

부동산을 매입하기로 결정하면 해당 부동산의 소유권 이전을 위한 조건 및 조항을 규정하게 된다. 이러한 조건 및 조항들은 에스스로 책임자로 알려진 제3자에게 전달된다. 에스스로 책임자는 두 당사자들을 위해 계약을 이행하며 에스스로 지시 사항의 권한 안에서 각 당사자의 이해를 보호한다.



김원석
리얼티월드 Capero 부동산

리 회사의 에스스로 계정에서 지출한다. 대개 매입 계약/공통 에스스로 지시사항에 예치 증명서가 포함된다. 그 후 본인의 자금은 별도의 에스스로나

험 보험에 가입해야 한다. 모든 보험회사들이 화재 및 위험 보험을 제공하지는 않으나 즉시 보험 대리인을 찾기 시작해야 한다.

에스스로 책임자에게 보험 대리인의 이름과 전화번호를 알려줘 보험 약관이 본인의 대출기관이 요구하는 요건들에 부합되는지 확인해야 한다. 대출기관이 소유권 보증 업무 처리 회사에 대금을 전달하기 전에 보험에 반드시 가입해야 한다. 주택 소유권의 경우 에스스로 책임자는 증여양도증서의 작성을 위해 주택 소유권과 관련된 정보를 필요로 하며 대출기관은 대출 서류 작성을 위해 이 정보를 필요로 한다. 소유권 형태를 결정하기 전에 변호사나

미국에서 불법 체류를 했다가 미국을 떠난 경우 기간에 따라 3년 또는 10년간 입국이 거부될 수 있다. 불법 체류 기간이 6개월 (180일) 미만이고 유효한 비자를 대사관에서 받았다면 입국이 거절되지는 않는다.



이동찬
이민 변호사

자/영주권자 가족의 건강, 경제적 이유, 교육, 개인의 사정, 또는 다른 특이한 사항을 증빙 자료로 제출해야 할 경우나 합법 신분으로 미국입국을 하여 신분이 만료되는 기간 내에 미국을 떠나지 않아 불법 체

개개인의 사정과 관련된 극심한 고통은 미국과 모국에 살고 있는 가족들, 배우자/자녀들과의 별거, 면제 신청자 관련인들의 나이, 그리고 미국에서 거주한 기간과 지역 사회와의 관계 등을 고려하여 이민국이 심사를 한다.

다른 특수한 사항으로 인한 극심한 고통은 문화, 언어, 종교, 박해로 인한 두려움, 사회적인 외면이나 오명, 그리고 사회기관의 접근성 여부 등으로 인한 어려움이다.

위와 같이 극심한 고통을 증명하는 것 외에도 면제를 성공적으로 받으려면 면제 신청자가 면제를 받을만한 자질이 있다는 것 또한

주택 매입자를 위한 에스스로 안내

입자는 에스스로 종료 전에 에스스로 책임자에게 필요한 자금의 잔액을 예치한다.

에스스로 책임자는 대금을 매도자에게 전달하고 등기를 위해 양도증서를 소유권 보증 업무 처리 회사에 보낸다. 소유권 보증 업무 처리 회사는 에스스로 책임자에게 소유권 보증보험 증서가 발급될 수 있음을 통보하고 부동산에 대한 소유권이 매입자의 명의로 이전되었음을 입증한다.

에스스로 책임자는 양 당사자의 지시사항에 따라 화재/위험 보험, 부동산세, 임대료, 이자 등에 대한 비례 배분 및 조정 업무를 처리한다. 에스스로는 일단 모든 조건과 조항이 충족되고 모든 당사자들이 에스스로 서류에 서명하면 완료된다.

부동산 대리인이 에스스로를 개설해준다. 본인의 대리인은 본인이 매입 계약/공동 에스스로 지시사항을 작성하는 직후 본인의 최초 예치금을 거래 종결 업무 처리

신탁 계정에 예치되어 지역 은행을 통해 처리되게 된다.

에스스로의 지속기간은 매입 계약 조건에 의해 결정되며 짧게는 며칠에서부터 길게는 몇 개월에 이를 수도 있다.

매입자가 제공해야 하는 정보에는 ▲산원 증명서(미필 유자됨) ▲대출기관에 관한 정보 ▲위험/화재 보험 정보 ▲주택 소유권 등이 포함되는데 산원 증명서의 경우 동명이인이 많기 때문에 산원 진술서를 사용하여 생년월일, 사회보장번호 등을 판단하여 거래의 특정인의 산원을 파악한다. 진술서 양식이 필요하며 그에 기재된 정보는 비밀로 유지된다.

대출기관에 관한 정보는 에스스로 개설 후 가능한 빨리 에스스로 책임자에게 대출 기관의 이름, 주소 및 전화번호 등을 알려줘야 한다. 위험/화재 보험 정보의 경우 일반 주택이나 단독 주택 또는 타운홈을 매입하는 경우 대출이 승인되면 반드시 화재위

세금 자문가 또는 기타 자격 있는 소유권 보증 전문가의 상담을 받는 것이 좋다.

에스스로가 종료된다는 것은 소유권이 매도자로부터 매입자에게 법적으로 양도된다는 것을 의미한다. 대출 서류는 매입자에 의해 에스스로 종료 예정일로부터 대략 3일 전에 작성된다.

신규 대출기관은 최종 작성된 서류를 검토하는데 24시간에서 72시간 소유한 후 소유권 보증 업무 처리 회사로 대출금을 온라인으로 송금한다. 에스스로 회사는 매입자의 다운 페이먼트와 거래 종료 비용의 잔액을 징수한다. 대출금이 온라인 송금되면 파일이 등기(소유권이 매도자로부터 매입자로의 법적 양도)될 준비가 된다. 이때 에스스로 책임자는 모든 최종적인 회계 업무, 공식 거래 종결, 진술서 발급, 모든 당사자들에 잔여 자금 배분 등을 실시하게 된다.

(213)369-9087

불법체류에 따른 입국 금지 면제 조항

류를 한 경우와 동일하게 적용된다. 단지 D/S 신분으로 미국에 있다가 I-20 또는 DS-2019기간을 넘겨 불법이 된 경우와 18세 미만 때 불법 체류 기간이 누적된 경우에는 3년/10년 입국 금지 조항은 적용되지 않는다.

실사 3년/10년 입국 금지 조항이 적용이 되더라도 법적 조건만 맞다면 입국 금지 조항을 이민국으로부터 면제받을 수 있다. 불법 체류 기록 때문에 추후에 입국거부를 당하는 배우자와 자녀가 입국거부로 인하여 시민권자/영주권자 가족에게 극심한 고통이 있을 것이라는 것과 면제를 받을 만한 자질이 있음을 증명한다면 불법 체류 기록으로 인한 입국거부를 면제받을 수 있다.

극심한 고통의 증명 요소는 이민국에서 제시한 사항을 예를 들어 설명해보겠다. 일단 극심한 고통은 시민권

때 지속적인 또는 특별한 병원 치료, 모국에서 받을 수 있는 치료의 질, 치료 예정 기간, 그리고 만성 질환인지 급성 질환인지, 단기 또는 장기적인 병력인지를 고려한다.

경제적인 이유를 심사하는 경우, 취직 능력, 집이나 사업을 정리했을 때 생기는 손실, 삶의 질의 저하, 단기적인 금전 손실을 해결할 능력, 특수한 사정(특수 교육이 필요한 자녀), 그리고 가족 부양 등이 이민 심사관이 고려하는 사항이다.

교육과 관련된 극심한 고통은 놓쳐야하는 교육 기회, 제한된 교육 환경 선택, 수료중인 교육 중단으로 인한 피해, 요구되는 외국어 또는 문화적인 배경으로 인해 새 학년으로 진급할 수 없는 상황, 그리고 필요한 특수 교육의 부재 (해당 분야의 특수 훈련/인턴십) 등이 될 수 있다.

증명해야한다. 미국에 함께 거주하는 가족들, 오랜 기간의 미국 거주 기록 (특히 유년기부터 거주한 경우), 면제 신청자의 교육 배경, 미군 복무 기록, 고용 기록, 재산 또는 사업체의 유무, 또는 지역사회 봉사 등이 우호적인 판결을 받는데 도움이 된다.

그리고 가정폭력 피해자 또한 불법체류로 인한 입국 금지 조항을 면제 받을 수 있다. 시민권자/영주권자 배우자, 부모, 또는 자녀가 가정폭력 가해자이고 면제 신청자가 가정폭력으로 인해 미국을 떠났다는 것을 경찰 조사, 병원기록, 진술서 등으로 증명하면 된다.

면제 신청서 서류는 지극히 개인의 사정에 따라 달리 준비해야하므로 전문가의 도움이 절실히 필요하다. 자세한 내용은 이민법 변호사와 상담하기를 권한다.

(213) 291-9980

2억4천만불이상 매매실적의 실력있는 씨니 김에게 당신의 부동산을 맡겨 보세요

1031 Exchange 하실 분, 10% 다운 SBA LOAN으로 건물 사실분



커머셜 건물 & 은행매물 전문 씨니김 [김미선]

직통 323.833.9090

sunnykim624@gmail.com

안녕하세요. 제 손님께 아파트론을 3%이자로 클로징 해 드렸습니다. 너무 만족해 하셨습니다. 아파트 가지고 계산분 이자율 3%나 3.25%로 상업용 건물은 변동 3.25%나 3.5%로 5년 고정은 3.95%로 바꿔 드릴 수 있습니다. 상담 기다립니다. DRE #01347564

<p>한타노 렌트 컨츄얼 아파트</p> <p>방3+화2개</p> <p>SOLD</p> <p>\$1,900,000</p>	<p>한인타운 남쪽 사평센터</p> <p>100% MNM</p> <p>SOLD</p> <p>\$4,100,000</p>	<p>건물과 사업체 한인타운 북쪽</p> <p>건물과사업체 한인타운북쪽</p> <p>IN ESCROW</p> <p>\$6,400,000</p>	<p>로스펠리즈 하우스</p> <p>건물: 2,300sf</p> <p>방 3+화 2개</p> <p>SOLD</p> <p>\$1,000,000</p>	<p>WESCHESTER 하우스</p> <p>방 2+화 2개</p> <p>SOLD</p> <p>\$649,000</p>
<p>독점 5132 Maplewood 콘도</p> <p>행복팍, 방 3+화 2, 2006년생</p> <p>1,420SF, HOA: \$300</p> <p>\$575,000 (마켓에 만나움)</p>	<p>독점 1043 S. Kenmore 콘도</p> <p>방2+화2, HOA: \$300, 1,200SF</p> <p>\$480,000 (마켓에 만나움)</p>	<p>독점 한인타운 아로마얌 콘도</p> <p>방2+화2, 코너 유닛 1,300SF</p> <p>\$750,000</p>	<p>독점 실제 85% 캡 사평센터</p> <p>건물: 27,500SF, (전체 1층 사평물임)</p> <p>땅: 112,020SF 1984년생이며 100% 팍 차있음</p> <p>식당이 4개, 약국, 옷가게, Community College 등등</p> <p>Triple Net Lease, NOI:\$318,000</p> <p>\$3,750,000 (Best & Final Price)</p>	
<p>독점 단독 건물과 한국 유명 식당</p> <p>건물: 5,000SF, 땅: 43,000SF</p> <p>\$3,750,000 (마켓에 만나움)</p>	<p>독점 방4+화가 4유닛</p> <p>한달인컴 \$6,500, 한인타운, C 조닝</p> <p>\$939,000 (마켓에 만나움)</p>	<p>독점 실제인컴 8% 캡 6유닛</p> <p>한인타운 북쪽, 가게 3개, 아파트 3개</p> <p>실제 한달 인컴: \$7,700 100% 다 차있음</p> <p>\$945,000 (마켓에 만나움)</p>	<p>독점 한인타운 다운타운쪽 사평센터</p> <p>식당, 코인 라운드리, 빵집 등등</p> <p>\$2,050,000(마켓에 만나움)</p>	
<p>독점 한인타운 C2 조닝</p> <p>사평센터 지오실 분</p> <p>현재는 방1+화1 12유닛 아파트</p> <p>건물: 8,500sf, 땅: 9,200sf</p> <p>\$1,490,000</p>	<p>독점 마켓에 만나온14유닛 사평센터</p> <p>2004년생, Community 사평센터, 건물: 12,052SF</p> <p>땅: 1.27AC, 100% 팍차 있음 커피샵, 옷가게, ATM, 선물가게 등등</p> <p>\$2,890,000</p>	<p>독점 한인타운 좋은 위치 땅</p> <p>C 2 & R 47a 35,000 SF</p> <p>가격 문의 바람</p>	<p>독점 한인타운 62,000SF 큰 땅</p> <p>올림픽 C2 조닝 땅 62,000 SF</p> <p>152 유닛, COMMERCIAL 30,000 SF</p> <p>\$13,000,000 (마켓에 만나움)</p>	
		<p>독점 한인타운 노른자 위 땅</p> <p>C2 조닝이, 35,000 SF</p> <p>가격 문의바람</p>		