

주택 매입자의 주택 매입 단계



부동산 중개인 선택 및 면접

부동산 중개인과 좋은 관계를 갖는 것이 중요합니다. 부동산 중개인은 귀하와 긴밀하게 협조하여 귀하의 특별한 필요에 맞는 가장 적절한 주택을 찾습니다. 부동산 전문 중개인들은 부동산 시장에 대해 해박한 지식을 갖고 있으며 귀하의 매입 과정을 안내해줄 것입니다.

가장 필요에 맞는 집 찾기

부동산 중개인은 귀하가 제공한 기준들에 맞추어 집을 소개할 것입니다. 부동산 중개인에게 원하는 바를 보다 구체적이고 솔직하게 알려주실수록 원하는 집을 더 쉽게 찾을 수 있을 것입니다.

매도자의 동기 파악

일단 가장 필요에 맞는 집을 찾고 나면, 부동산 중개인은 주택 소유자의 매도 동기를 파악하기 위한 조사를 실시하여 귀하의 매입 오퍼 시 협상 능력을 극대화시킬 수 있도록 도와드릴 것입니다.

매입 오퍼

부동산 중개인은 매입 계약 초안을 작성하고 통상적인 관행, 지역 규제사항, 보호 조건 등에 관해 알려드릴 것입니다. 이때 “착수금”을 예치해야 하는 데, 액수는 대개 매입 가격의 1%에서 3% 정도 됩니다 (예치금은 매도자가 오퍼를 수락한 후 현금으로 전환됩니다.). 귀하의 부동산 중개인은 귀하의 오퍼를 매도자의 부동산 중개인에게 제시할 것입니다. 그 후 매도자는 귀하의 오퍼를 수락하거나, 귀하의 오퍼를 수정하여 다른 오퍼를 제기하거나, 귀하의 오퍼를 거부합니다.

매도자의 반응

귀하와 귀하의 부동산 중개인은 매도자의 반응을 검토하게 됩니다. 이 절차에 관한 부동산 중개인의 지식과 협상 능력은 귀하가 만족하는 계약에 이르는 데 도움이 될 것입니다.

에스크로 개설

모든 당사자가 매입 계약을 수락하고 이에 서명하면 부동산 중개인은 귀하를 위해 에스크로를 개설하게 됩니다. 이 때 “착수금”이 예치됩니다. 귀하의 거래와 관련된 모든 자금은 보유, 수령 또는 분배 여부와 무관하게 귀하의 에스크로나 소유권 보증 업무 처리 회사가 취급합니다.



주택 매입 단계



조건부 기간

이 기간은 매입 계약에 의해 결정되며 다음 항목에 대한 입수 및 실행에 이용됩니다:

- 자산 건물 상태 검사
- 해충 퇴치 검사
- 자산 감정
- 대출기관 확보
- 대출 승인 획득
- 매도자의 양도 공개서 승인
- 소유권 보증 업무 처리 회사의 예비 보고서 승인
- 매입 조건 충족

주택 소유자 보험

부동산 중개인은 에스크로 담당자와 보험 대리인과 협력하여 에스크로 종료 시 보험이 발효되게 합니다.

다운 페이먼트

에스크로 종료일 전에, 캐시어 체크(자기앞 수표)를 발급하거나 온라인으로 송금해야 합니다.

에스크로 종료

모든 매입 계약 조건들이 충족되면 모든 대출 서류들과 거래 종결 서류들에 서명하셔야 합니다. 다운 페이먼트 잔액과 거래 종결 비용을 에스크로 담당자에게 예치하고 나면, 대출기관이 매매 대금의 잔액을 예치합니다. 카운티 등기위원의 사무실은 양도증서를 등기하고 귀하는 주택에 대한 소유권을 갖게 됩니다.



Lawyers Title