



# Home Mortgage Process

모기지융자프로세스안내

The Premier Private Mortgage Banker  
파인리지모기지뱅크

## 쉬운 4가지의 단계



마침내 내게 가장 알맞은 주택을 구매하기로 결정하였습니다. 이제부터는 모기지 융자를 중점적으로 생각해 보실 단계입니다.

모기지융자를 처음 신청하는 경우 모든 것들이 생소하여 복잡하고 까다롭다고 생각하는 경우가 많습니다. 본 안내서는 모기지프로세스(Mortgage Process)에 관련된 제반사항을 알려드립니다으로써 한결 편안한 마음으로 모기지융자를 얻을 수 있도록 도움을 드리기 위하여 마련되었습니다.

파인리지의 융자전문인(Loan Officer)과 융자상담을 하신 후 신청서를 작성하여 제출하시면 최단시간내에 모기지승인을 통보받게 되며 이에 따라 내집마련의 꿈이 서서히 실현되는 것을 경험하시게 될 것입니다.

그러면 그 과정은 어떻게 진행될까요?

## 용자상담 및 신청



### 용자상담

모기지용자는 용자상담에서 시작됩니다. 용자상담시 여러가지의 사항들에 대하여 질문을 받게 되는데 주택매입가격, 주택용도, 다운페이금액, 법적신분, 직업과 소득 관련 사항, 다운페이와 클로징비용에 사용될 자금내역 그리고 신용상태등이 주요 질문내용이 될 것입니다.

해당 내용들을 바탕으로 신용조사(Credit Report)과정을 거치게 되면 모기지용자의 승인여부와 함께 자신에게 가장 알맞는 용자상품 및 프로그램은 어떤 것들이 있는지 그리고 용자금액은 어느정도가 적당할 지에 대하여 대략적인 검토결과가 나오게 됩니다.

상담을 하는 과정에서 파인리지의 용자전문인은 모기지용자에 관련하여 전문적인 지식을 갖춘 조연자로서 주택용자에 관련된 모든 의문사항에 대하여 충분한 설명을 해드릴 것입니다. 또한 현재의 재정상황 및 향후 계획에 가장 적합한 용자프로그램을 선택할 수 있도록 도움을 드릴 것입니다. 이와 함께 특정 용자상품 및 프로그램에 있어 적용되는 예상이자율(Target Rate)에 대하여서도 알 수 있게 됩니다.

### 용자신청서의 작성

용자상담을 통하여 가장 적합한 모기지상품과 프로그램이 결정되면 용자신청서(Loan Application)을 작성하게 됩니다. 용자신청서에는 신청인의 인적사항, 주택관련 정보, 용자신청내역(금액, 용자상품종류, 이자율), 직업 및 소득내역, 자산 및 부채내역 그리고 법적신분등이 기재됩니다.

융자신청서(Loan Application)작성이 완료되면 융자신청서에 기재된 내용들을 확인하고 서명을 하게 됩니다. 또한 융자신청에 필요한 서류를 준비하여 제출하게 되는데 기본적인 서류들은 다음과 같습니다.

- 1) 매매계약서사본(Contract of Sale)
- 2) 자산증빙서류(예: Bank Statements - 2개월치)
- 3) 소득증빙서류(예: 봉급명세서 또는 Income Tax Report)
- 4) 신분관련 서류(운전면허증, 영주권사본등)
- 5) 융자신청료(\$350) 및 주택감정수수료(\$300-\$400)

융자신청을 하게 되면 2가지의 중요한 서류(Disclosure)를 받게 됩니다. 우선 굿페이스예상내역서(Good Faith Estimate - GFE)를 받게되는데 이는 클로징시 예상되는 비용들이 항목별로 자세히 기재되어 있어 클로징비용이 어느정도 소요되는지를 미리 파악할 수 있도록 하여줍니다. 해당 GFE상의 여러가지의 항목중 제3자앞 소요비용의 경우에는 예상내역에 지나지 않으나 모기지융자에 관련된 직접비용에 대해서는 파인리지가 보증(Guaranty)을 하게 됩니다.

GFE와 함께 받게 되는 또다른 서류는 Truth-in-Lending Statement(TIL)는 서류입니다. TIL에는 융자관련직접비용이 감안된 연이율(APR: Annual Percentage Rate)이 표시되어 있으며 조기상환벌과금(Prepayment Penalty)여부가 기재되어 있습니다(파인리지는 조기상환벌과금을 부과하는 모기지를 취급하지 않음).

상기서류들은 연방법의 규정에 따라 반드시 신청인에게 제공되어야 합니다.



## 용자승인절차



### 자동용자심사

용자신청 즉시 파인리지는 자동심사시스템(Automated Underwriting System)을 통하여 용자적격여부(Mortgage Qualification)를 우선적으로 점검합니다. 자동심사는 용자신청서상의 기재내용과 신용조사의 결과를 바탕으로 이루어지는데 주로 신용점수(Credit Score), 부채상환비율(DTI Ratio: 소득대비 주택비용 및 기타 부채상환액 비율), 다운페이금액 그리고 주택매입후 여유자금(Cash Reserve)등이 고려되어 적격여부가 결정됩니다.

자동심사를 통하여 어떠한 서류들이 추가로 요구되는지를 확인할 수 있습니다. 주택용자와 관련하여 요구되는 서류는 용자프로그램에 따라 달라집니다. 예를 들어 신용상태가 양호한 경우 소득 또는 자산에 대한 증빙절차를 생략하는 프로그램을 이용할 수 있습니다. 그러나 어떤 경우에는 추가서류들이 필요할 수 있습니다.

### 용자승인

자동용자심사를 통하여 용자적격여부가 확인되면 최종승인절차가 시작됩니다. 최종승인절차는 자동용자심사의 결과를 바탕으로 이루어지기 때문에 특별한 문제가 발생하지 않는 한 손쉽게 용자승인을 받을 수 있을 것입니다.

용자승인을 받게 되면 용자확약서(Mortgage Commitment)를 받게 됩니다. 용자확약서란 모기지용자를 일정한 조건하에서 약속해주는 법적인 문서입니다. 용자확약서에는 용자내역(용자금액, 용자상품종류, 이자율)과 함께 클로징이전 그리고 클로징시 충족시켜야 할 조건(Conditions)들이 기재되어 있습니다.

## 프로세싱



모기지용자를 신청하여 용자승인이 이루어지면 프로세싱과정을 거치게 됩니다. 프로세싱이란 다름아닌 용자승인조건(Approval Conditions)들을 충족시키는 과정인데 일반적으로 다음과 같은 서류들을 제출함으로써 충족되어집니다.

- 1) 주택감정서(Appraisal)
- 2) 고용확인(Verification of Employment): 자영업자의 경우 사업자등록증(Business Certificate) 또는 CPA 확인편지(CPA Letter)를 제출합니다.
- 3) 타이틀관련서류(Title Documents)
- 4) 주택보험증서 및 납입영수증(1년분)

감정서의 경우 모기지용자 신청즉시 파인리지가 직접 감정회사에 의뢰하여 처리하게 되며 타이틀관련 서류 역시 파인리지에서 직접 변호사 또는 타이틀회사와 접촉하여 처리하게 됩니다.

상기의 용자승인조건이 모두 충족되게 되면 이른바 “Clear to Close”의 단계가 되는데 이는 모든 용자절차가 완료되어 클로징에 아무런 문제가 없다는 것을 의미합니다.

“Clear to Close”통보를 받게 되면 이제 클로징날짜를 정할 차례가 됩니다. 클로징날짜는 관련 당사자들간의 합의하에 편리한 시간과 장소를 정해지게 되는데 클로징시 필요한 용자서류들을 준비하게 위하여 최소한 48시간의 여유가 주어져야 합니다.

클로징날짜가 확정되고 나면 변호사 또는 타이틀회사로 부터 클로징시 필요한 정확한 금액을 통보받게 됩니다.

## 클로징



모기지용자에 필요한 모든 조건이 충족되면 클로징날짜가 정해집니다. 클로징(Closing)이란 관련 매매당사자들이 최종적으로 만나 구매자의 경우 매매가격을 지불하고 판매자는 주택소유권을 이전하는 것을 말합니다. 클로징에는 당사자는 구매자와 판매자 그리고 변호사가 참석하게 되며 뉴욕주의 경우, 타이틀회사도 참석하여 타이틀(소유권) 상에 하자가 없도록 조치하고 타이틀보험증서를 제공합니다.

클로징이 진행되는 동안 모기지용자에 관련된 채권서류(용자약정서, 모기지등)에 서명을 하게 됩니다. 모기지용자에 관련된 채권서류에 대한 서명이 완료되면 용자 은행으로부터 용자금액이 전달되어 판매자나 다른 제3자에게 지불되게 됩니다.

클로징이 완료되면 HUD-1 클로징명세서(Closing Statement)를 받게 되는데 해당서류에는 주택매입에 관련된 모든 비용들이 항목별로 자세히 명시되어 있습니다.

용자신청시 받게 되는 굿페이스에상내역서(Good Faith Estimate - GFE)에도 명시되어 있지만 클로징시 지불되는 용자관련 비용은 다음과 같습니다.

- 1) 용자확약수수료(Commitment fee) - \$550.00
- 2) 선지급이자(Prepaid Interest): 클로징일부터 클로징이 발생한 달의 마지막 날까지 생겨나는 이자를 미리 지불하게 됩니다. 예를 들어 9월 15일 클로징을 할 경우 9월 30일까지 15일간의 이자를 미리 지불합니다. 이는 추가 비용이라고 할 수 없고 모기지용자의 첫번째 달에 해당하는 이자분을 미리 내는 것입니다.

상기의 비용은 한번만 발생하는 일회성 비용입니다.

모기지용자와 관련하여 용자은행은 부동산세금 및 보험료의 대납을 위한 예탁 계정(Escrow Account)을 요구하게 됩니다. 용자은행은 부동산세 및 보험료를 대납해주는 서비스(에스클로우서비스)를 제공하는데 있어서 사전에 충분한 예비비(Reserve)가 마련되어 해당 비용을 적기에 대납하는데 문제가 없도록 하여줄 것으로 요구합니다.

이에 따라 클로징시 통상적으로 3-4개월에 해당하는 부동산세금 및 주택보험료의 일부를 예납하여야 합니다.(만일 부동산세의 납부일자가 클로징날짜로 부터 60일 이내에 도래할 경우 해당 부동산세금은 클로징을 할 때 완납하여야 합니다.) 해당금액은 용자은행의 별도계정(에스클로우계정)에 예치되어 납기일이 되면 용자은행이 해당계정에서 세금과 보험료를 지불하게 됩니다.

축하합니다.

이제 모든 모기지절차가 완료되었습니다.

전문가를 만나면 모든 것이 한결 쉬워집니다.

파인리지모기지  
PRMBANK.COM

파인리지를 만나면 아주 특별한 혜택을 누리게 됩니다.

포인트등 불필요한 비용이 없이도 가장 낮은 이자율이 보장되며 용자비용은 최저수준의 정액수수료(\$936)만 소요됩니다. 용자신청서와 신용조사만으로 즉시 용자승인이 이루어지며 소득/자산에 대한 검증절차가 생략되는 등 간편하고 신속한 용자프로세스가 보장됩니다.

201.592.7701





꿈과 소망을  
가꾸어드립니다

**PINE RIDGE MORTGAGE**

One Parker Plaza, 400 Kelby Street, Fort Lee, NJ 07024

Tel: 201.592.7701 Fax: 201.592.1782

[www.primbank.com](http://www.primbank.com)

# PRMBANK.COM

Interpreting Prime Real Estate & Mortgage Finance Info.



부동산 및 주택금융에 관련된 정보가  
실시간 생생하게 전달됩니다.

The Premier Mortgage Banker

파인리지모기지

Tel. 201.592.7701