



Chicago Title



मकान मालिक बनने
की आपकी यात्रा



Chicago Title

प्रिय घर खरीदार:

अपना खुद का घर खरीदने, और इस तरह इस देश में ज्यादा मजबूत मौजूदगी कायम करने की दिशा में अपनी यात्रा शुरू करने पर बधाई। इस गाइड का डिज़ाइन हमारे बहुसांस्कृतिक मार्केटिंग डिवीज़न ने तैयार किया है, ताकि इस प्रक्रिया में शुरू से अंत तक आपकी मदद की जा सके। इसके अलावा, हमने लेन-देन के दौरान महत्वपूर्ण घटनाओं को रेखांकित किया है और जिम्मेदार पक्षों की पहचान की है, चाहे वह ऋणदाता हो, रियल एस्टेट एजेंट हो, या टाइटल कंपनी हो।

आपको यह दस्तावेज़ पेश करना हमारे लिए वाकई गौरव की बात है। यदि आपके कोई प्रश्न हों तो कृपया Chicago Title के स्थानीय कार्यालय से संपर्क करें। हम इस पुस्तिका के अनुवाद में काउंसिल ऑफ़ इंडियन अमेरिकन रिएल्टर्स (COIAR) की सलाह की सराहना करते हैं।

एक बार फिर बधाई, और आपकी सेवा का अवसर देने के लिए धन्यवाद!

Chicago Title

हम आपके कुछ सवालों का जवाब देने से शुरू करते हैं...

अपने खुद के घर से आपको मिलने वाले स्वामित्व के गर्व और आनंद के अलावा,

- आपके घर की कीमत बढ़ने के साथ-साथ आपकी संपत्ति बढ़ेगी
- इस पर टैक्स में छूट मिल सकती है
- आपके आवास के खर्च आम तौर पर किराए के मुकाबले धीमी रफ़्तार से बढ़ते हैं
- अपने घर का उपयोग करने, उसे सजाने और/या उसकी रीमॉडलिंग करने में आपको कहीं ज्यादा लचीलापन मिलता है

मुझे घर खरीदने के लिए क्या करना होगा?

जब आप घर खरीदने का फैसला कर लें, तो इस प्रक्रिया में मदद करने के लिए किसी स्थानीय रियल एस्टेट पेशेवर से संपर्क करें। वह आपको यह तय करने में मदद करेगा/करेगी कि आप कितने का खर्च उठा सकते हैं, किस तरह का मकान आप चाहते हैं, और सही इलाका ढूँढ़ने, खरीद का मोल-भाव करने, निरीक्षण दौरों का इंतजाम करने में मदद करने के साथ ही और एस्करो तथा ऋण प्रक्रियाओं में आपका मार्गदर्शन करेगा/करेगी जिससे होकर आप घर के मालिक बनेंगे।

क्या मुझे एक रियल एस्टेट एजेंट की जरूरत है, और मैं अच्छा एजेंट कैसे ढूँढ़ सकता हूँ?

बेशक। घर खरीदना एक बड़ा भावनात्मक और वित्तीय काम है। एक अनुभवी, पेशेवर, योग्य रियल एस्टेट एजेंट या ब्रोकर का चुनाव करने से आपको इस जटिल प्रक्रिया के दौरान मदद मिलेगी, और आपका एजेंट,

पूरे लेन-देन के दौरान यह ध्यान में रखेगा कि आपके हित में सबसे अच्छा क्या होगा। रियल एस्टेट एजेंट लेन-देन के लिए वित्त का इंतजाम करने में और आपके लिए बिलकुल सही घर ढूँढ़ने भी काफी उपयोगी हो सकते हैं। युनाइटेड स्टेट्स में ज्यादातर लोग घर खरीदने की प्रक्रिया में किसी रियल एस्टेट पेशेवर के साथ काम करते हैं।

रियल एस्टेट एजेंट या ब्रोकर की फीस या रियल एस्टेट कमीशन आम तौर पर संपत्ति बेचने वाले द्वारा चुकाया जाता है। रियल एस्टेट एजेंट को भुगतान तभी किया जाता है, जब लेन-देन पूरा हो जाता है। ऐसा एजेंट ढूँढ़ने के लिए जो भारतीय घर खरीदारों का विशेषज्ञ हो और आपकी भाषा बोलता हो,

- REALTORS® की अपनी स्थानीय एसोसिएशन, या घर के मालिकाने को बढ़ावा देने वाले किसी अन्य संगठन से संपर्क करें
- वेब पर www.AREAA.org या www.COIAR.org देखें
- अपने दोस्तों या रिश्तेदारों से पूछें, या
- भारतीय घर खरीदारों पर केंद्रित करने वाले रियल एस्टेट एजेंटों की सूची के लिए हमारे स्थानीय Chicago Title कार्यालय को कॉल करें या हमारी वेबसाइट www.chicagotitle.com देखें

मुझे ऋण कैसे मिल सकता है, और मेरे लिए कौन-सी शर्तें सबसे अच्छी हैं?

यह महत्वपूर्ण खरीद करने के लिए आपको वित्तीय रूप से काफी अच्छी तरह स्थापित होना चाहिए। आपकी क्रेडिट हिस्ट्री मंजूर होने लायक होनी चाहिए और पिछले सात वर्ष के दौरान आपको दिवालिया नहीं होना चाहिए। घर खरीदने की प्रक्रिया के दौरान आपको टैक्स रिटर्न और अन्य वित्तीय कागजात पेश करने योग्य होना चाहिए। कृपया वित्त संबंधी इन बातों का ध्यान रखें :

- क्या आपने घर के डाउन पेमेंट के लिए पैसे बचाकर रखे हैं?
- क्या आप पिछले 2-3 वर्ष से नियमित रूप से रोजगार कर रहे हैं और आपके पास आमदनी का एक स्थिर, भरोसेमंद जरिया है?
- क्या बिल चुकाने का आपका अच्छा रिकार्ड है?
- क्या आप नियमित, मासिक आधार पर मॉर्टगेज की किस्तें और अन्य खर्च चुका सकते हैं?
- क्या आप पर बकाया दीर्घकालिक ऋण, जैसे कि कार की किस्तें अपेक्षाकृत कम हैं?

साथ ही, आपके लिए सबसे अच्छा ऋण कौन सा है, यह तय करने के लिए खुद से ये सवाल पूछें :

- आप इस घर में कितने समय तक रहने की सोचते हैं?
- क्या अगले कुछ वर्षों में आपकी वित्तीय स्थिति में काफी बदलाव होने वाला है?
- आप इस मॉर्टगेज का भुगतान कब खत्म करना चाहते हैं? अपने रिटायर होने से पहले?
- क्या आप मॉर्टगेज की बदलती हुई राशि को संभाल सकेंगे, या आप चाहेंगे कि यह ऋण की पूरी अवधि तक एक जैसी रहे?

आपका रियल एस्टेट एजेंट एक ऐसा ऋणदाता ढूँढने में आपकी मदद कर सकता है, जिसकी मदद से आप यह तय कर सकते हैं कि ऊपर बताई गई बातों का ध्यान रखते हुए कौन सा ऋण आपकी जरूरतों के लिए सबसे ठीक है।

एस्करो और टाइटल इंश्योरेंस क्या है?

एस्करो वह समय है, जिसके दौरान संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित सारा धन और सारे कागजात की पुष्टि की जाती है। यहीं Chicago Title शामिल होती है, और खरीदार तथा बेचने वाले के लिए स्वतंत्र तीसरे पक्ष के तौर पर काम करते हुए, दोनों पक्षों के निर्देशों का पालन करती है, धन के वितरण की जिम्मेदारी लेती है, सारी कागजी कार्रवाई संभालती है, और टाइटल आपके, यानी खरीदार के नाम हस्तांतरित करने वाली डीड को दर्ज करती है।

एस्करो लेन-देन में शामिल सभी पक्षों की सुरक्षा करता है। उदाहरण के लिए, कोई डिपॉजिट करने पर, जब तक बेचने वाला यह पुष्टि करता है कि खरीदार की दिलचस्पी अच्छी नीयत से है, तब तक खरीदार का धन सुरक्षित रहता है। टाइटल कंपनी सारा धन, निर्देश, और लेन-देन के लिए जरूरी कागजात को अपने पास रखती है, हरेक पक्ष को उचित धनराशि का वितरण करती है, और नई डीड को दर्ज करने जैसे ब्योरों को संभालती है।

टाइटल इंश्योरेंस एक ऐसी पॉलिसी है, जो खरीदार को ऐसे जोखिमों के विरुद्ध बचाती है, जो किसी टाइटल की खोज के दौरान छिपे रह सकते हैं। इन जोखिमों को "छिपी हुई खामियां" भी कहा जाता है, और हो सकता है कि कई वर्षों तक इनका पता ही न चले। **कुछ उदाहरण** : ऐसे उत्तराधिकारी जिनके बारे में न बताया गया हो या जो लापता हों, असली मालिक की जगह कोई और हो, डीड पर जाली दस्तखत, या ऐसी डीड या मॉर्टगेज, जिस पर खराब दिमागी हालत वाले व्यक्ति, नाबालिग, या ऐसे व्यक्ति ने दस्तखत किए हों, जिसे अकेला माना गया हो, पर जो दरअसल शादीशुदा हो।

अगर ऐसी छिपी हुई खामियां सामने आ जाएं, तब भी Chicago Title के साथ आप और आपकी संपत्ति सुरक्षित रहेगी।

समापन के खर्चे क्या हैं और क्या मैं उनका भुगतान करता हूँ?

समापन के दो तरह के खर्चे हैं : **नॉन-रेकरिंग** (आप बस एक बार चुकाते हैं) और **रेकरिंग** (ऐसे खर्चे जो थोड़े-थोड़े समय बाद बार-बार आते हैं)। नॉन-रेकरिंग खर्चों में ये शुल्क शामिल हैं, पर इतने तक ही नहीं हैं : मूल्यांकन, क्रेडिट रिपोर्ट, प्वाइंट्स या ऋण की शुरुआत, संपत्ति का निरीक्षण, टाइटल इंश्योरेंस और एस्करो, कागजात की तैयारी, टैक्स सर्विस, नोटरी, रिकार्डिंग, कूरियर, वायर ट्रांसफर और ट्रांसफर स्टैप। रेकरिंग खर्चों और प्रो-राशनस में ये शामिल हैं, पर इतने तक ही नहीं हैं : संपत्ति खतरों की इंश्योरेंस, प्रॉपर्टी टैक्स, इंटरस्ट प्रो-राशन, प्रो-रेटेड पहले महीने का भुगतान और पी.एम.आई. (प्राइवेट मॉर्टगेज इंश्योरेंस), यदि लागू होती हो। इनमें से कई खर्चे खरीदार और बेचने वाले के बीच बंट जाते हैं, जो इस बात पर निर्भर करता है कि आपकी संपत्ति जिस काउंटी में है, वहां के तौर-तरीके क्या हैं।

आपका ऋणदाता और रियल एस्टेट एजेंट/ब्रोकर अनुमानित समापन खर्चों का एक **"गुड फेथ एस्टीमेट"** बताएगा, और एस्करो होल्डर ऋणदाता के निर्देशों के अनुसार वास्तविक खर्चों का सारांश तैयार करेगा और हस्ताक्षर के समय आपको इनके बारे में समझाएगा।



बधाई! आपने पहला कदम उठा लिया है!

इस यात्रा के 19 आगे के कदम इस प्रकार हैं :

1. अपना रियल एस्टेट एजेंट चुनना।
2. अपना ऋणदाता चुनना (अलग-अलग तरह के मॉर्टगेज लोन्स और प्री-क्वालिफिकेशन के बारे में जानना)।
3. अपना घर चुनना (किस्म, कीमत, और जगह तय करना)।
4. प्रस्ताव (जब आप संपत्ति तलाश लें तो अपने रियल एस्टेट एजेंट के जरिए लिखित प्रस्ताव भेजें)।
5. एस्करो प्रक्रिया (जब बेचने वाले के साथ आपकी सहमति हो जाए, तो एक एस्करो प्रतिनिधि को आरंभिक गुड-फेथ डिपॉजिट दिया जाता है, और प्रक्रिया शुरू हो जाती है)।
6. मॉर्टगेज लोन (उचित फार्म भरकर एक मॉर्टगेज का अनुरोध किया जाता है)।
7. आरंभिक टाइटल रिपोर्ट (की समीक्षा की जाती है और मंजूर की जाती है)।
8. निरीक्षण और जानकारियां देना (अनुबंध में दिए गए समय के दौरान संपत्ति का निरीक्षण किया जाता है, और बेचने वाले द्वारा संपत्ति के बारे में दी गई सभी जानकारियों की समीक्षा की जाती है)।
9. आकलन (ऋणकर्ता संपत्ति का मूल्य तय करता है)।
10. ऋण की मंजूरी (ऋणदाता एस्करो एजेंट से संपर्क करता है)।
11. छिपी हुई खामियों का इंश्योरेंस (खरीदार एस्करो एजेंट को उस इंश्योरेंस कंपनी का नाम बताता है जो पॉलिसी देगी)।
12. शर्तें (एस्करो एजेंट सुनिश्चित करता है कि शर्तें पूरी हों)।
13. संपत्ति की फाइनल यात्रा (खरीदार लेन-देन पूरा करने से पहले रियल एस्टेट एजेंट के साथ संपत्ति का निरीक्षण करता है)।
14. कागजात पर हस्ताक्षर (खरीदार ऋण कागजात और एस्करो निर्देशों पर हस्ताक्षर करता है, और टाइटल कंपनी को आरंभिक भुगतान करता है)।
15. एस्करो एजेंट कागजात ऋणदाता को लौटा देता है।
16. ऋणदाता का धन इलेक्ट्रॉनिक ट्रान्सफर द्वारा टाइटल कंपनी को हस्तांतरित हो जाता है (ऋणदाता और टाइटल कंपनी के बीच धन का लेन-देन होता है)।
17. काउंटी कार्यालय में डीड का रजिस्ट्रेशन होता है (इससे संपत्ति का मालिकाना खरीदार के नाम हो जाता है)।
18. लेन-देन समाप्त होता है (अकाउंटिंग फाइनल की जाती है और अकाउंट स्टेटमेंट भेजा जाता है)।
19. नए मालिक को चाभियां सौंप दी जाती हैं।



खरीद की प्रक्रिया के दौरान क्या होता है?

निम्नलिखित 35 चरण यह बताते हैं कि आपके लेन-देन को सफल बनाने के लिए आपकी रियल एस्टेट टीम (आप का रियल एस्टेट एजेंट, ऋणदाता, और टाइटल तथा एस्करो कंपनी) क्या-क्या काम करेगी। प्रत्येक वर्णन के बाद, आप उस कार्रवाई से जुड़े हुए टीम के सदस्य(यों) को देखेंगे जिन्हें कोष्ठकों में दिया गया है।

“इन कार्रवाईयों की प्रक्रिया को आसान बनाने हेतु इन्हें संख्याबद्ध किया गया है, हालांकि इनमें से कुछ कार्रवाईयां एक साथ हो सकती हैं। अगर आपको अधिक विवरण अथवा स्पष्टीकरण की आवश्यकता है तो अपने रियल एस्टेट एजेंट या ऋणदाता से बात करें।”

1. आप के फाइनेंसिंग विकल्पों की पूर्व-स्वीकृति और मूल्यांकन
2. इच्छित संपत्ति को चुनना, और खरीद प्रस्ताव तथा आरंभिक गुड-फेथ डिपॉजिट जमा करना
3. टाइटल तथा एस्करो कंपनी में लेन-देन आरंभ
4. ऋण आवेदन फार्म भरा जाता है
5. संपत्ति के निरीक्षण का आदेश
6. क्रेडिट रिपोर्ट तथा संपत्ति के मूल्य के आकलन का आदेश
7. निश्चित तिथियों वाले चरणों पर विशेष ध्यान देते हुए अनुबंधन की समीक्षा की जाती है
8. आरंभिक टाइटल रिपोर्ट की समीक्षा कर के ऋणदाता और रियल एस्टेट एजेंट को भेजी जाती है
9. डिस्क्लोज़र रिपोर्टें खरीदार को भेजी जाती हैं
10. आरंभिक टाइटल रिपोर्ट की समीक्षा की जाती है
11. इच्छित ऋण चुना जाता है
12. निरीक्षण कार्यों की समीक्षा की जाती है और/या अनिश्चितताएं खत्म कर दी जाती हैं
13. ऋण से अनिश्चितताएं निकाल दी जाती हैं और यदि जरूरी हुआ तो डिपॉजिट बढ़ा दिया जाता है
14. बढ़े हुए धन की प्राप्ति
15. ऋण स्वीकृति के लिए अंतिम रूप से कागज़ात जमा करना
16. एस्करो एजेंट यह सुनिश्चित करता है कि टाइटल रिपोर्ट में त्रुटियां नहीं हैं और यह किन्हीं अतिरिक्त निर्देशों का अनुपालन करती है
17. पैकेज को अंतिम स्वीकृति के लिए ऋणदाता (जोखिम आकलनकर्ता) के पास भेजा जाता है
18. छिपी हुई खामियों के विरुद्ध इंश्योरेंस के लिए किसी एजेंट के चुनाव पर चर्चा
19. ऋण स्वीकृत किया जाता है और ऋण कागज़ात का आदेश दिया जाता है
20. ऋण कागज़ात टाइटल कंपनी को भेजे जाते हैं
21. संपत्ति के मालिक के छिपी हुई खामियों की इंश्योरेंस का आदेश दिया जाता है
22. समापन तिथि, और लेन-देन पूरा करने के लिए जरूरी आवश्यक अंतिम शेष राशि, की पुष्टि की जाती है
23. रियल एस्टेट एजेंट समापन के लिए अंतिम निर्देश देता है
24. एस्करो एजेंट के साथ ऋण की अंतिम शर्तों की समीक्षा की जाती है
25. एस्करो निर्देश तय किए जाते हैं
26. एस्करो निर्देशों पर हस्ताक्षर किए जाते हैं (खरीदार और बेचने वाले दोनों के द्वारा) और ऋण कागज़ात पर भी हस्ताक्षर किए जाते हैं (खरीदार द्वारा)
27. छिपी हुई खामियों की इंश्योरेंस पॉलिसी के साथ हस्ताक्षर किए हुए कागज़ात ऋणदाता को लौटाए जाते हैं
28. संपत्ति को देखने के लिए फाइनल यात्रा
29. ऋण फाइल की समीक्षा की जाती है
30. धन का लेन-देन होता है
31. खरीदार एस्करो अकाउंट में शेष राशि जमा कर देता है
32. टीम तय करती है कि समापन के लिए अन्य उपाय जरूरी हैं
33. काउंटी कार्यालय में कागज़ात (डीड) का रजिस्ट्रेशन किया जाता है
34. लेन-देन समाप्त किया जाता है। फाइनल अकाउंटिंग : चेक लिखे और भेजे जाते हैं, एक फाइनल अकाउंट स्टेटमेंट तैयार किया जाता है, और सभी पक्षों को बुलाकर समापन की सूचना दी जाती है
35. नए मालिक को चाभियां सौंप दी जाती हैं

[ऋणदाता/ऋण अधिकारी]

[रियल एस्टेट एजेंट]

[टाइटल तथा एस्करो कंपनी]

[ऋणदाता/ऋण अधिकारी]

[रियल एस्टेट एजेंट]

[ऋणदाता/ऋण अधिकारी]

[टीम के सभी सदस्य]

[टाइटल तथा एस्करो कंपनी]

[रियल एस्टेट एजेंट]

[टीम के सभी सदस्य]

[ऋणदाता/ऋण अधिकारी]

[रियल एस्टेट एजेंट]

[रियल एस्टेट एजेंट]

[टाइटल तथा एस्करो कंपनी]

[ऋणदाता/ऋण अधिकारी]

[टाइटल तथा एस्करो कंपनी]

[ऋणदाता/ऋण अधिकारी]

[रियल एस्टेट एजेंट]

[ऋणदाता/ऋण अधिकारी]

[टाइटल तथा एस्करो कंपनी]

[टाइटल तथा एस्करो कंपनी]

[रियल एस्टेट एजेंट]

[रियल एस्टेट एजेंट]

[ऋणदाता/ऋण अधिकारी]

[टाइटल तथा एस्करो कंपनी]

[टाइटल तथा एस्करो कंपनी]

[टाइटल तथा एस्करो कंपनी]

[रियल एस्टेट एजेंट]

[ऋणदाता/ऋण अधिकारी]

[ऋणदाता/ऋण अधिकारी]

[टाइटल तथा एस्करो कंपनी]

[टीम के सभी सदस्य]

[टाइटल तथा एस्करो कंपनी]

[टाइटल तथा एस्करो कंपनी]

[रियल एस्टेट एजेंट]