

■ ■ फर्स्ट अमेरिकन पर आपके नए आवास एस्करो की जानकारी



INFORMATION ABOUT YOUR NEW HOME ESCROW AT FIRST AMERICAN

The information in this brochure will help you become more comfortable with the Escrow Process you are about to begin.

We hope to answer your questions in advance and provide you with step-by-step information that will clarify your part in this process.

We welcome any questions you may still have after reading this information. Please feel free to call us.

इस पुस्तिका में प्रस्तुत जानकारी आपको उस एस्करो प्रक्रिया में अधिक सहज होने में मददगार होगी जिसे आप प्रारंभ करने जा रहे हैं।

हम पहले ही आपके प्रश्नों के उत्तर व एक एक कर सूचनाएं दे देना चाहते हैं ताकि इस प्रक्रिया में आपकी भूमिका स्पष्ट हो जाए।

इस सूचना को पढ़ने के बाद भी यदि आपका कोई प्रश्न है तो हम उसका स्वागत करते हैं। कृपया बेझिझक कॉल करें।



**First American
Title Company**



What exactly is an Escrow?

An escrow is an independent “stake-holder” account and is the method by which the interests of all parties to the transaction are protected.

Your escrow was created shortly after you executed your contract to purchase your new home. The escrow becomes the depository for all monies, instructions and documents pertaining to the purchase of your new home. Any questions or requirements you may have concerning the home itself, such as appliances and repairs, are not a part of the escrow, but rather, matters between you and your homebuilder.

Escrow services in California are generally provided by title companies.

Opening Escrow...

How does the escrow process work?

The escrow officer prepares escrow instructions based on the terms of your purchase agreement and your lender's requirements. Other elements of the escrow include hazard insurance, title insurance and the grant deed from the seller to you. Escrow cannot be completed until all the requirements set forth in the instructions have been satisfied.

How do I open an escrow?

You will not have to open the escrow; it will be done for you. As soon as you execute your purchase agreement, your homebuilder will deposit your initial down payment into your escrow account at First American (or into a trust account with your homebuilder).

How will I know where my deposit money has gone?

Written evidence of your deposit is generally included in the copy of your purchase contract. Your funds will then be deposited into a separate escrow or trust account.

I've selected my home, executed my purchase agreement, made my purchase deposit and an escrow has been opened.

What do I do next?

Unless you are paying all cash, the next step will be to apply for a mortgage loan. Your sales agent will be able to assist you in selecting a lender.

एस्करो वास्तव में क्या है ?

एस्करो एक ऐसा स्वतंत्र “हति-ग्राही” खाता व वधि है जिसमें सभी पक्षों के वनिमिय हतियों की सुरक्षा की जाती है।

ज्यों ही आप अपने नए आवास की खरीदी अनुबंध का नषिपादन करते हैं, आपका एस्करो बन जाता है। यह एस्करो आपके नए आवास की खरीदी से संबंधित समस्त राशि, नरिदेशों तथा कागजातों का अमानतदार बन जाता है। आपके तथा आवास नरिमाता के बीच के मुद्दे इसके भाग होंगे परंतु आपके घर से ही संबंधित कोई शंकाएं या आवश्यकताएं जैसे साज-सामान एवं मरम्मत इत्यादि इस एस्करो के भाग नहीं हैं,

कैलिफोर्निया में एस्करो सेवाएं सामान्यतः टाइटलि कंपनियों द्वारा उपलब्ध कराई जाती हैं।

एस्करो खोलना...

एस्करो प्रक्रिया कैसे काम करती है?

एस्करो अधिकारी आपके खरीदी अनुबंध की शर्तों तथा ऋण-दाता की जरूरतों के आधार पर एस्करो नरिदेश तैयार करता है। एस्करो के अन्य तत्वों में आपदा बीमा, स्वत्व बीमा तथा वकिरेता की आपको मलिनने वाली अनुदान डीड शामिल हैं। एस्करो तब तक पूरा नहीं होता जब तक कडिसमें तय किए गए सारे नरिदेशों की संतुष्टि नहीं हो जाती।

मैं एस्करो कैसे खोल सकता हूँ?

आपको एस्करो खोलना नहीं पड़ेगा; आपके लिए यह काम हो जाएगा। जैसे ही आप अपना खरीदी अनुबंध नषिपादति करते हैं, आपके आवास नरिमाता आपकी प्रारंभिक भुगतान राशिको फर्स्ट अमेरिकन (अथवा आपके आवास नरिमाता के न्यास खाते) में आपके एस्करो में जमा कर देता है।

मेरा जमा किया पैसा कहां गया है, यह मुझे कैसे पता चलेगा ?

सामान्यतः आपके खरीदी अनुबंध की प्रतिका के साथ आपके जमा का लखित साक्ष्य शामिल होता है। इसके बाद आपका कोष एक पृथक एस्करो अथवा न्यास खाते में जमा हो जाता है।

मैंने अपना आवास चुन लिया, अपने खरीदी अनुबंध का नषिपादन कर लिया, अपना खरीदी भुगतान कर दिया और एक एस्करो खुल गया।

इसके बाद मुझे क्या करना होगा?

यदि आप पूरी राशिकद जमा नहीं कर रहे हैं तो, आपका अगला कदम होगा रेहन-ऋण के लिए आवेदन करना। आपका वकिरय एजेंट एक ऋण-दाता खोजने में आपकी मदद करेगा।

The Loan Process...

How does the loan process work?

Often the homebuilder will arrange a lending source for favorable financing for you. If not, you will select a lender. You will be required to complete a loan application which will require personal and financial information.

What happens after I submit the loan application?

The lender will issue you a “good faith” statement, which will estimate your total costs for the purchase of your new home. The lender will require that you obtain hazard/fire insurance if you are purchasing a detached home. However, if you are buying an attached home, there may already be a master hazard policy. Check with your sales person on this. The lender will also require that you obtain title insurance and may have other requirements that will need your attention prior to the close of escrow.

When the loan is approved, what's next?

When your loan is approved and the loan documents are sent to our New Home Center, your “escrow instructions” will be prepared.

Escrow Instructions...

What are escrow instructions?

Escrow instructions define all the conditions that must occur before the transaction can be finalized. Your escrow instructions, prepared by First American, represent your written statement to the escrow holder (First American Title) protecting your interests. Your escrow instructions specify, in a debit and credit format, the disposition of your purchase funds. They also provide for title protection for your home.

ऋण प्रक्रिया ...

ऋण प्रक्रिया कैसे काम करती है ?

अक्सर आवास निर्माता ही आपके लिए उपयुक्त राशदाने वाले ऋणदाता की व्यवस्था कर देंगे। यदि ऐसा नहीं हुआ, तो आप एक ऋणदाता का चयन करेंगे। आपको एक ऋण आवेदन पत्र भरना होगा जिसमें आपके व्यक्तिगत तथा वित्तीय जानकारी की आवश्यकता होगी।

मेरे ऋण आवेदन जमा करने के बाद क्या होगा ?

आपका ऋणदाता आपको “सद्भाव” बविरण जारी करेगा, जिसमें आपके नए आवास की खरीदी के पूरी कीमत का आंकलन होगा। यदि आप असंलग्न घर ले रहे हैं तो ऋणदाता चाहेगा कि आप आपदा/ अग्निसिमा हासिल करें। यदि आप एक संलग्न घर ले रहे हैं, तो वहां मास्टर दुघटना पॉलिसी पहले से ही मौजूद हो सकती है। यह अपने बकिरय प्रतनिधि से जांच लें। ऋणदाता यह भी चाहेगा कि आप स्वत्व बीमा हासिल करें तथा ऐसी अन्य आवश्यकताएं पूरी करें जिनका आपको एस्करो बंद होने से पहले ध्यान रखना होगा।

जब ऋण मंजूर हो जाता है तो इसके बाद?

जब ऋण मंजूर हो जाता है और ऋण के कागजात आपके नए आवास केंद्र को भेज दिए जाते हैं, तब आपका “एस्करो नरिदेश” तैयार होता है।

एस्करो नरिदेश...

एस्करो नरिदेश क्या होते हैं ?

एस्करो नरिदेश उन समस्त शर्तों को परभाषित करते हैं जिन्हें अंतमि वनिमिय करने से पहले पूरा करना ज़रूरी होता है। आपके एस्करो नरिदेश, जो फर्स्ट अमेरिकन बनाती है एवं आपके हितों की सुरक्षा के लिए आपके एस्करो धारक (फर्स्ट अमेरिकन टाइटलि) का प्रतनिधित्व करती है। आपका एस्करो नरिदेश आपकी खरीदी राशकी डेबटि अथवा क्रेडिटि रूप में जमा करने का प्रारूप तय करता है। वह आपके आवास के लिए स्वत्व सुरक्षा भी प्रदान करता है।

When and where do I sign escrow instructions?

Your escrow officer will contact you to make an appointment for you to sign your escrow instructions and final loan papers. At this time, the escrow officer will also tell you the amount of money you will need (in addition to your loan funds) to purchase your new home. Your loan funds will be sent directly to the escrow by the lender. Typically, you will sign your escrow instructions and loan documents at one of the First American Title's New Homes Escrow Centers, (unless otherwise notified). **A directional map is included with this folder.**

Your Appointment...

What do I need to do before my appointment to sign the escrow papers?

Cashier's Check

Obtain a cashier's check or certified check issued by a California institution made payable to First American Title in the amount indicated to you by your escrow officer or escrow assistant. You may, of course, wire these funds to us and your account will be credited immediately upon our receipt. A personal check may delay the closing since First American is required by law to have "good funds" (check has cleared) before disbursing funds from escrow. Similarly, an out of state check could cause a delay in closing due to delays in clearing the check.

Lender's Requirements

Make sure you are aware of your lender's requirements and that you have satisfied those requirements before you sign escrow instructions.

Hazard/Fire Insurance

If you are purchasing a single family, detached home (or in some cases, a townhome), be sure to order your hazard/fire insurance once your loan has been approved. We will be happy to assist you in obtaining an insurance quote from First American Property and Casualty Insurance Company. (There is a form included within this folder). Call your escrow officer with the insurance agent's name and phone number so that he or she can make sure the policy complies

मैं एस्करो नरिदेशों पर कब और कहाँ हस्ताक्षर करूँगा?

आपके एस्करो अधिकारी आपसे संपर्क करेंगे और मलिन के लिए अनुमति लेंगे ताकि वे आपसे एस्करो नरिदेशों तथा अंतिम ऋण कागजात पर हस्ताक्षर कराएं। इसी समय एस्करो अधिकारी यह भी बताएंगे कनि ए आवास खरीदने के लिए आपको कतिनी रकम (आपके ऋण-कोष के अतिरिक्त) की आवश्यकता होगी। आपका ऋणदाता ऋण-कोष को सीधे ही एस्करो भेज देगा। मूलतः आप फर्स्ट अमेरिकन टाइटलि के नए आवास एस्करो केन्द्र में (यदि किसी अन्य स्थान की सूचना न दी जाए तो) अपने एस्करो नरिदेशों तथा ऋण कागजातों पर हस्ताक्षर करेंगे। इस पुस्तिका के साथ एक मार्गदर्शक नक्शा भी शामिल है।

आपसे मुलाकात का समय ...

एस्करो कागजातों पर हस्ताक्षर के लिए मुलाकात से पहले मुझे क्या करना चाहिए ?

खजांची का चेक

किसी खजांची का चेक अथवा कैलिफोर्निया की किसी संस्थान द्वारा जारी चेक हासिल करें जो फर्स्ट अमेरिकन टाइटलि पर देय हो और उस राशिका हो जो आपके एस्करो अधिकारी या एस्करो सहायक ने आपको बताई है। आप बेशक इस कोष को हमारे खाते में वायर कर सकते हैं जो हमें प्राप्त होने के तत्काल बाद आपके खाते में क्रेडिट हो जाएगी : व्यक्तिगत चेक में देरी हो सकती है क्योंकि फर्स्ट अमेरिकन चाहता है कि इससे पहले कि एस्करो द्वारा कोष का संवतिरण हो, कानून के मुताबकि "अच्छी राशि" होनी चाहिए (चेक पार हो जाए)। इसी प्रकार राज्य से बाहर के चेक के कारण यदि चेक पार होने में देरी हो तो समाप्ति होने में देरी हो सकती है।

ऋणदाता की आवश्यकताएं

एस्करो नरिदेशों में हस्ताक्षर करने से पहले सुनिश्चित कर लें कि आप ऋणदाता की आवश्यकताएं जानते हैं तथा उन आवश्यकताओं को पूरा कर दिया है।

आपदा / अग्न बीमा

यदि आप एक अकेले परिवार वाला असंलग्न आवास (कुछ मामलों में कसबों में घर) लेना चाहते हैं तो जैसे ही आपका ऋण मंजूर हो जाए, आपदा / अग्न बीमा के लिए आदेश देना सुनिश्चित करें। हमें खुशी होगी यदि हम फर्स्ट अमेरिकन प्रोपर्टी एंड कैजुअल्टी इंश्योरेंस कंपनी से आपका बीमा तय कराने में आपकी मदद करेंगे। (इस पुस्तिका में एक प्रपत्र संलग्न है), अपने एस्करो अधिकारी को अपने बीमा एजेंट का नाम व फोन नंबर बताइए ताकि वह सुनिश्चित कर सके कि आपकी पॉलिसी ऋणदाता की आवश्यकता को पूरा करती है।

with your lender's requirements. You must have your insurance in place before the lender will send money to escrow.

Identification

Please bring either your valid driver's license or passport with you to your escrow appointment. This is needed so that your identity can be verified by a notary public. It's a routine, but necessary step for your protection.

Title to Home

Decide how you wish to hold title to your new home. You will need to make this decision prior to your escrow appointment. You may want to consult a real estate expert before you decide. A list of the common types of property ownership is included for your information on a separate sheet accompanying this brochure. Merely bring your decision on this matter to your escrow appointment.

After the Sign-Off...

What's the next step after I've completed my sign-off?

After you have signed all the necessary instructions and documents, the escrow officer will return them to the lender for a final review. This review usually occurs within a couple of days and upon completion, the lender is ready to fund your loan and advises the escrow officer.

What is an "escrow closing"?

It's the culmination of the transaction. Usually a **Grant Deed** and **Deed of Trust** are recorded within one working day of the escrow's receipt of loan funds. This completes the transaction.

When will I receive the deed?

The original deed to your home will be mailed directly to you at your new home by the County Recorder's office. This usually takes several weeks, sometimes longer, depending on their volume. Your policy of Title Insurance will also be mailed to you from First American Title.

इससे पहले कर्तृणदाता एस्करो में रकम भेजे, आपका बीमा हो जाना चाहिए।

पहचान

एस्करो मुलाकात के समय कृपया अपना ड्राइविंग लाइसेंस या पासपोर्ट साथ लाएं। यह आवश्यक है ताकि आपके पहचान की पुष्टि पब्लिक नोटरी से हो सके, यह एक औपचारिकता है परंतु आपकी सुरक्षा के लिए ज़रूरी कदम है।

आवास का स्वत्व

तय करें कि आप अपने नए आवास का स्वत्व किस तरह से रखना चाहते हैं। यह निर्णय आपको एस्करो मुलाकात से पहले ही लेना होगा। स्वत्व तय करने से पहले आप एक संपत्ति विशेषज्ञ से परामर्श करना चाहेंगे। आपकी जानकारी के लिए इस पुस्तिका के साथ ही संपत्ति के सामान्य स्वामित्व की अलग सूची संलग्न है। एस्करो मुलाकात के दौरान इस मामले पर अपना निर्णय बताएं।

हस्ताक्षर करने के बाद...

मेरे हस्ताक्षर कर लेने के बाद का अगला कदम क्या होगा?

सार आवश्यक निर्देशों और कागजातों पर आपके हस्ताक्षर होने के बाद, एस्करो अधिकारी इन्हें ऋणदाता को अंतिम पुनरावलोकन के लिए देगा। यह पुनरावलोकन होने में सामान्यतः कुछ दिन लगते हैं और इसके पूरे होने के बाद ऋणदाता आपका ऋण चुकाने को राजी हो जाएगा और एस्करो अधिकारी से मशवरा करेगा।

“एस्करो बंद होना” क्या है?

यह वनिमिय का चरम पर पहुंचना है।

सामान्यतया एस्करो में ऋण कोष के प्राप्त होने के एक कार्यदिवस में ग्रांट डीड अथवा डीड ऑफ ट्रस्ट अभिलिखित होते हैं। अब वनिमिय पूरा हो जाता है।

मुझे डीड कब मिलेगी?

आपके आवास की मूल डीड स्थानीय रजिस्ट्रार के कार्यालय से आपके नए आवास पर सीधे ही पत्र द्वारा भेज दी जाएगी। इसमें अक्सर कई सप्ताह लग जाते हैं, कई बार अधिक देरी हो जाती है, यह इनकी तादाद पर निर्भर करता है। आपके स्वत्व बीमे की पॉलिसी भी आपको फर्स्ट अमेरिकन टाइटलि द्वारा पत्र से भेज दी जाएगी।

Helpful Reminders

- 1) Make sure you are aware of your **lender's requirements** and that you have satisfied those requirements before you sign your escrow papers.
- 2) Be sure that your **hazard/fire insurance** has been ordered and that you have given your fire insurance agent's name and phone number to your escrow officer.
- 3) You'll need to bring a **cashier's check or certified check** to the title company for the remainder of the purchase price. Either type of check should be from a California bank or a savings and loan. Get the exact amount of the balance due from your escrow officer by telephone before your appointment for signing the papers. The check should be made payable to First American Title.
- 4) In the event that you wish to **transfer funds** from another escrow or **wire transfer funds**, an easy arrangement can be made in advance with the escrow officer.
- 5) In the event that you wish to use a **power of attorney**, arrangements must be made one or two weeks in advance with the escrow officer, and the power of attorney must be approved by your lender.
- 6) Please bring either your valid **driver's license or passport** with you to your escrow signing appointment. This is needed so that your identity can be verified by the notary public.
- 7) Decide how you wish to **hold title** to your new home. You need to make this decision prior to your escrow appointment. You may want to consult a real estate expert before you decide. A list of the common types of property ownership is included for your information on a separate sheet within this folder.

उपयोगी स्मरण-पत्र

- 1) एस्करो कागजातों पर हस्ताक्षर करने से पहले सुनिश्चित करें कि आप ऋणदाता की आवश्यकताएं जानते हैं एवं आप उन आवश्यकताओं को संतुष्ट करते हैं।
- 2) सुनिश्चित करें कि आपका आपदा / अग्नि बीमा का आदेश हो चुका है और आपने अपने एस्करो अधिकारी को बीमा एजेंट का नाम व फोन नंबर दे दिया है।
- 3) आपको स्वत्व कंपनी के नाम बकाया राशिका कैशियर चैक अथवा प्रमाणित चैक लाना आवश्यक है। चैक का प्रकार या तो कैलिफोर्निया बैंक का हो अथवा किसी बचत एवं ऋण का हो। कागजातों में हस्ताक्षर के लिए मुलाकात करने से पहले अपने एस्करो अधिकारी से बकाया राशिकी ठीक-ठीक जानकारी हासिल कर लें। चैक फर्स्ट अमेरिकन टाइटिल के नाम पर देय होना चाहिए।
- 4) ऐसे मामले में जहां आप किसी अन्य एस्करो से कोष का स्थानांतरण अथवा कोष का वायर स्थानांतरण करना चाहते हैं तो एस्करो अधिकारी से मिलकर पहले ही आसान व्यवस्था की जा सकती है।
- 5) ऐसे मामले में जहां आप मुख्तारनामा का प्रयोग करना चाहते हैं तो एस्करो अधिकारी से मिलकर एक या दो सप्ताह पहले इसकी व्यवस्था की जा सकती है, तथा यह मुख्तारनामा आपके ऋणदाता द्वारा मंजूर होना चाहिए।
- 6) एस्करो मुलाकात के समय कृपया अपना वैध ड्राइवगि लाइसेंस अथवा पासपोर्ट साथ लाइये। यह ज़रूरी है ताकि आपके पहचान की नोटरी पब्लिक से पुष्टि हो सके।
- 7) तय कीजिए कि आप अपने नए आवास का स्वत्व नाम कैसा चाहते हैं। यह निर्णय आपको एस्करो मुलाकात से पहले करना आवश्यक है। तय करने से पहले आप एक सम्पत्तविशेषज्ञ से मशवरा करना चाहेंगे। आपकी जानकारी के लिए इस पुस्तिका के साथ संपत्त के सामान्य स्वामित्व की अलग सूची संलग्न है।

The following is a brief list of the best sources for assistance for certain common questions:

- 1) Details of your purchase agreement: Sales Representative
- 2) Final amounts needed to close escrow (after receipt of loan papers): Escrow Officer or Escrow Assistant
- 3) Possession and key to home: Sales Representative
- 4) Hazard / Fire Insurance: Insurance Agent, or refer to the First American Property and Casualty Insurance Company form included with this folder.
- 5) Loan requirements and financial matters: Lender or Mortgage Company
- 6) Escrow Instructions (review at title company on sign-off day): Escrow Officer or Escrow Assistant
- 7) How to take title or ownership: Real Estate Expert
- 8) Questions regarding property tax impounds: Lender or Mortgage Company

कुछ सामान्य प्रश्नों के लिए सर्वोत्तम मददगार स्रोतों की संक्षिप्त सूची नमिन्लखिति है :

- 1) आपके खरीदी अनुबंध का वविरण: वक्रिय प्रतनिधि
- 2) एस्करो बंद करने के लिए अंतमि राशा (ऋण कागजात मलिने के बाद): एस्करो प्रतनिधिया एस्करो सहायक
- 3) आवास का अधकार तथा चाबी: वक्रिय प्रतनिधि
- 4) आपदा / अग्नबीमा: बीमा एजेन्ट, अथवा इस पुस्तका के साथ संलग्न फर्स्ट अमेरकिन प्रॉपर्टी एंड कैजुअल्टी इन्श्योरेंस कंपनी प्रपत्र देखें।
- 5) ऋण की आवश्यकता एवं वत्तीय मामले: ऋणदाता या रेहन कंपनी
- 6) एस्करो नरिदेश (समाप्तके दनि स्वत्व कंपनी में पुनरावलोकन): एस्करो अधकारिया एस्करो सहायक
- 7) स्वत्व अथवा स्वामतिव कैसे लें: संपत्ता वशिषज्ञ
- 8) संपत्ताकर के आरोपण से संबंधति प्रश्न: ऋणदाता अथवा रेहन कंपनी



