

quy trình của một ký quỹ



Bên Mua

Chọn một Người Môi Giới Nhà Đất.

Lấy thư chấp thuận trước từ bên cho vay và đưa cho Người Môi Giới Nhà Đất.

Đưa ra đề nghị mua.
Khi được chấp nhận, mở ký quỹ và đặt tiền cọc.

Hoàn tất đơn xin mượn tiền với Bên cho vay. Nhận Ước Tính Khoản Vay từ người cho vay.

Hoàn tất & gửi lại dữ kiện mở ký quỹ cho First American Title.

Lên lịch kiểm tra nhà và xem xét lại những việc tìm ra được.
Kiểm tra cam kết chủ quyền/ báo cáo sơ bộ.

Cung cấp tất cả các giấy tờ yêu cầu cho bên cho vay (báo cáo ngân hàng, tờ khai thuế, vv.) Tất cả hóa đơn và chấp thuận cuối cùng phải có tại bên cho vay không quá 10 ngày trước khi khoản vay hoàn tất.

Người Cho vay (hay Người Ký Quỹ) chuẩn bị CD và đưa cho Người Mua ít nhất 3 ngày trước khi khoản vay hoàn tất.

Người Ký Quỹ hoặc Người Môi Giới Nhà Đất liên lạc với người mua để làm hện ký giấy tờ.

Người Mua kết thúc khoản vay, thực hiện các văn bản thanh toán, và đem tiền vào qua chuyển khoản.

Các tài liệu được lưu trữ và giao chia khoá!

Bên Bán

Chọn một Người Môi Giới Nhà Đất.

Chấp nhận đề nghị của Người Mua.

Hoàn tất & gửi lại dữ kiện mở ký quỹ cho First American Title, bao gồm các thông tin như địa chỉ để chuyển mail, thông tin liên lạc bên cho vay để trả hết tiền nợ và số tương mục vay mượn.

Kêu làm cho việc kiểm tra và / hoặc sửa chữa được thực hiện theo yêu cầu của hợp đồng mua.

Người Ký Quỹ hoặc Người Môi Giới Nhà Đất liên lạc với người bán để làm hện ký giấy tờ.

Các tài liệu được lưu trữ và tất cả tiền bán nhà được nhận.

Người Ký Quỹ

Sau khi nhận được mở ký quỹ và tiền đặt cọc, đề nghị kiểm tra chủ quyền.

Yêu cầu các thông tin cần thiết từ người mua và người bán thông qua dữ kiện mở ký quỹ.

Kiểm tra cam kết chủ quyền/ báo cáo sơ bộ.

Khi nhận được dữ kiện mở ký quỹ, yêu cầu để biết số tiền trả hết nợ. Liên lạc người mua hoặc người bán khi cần thêm thông tin cần thiết cho cam kết chủ quyền/ báo cáo sơ bộ.

Mọi đòi hỏi, hoá đơn và lệ phí phải được thu thập và gửi đến cho bên cho vay ít nhất 10 ngày trước khi khoản vay hoàn tất.

Phối hợp với bên cho vay về việc sửa soạn CD.

Kiểm tra tất cả các tài liệu, yêu cầu, hướng dẫn và chuẩn bị bản thanh toán và các tài liệu cần thiết khác.

Làm hện ký giấy tờ và thông báo cho người mua biết số tiền cần đem vào lúc đóng hồ sơ.

Khi khoản vay được hoàn tất, gửi gói tài trợ đến bên cho vay để kiểm duyệt.

Chuẩn bị hướng dẫn lưu trữ và gửi tài liệu đi lưu trữ.

Các tài liệu được lưu trữ và tiền bạc được gửi ra. Đưa ra bản thanh toán cuối cùng.

Bên Cho Vay

Nhận đơn xin vay tiền của Người Mua và bắt đầu quá trình thẩm định. Cung cấp Ước Tính Khoản Vay cho người mua.

Đề nghị và kiểm tra cam kết chủ quyền/ báo cáo sơ bộ, thẩm định nhà đất, báo cáo tín dụng, xác minh việc làm và tài chính.

Thu thập thông tin như cam kết chủ quyền/ báo cáo sơ bộ, thẩm định, báo cáo tín dụng, xác minh việc làm và tài chính. Kiểm tra và yêu cầu bổ sung dữ kiện để chính thức chấp nhận cho vay.

Người phát hành kiểm duyệt giấy tờ cho vay để chấp thuận.

Phối hợp với Người Ký Quỹ để sửa soạn Công Bố Đóng Hồ Sơ, Công Bố này được giao cho Người Mua ít nhất 3 ngày trước khi đóng khoản vay.

Chuyển tài liệu vay mượn qua bên ký quỹ.

Sau khi xem xét hồ sơ vay đã ký xong, cho phép ra tiền vay mượn.

Kiểm tra tất cả các tài liệu, yêu cầu và hướng dẫn. Chuẩn bị bản thanh toán và các tài liệu cần thiết khác.

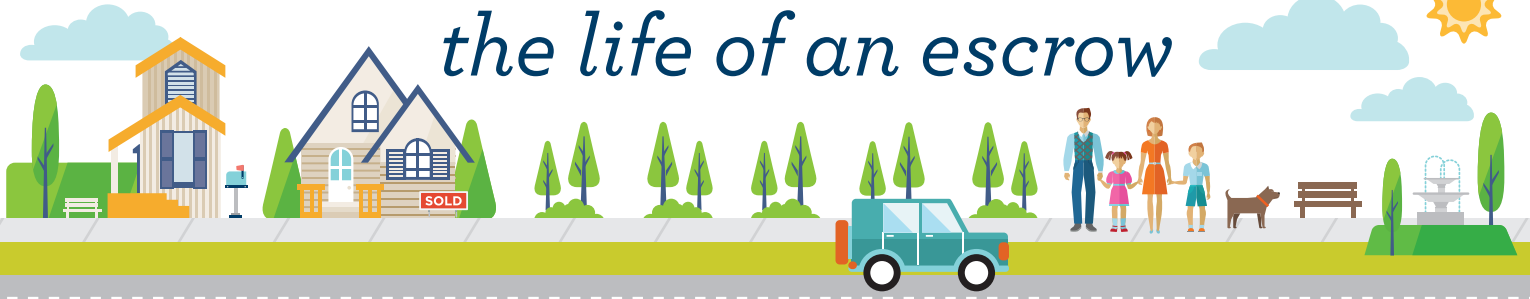


First American Title
714-250-6600
4 First American Way
Santa Ana, CA. 92707



First American Title™

the life of an escrow



The Buyer

The Seller

The Escrow Officer

The Lender

Chooses a real estate agent.

Gets pre-approval letter from lender and provides to real estate agent.

Makes offer to purchase. Upon acceptance, opens escrow and deposits earnest money.

Finalizes loan application with lender. Receives a Loan Estimate from lender.

Completes & returns opening package from First American Title.

Schedules inspections and evaluates findings. Reviews title commitment/preliminary report.

Provides all requested paperwork to lender (bank statements, tax returns, etc.) All invoices and final approvals should be to the lender no later than 10 days prior to loan consummation.

Lender (or escrow officer) prepares CD and delivers to buyer at least 3 days prior to loan consummation.

Escrow officer or real estate agent contacts the buyer to schedule signing appointment.

Buyer consummates loan, executes settlement documents, & deposits funds via wire transfer.

Documents are recorded and the keys are delivered!

Chooses a real estate agent.

Accepts buyer's offer to purchase.

Completes and returns opening package from First American Title, including information such as forwarding address, payoff lender contact information and loan numbers.

Orders any work for inspections and/or repairs to be done as required by the purchase agreement.

Escrow officer or real estate agent contacts the seller to schedule signing appointment.

Documents are recorded and all proceeds from sale are received.

Upon receipt of order and earnest money deposit, orders title examination.

Requests necessary information from buyer and seller via opening packages.

Reviews title commitment/preliminary report.

Upon receipt of opening packages, orders demands for payoffs. Contacts buyer or seller when additional information is required for the title commitment/preliminary report.

All demands, invoices, and fees must be collected and sent to lender at least 10 days prior to loan consummation.

Coordinates with lender on the preparation of the CD.

Reviews all documents, demands, instructions & prepares settlement statements & any other required documents.

Schedules signing appointment and informs buyer of funds due at settlement.

Once loan is consummated, sends funding package to lender for review.

Prepares recording instructions and submits docs for recording.

Documents are recorded and funds are disbursed. Issues final settlement statement.

Accepts buyer's application and begins the qualification process. Provides buyer with Loan Estimate.

Orders and reviews title commitment/preliminary report, property appraisal, credit report, employment and funds verification.

Collects information such as title commitment/preliminary report, appraisal, credit report, employment and funds verification. Reviews and requests additional information for final loan approval.

Underwriting reviews loan package for approval.

Coordinates with escrow officer on the preparation of the Closing Disclosure, which is delivered to buyer at least 3 days prior to loan consummation.

Delivers loan documents to escrow.

Upon review of signed loan documents, authorizes loan funding.

Reviews all documents, demands, and instructions. Prepares settlement statements and other required documents.



First American Title™