری وجود داشته باشد مبنی بر اینکه فروش ملک ممکن است حد اکثر منافع فرد بزرگسال را تأمین نکند.

اگر با درخواست شما موافقت نشود. گزینه‌ی دیگر شما این است که از دادگاه درخواست صدور حکم موافقت بر مبنای بخش 28 قانون اموال بیماران نمایید. باید درخواست حکم دادگاه را به پی‌جی‌تی ابلاغ نمایید. و پی‌جی‌تی یا موضعی نخواهد گرفت. یا اگر نگرانی داشته باشد. با درخواست شما مخالفت خواهد کرد.

اطلاعات بیشتر

هدف از این گزاره‌برگ راهنمایی و هدایت عمومی است. تا بتوانید به گونه‌ای ثمربخش و موفقیت‌آمیز با پی‌جی‌تی همکاری کنید. اگر در باره‌ی موقعیت خاص خودتان پرسشی دارید. لطفاً بی‌تردید با بخش خدمات کارگزار خصوصی تماس بگیرید و درخواست صحبت با مأمور بازرسی از کارگزار (CRO) نمایید.

اگر در باره‌ی کارگزاری پرسشهای بیشتری دارید. لطفاً به تاربرگهای اینترنتی در www.trustee.bc.ca مراجعه کنید. یا با بخش خدمات کارگزار خصوصی تماس بگیرید.

🕒 **ساعت‌های کاری PGT از دوشنبه تا
جمعه 8:30 صبح تا 4:30 عصر**

تماس با تلفن رایگان

خدمات تلفن رایگان از طریق سرویس بی‌سی موجود است. پس از گرفتن شماره‌ی ناحیه‌ی مورد نظر (در زیر). از گیرنده درخواست کنید تا شما را به سازمان قییم و امین عام (Public Guardian and Trustee) وصل کند.

604.660.2421

📞 ونکوور

250.387.6121

📞 ویکتوریا

1.800.663.7867

📞 سایر نقاط

خدمات کارگزاری شخصی

قییم و امین عام

700 - 808 خیابان هیستینگز غربی

ونکوور. بی‌سی V6C 3L3

تلفن: 604.660.1500

وبسایت: www.trustee.bc.ca

ایمیل: webmail@trustee.bc.ca

