



**SECURITY**  
TITLE AGENCY  
A Fidelity National Financial Company

## 买房在亚利桑那州



致力于您的成功

### CORPORATE OFFICE

2415 E. Camelback Road, Suite 200  
Phoenix, AZ 85016

☎ 602-230-6271

☎ 602-926-0452

万维网。证券所有权.com





# 快的参考

在可用时完成以下信息。

公用事业公司会要求您提供托管编号和产权公司名称。重要的：请勿在托管结束前取消您当前的家庭保险或断开公用设施

托管号码	
新地址	
邮政编码	



## 房地产经纪人

名称	
其他团队成员	
公司	
地址	
邮政编码	
电话	
细胞	
传真	
电子邮件	
网站	



## 保险

代理人	
电话	
保单号码	
停止日期	
代理人	
电话	
保单号码	
开始日期	
家庭保修	
计划编号	
保单号码	
网站	



## 气体

西南燃气	
其他	
开始日期	



## 电的

盐河项目	602.236.8888 - www.srpnet.com
APS	602.371.7171 - www.aps.com
开始日期	



## 通讯

互联网和电视服务

考克斯	602.277.1000 - www.cox.com
直播电视	1.888.777.2454 - www.directtv.com
菜网	1.800.823.4929 - www.dishnetwork.com
西部宽带	1.800.998.8040 - www.westernbroadband.net
世纪互联	1.800.366.8201 - www.centurylink.com
开始日期	



## 通讯

电话服务

美国电话电报公司	1.800.222.0300 - www.att.com
威瑞森	1.877.300.4498 - www.connecttoverizon.com
新电话号码	



## 报纸

亚利桑那共和国	602.444.1000 - www.azcentral.com
论坛报	480.898.6500 - www.tribune.com



## 邮件

联合邮政服务	www.usps.com
--------	--------------



## 证券产权代理

托管官	
电话	
传真	
电子邮件	
托管助理	
电话	
电子邮件	
地址	
邮政编码	



“给真实的服务，你必须添加某物。这不能被购买或用钱，还有那个是诚意和正直。”

道格拉斯·亚当斯

### 安全产权代理 减少评级证书

如果您在自日期起五 (5) 年内出售您的财产，则该证书使您有权享受业主保单的优惠费率

销售记录。

所有者： \_\_\_\_\_

保单编号： \_\_\_\_\_

房地产经纪人： \_\_\_\_\_

记录的销售日期： \_\_\_\_\_

仅当该策略由证券名称发行时，该优惠才适用。为确保您的折扣，请在挂牌出售房屋时向您的房地产经纪人出示此证明。五年降低的过期率

注意：如果您决定在未来出售您的房屋，则需要新的产权保险来保护您的买家在您拥有之前和期间免受可能发生的任何缺陷。请参阅 Security Title 的短期优惠证书。



# 安全标题



凭借在产权行业 160 多年的历史，Security Title 和我们的 FNF 产权公司家族为您提供完成交易所需的财务实力、经验和专业知识身份和内心的平静。

本手册旨在为您概述购房过程中涉及的一般流程，并解释我们将在帮助您完成交易中扮演的各种角色。

我们呼吁任何新移民俱乐部成员，积极的一个！







## 祝贺您决定购买房屋！

这是一个具有挑战性的项目，专业人士可以通过多种方式提供帮助。以下是您可以从与房地产经纪人合作中受益的众多方式中的一些。

## 它不会花费您一分钱！

房地产经纪人帮助您买房的人传统上由卖方支付。

## 更多家居选择

您的房地产经纪人将承诺花费宝贵的时间为您寻找合适的房屋：研究清单、预览房产、与您一起参观房屋以及谈判您的合同。通过留在房地产经纪人那里来兑现这一承诺。在您购买房屋之前，您一直在选择。确定您的房地产经纪人。

陪同您第一次参观所有新房和开放式房屋。

## 一些交易“失败”

不幸的是，这是真的。一些交易在关闭前分崩离析。经验丰富的房地产经纪人。

可以解决问题，并可能会见证您的交易成功结束。

## 新住宅分区知识

新的住宅区将欢迎您和您的房地产经纪人。如果您有兴趣购买新房，请在您第一次访问每个分区时带上您的代理人。您的专业房地产经纪人是重要的信息来源，可以提供有关建筑商、附近分区和当地社区的背景信息。

## 帮助 FSBO

如果您正在考虑“业主出售”，请带上您的房地产经纪人。一起帮助谈判合同。业主不仅可能同意你的条件，还可能同意支付代理人的佣金。

## 更少的责任

您将在法律和财务责任方面获得更多保护，尤其是在房地产交易变得更加复杂的情况下。

## 文书工作

您经验丰富的房地产经纪人将为您谈判和准备购买合同，并在整个托管过程中协助您。





## 家比较

以下房屋比较图表旨在帮助您记住您访问过的房屋以及您最喜欢和最不喜欢每个房屋的地方。记住您参观的每个家庭看似容易，但很快就会变得混乱。哪个家离学校近？哪个有很棒的游泳池？有家庭房吗？还有多少间浴室？这将使您以后更容易回忆起该财产并参考特定地址。

**祝您搜索顺利，享受您的寻屋之旅！**

物品	优先	房子A	B屋	C屋	D屋
询问价格					
不。卧室/浴室					
面积					
第一印象					
地点					
邻里					
吸引人的风格					
客厅					
饭厅					
房间不错					
厨房					
家庭房					
浴室					
主卧室					
主浴室					
卧室					
平面图					
露台					
水池					
园林绿化					
车库或车棚					
难忘的事					
有家的感觉吗？					





## 申请贷款要求

### 准备好向您的信贷员提供部分或全部这些项目

- 最近两年的居住地址
- 社会安全号码
- 驾驶执照或其他有效身份证件
- 过去两年雇主的姓名和地址
- 显示年初至今收入的两份最近的工资单
- 过去两年的联邦纳税申报单
- 过去两年的 W-2
- 所有支票和储蓄账户的最后两个月结单
- 贷款：所有贷款（包括房地产贷款）的姓名、地址、帐号和支付金额
- 信用卡：所有信用卡上的姓名、地址、帐号和付款金额
- 拥有的其他房地产的地址和价值
- 个人财产的价值。您对所有个人财产（汽车、船只、家具、珠宝、电视、音响、电脑、其他电子产品等）价值的最佳估计
- 对于 VA 贷款、资格证书或 DD214s
- 离婚判决书（如适用）
- 为信用报告和评估预付的资金
- 关于信用查询或特殊情况的解释信





# 贷款过程

## 1个应用

如果您正确完成贷款申请并在申请时向您的贷款顾问提供所有必要的文件，您的贷款流程应该会顺利进行。

## 2个订购文件

您的贷款顾问将订购必要的贷款文件。将邮寄任何验证，并订购信用报告和评估。您还将收到一份关于您的成本和贷款详情的最终披露。

## 3个等待文件

在大约两周内，您的贷款顾问会收到所有必要的文件。每个项目都经过仔细审查，以确定是否需要您提供其他项目来解决任何疑问或问题。

## 4个贷款申请

提交贷款是该过程的关键部分。所有必要的文件将连同您的信用报告和评估一起发送给贷方。

## 5个贷款审批

可以分阶段获得贷款批准。通常在一到三个工作日内，您的贷款顾问应该获得贷方的预先批准。如果贷款需要抵押保险，或者如果投资者需要审查文件，最终批准可能需要更多时间。在所有必要的各方都承保贷款之前，您没有最终的贷款批准。

## 6个贷方准备文件。

一旦贷款获得批准并满足贷方的所有要求，将准备贷款文件。这些文件将被发送给托管官，您将被要求在文件上签名。根据贷款类型，您的贷方可能需要扣押账户来支付税款或保险金。

## 7 资金

一旦您签署文件并将其退还给贷方，贷方将对其进行审查并确保满足所有条件并且所有文件均已正确签署。完成后，他们将为您的贷款“提供资金”。（“资金”是指贷方将通过电汇向产权公司提供资金。）

## 8个备案

贷款到位后，产权公司将在房产所在的县登记信托契约（通常在第二天）。在收到记录的信托契约确认后，您的托管人员将向适当的各方支付款项。此时，在大多数情况下，您的贷款被视为已完成。







## 下午“私人抵押贷款保险”常见问题

### 什么是采购经理人指数？

由于私人抵押贷款保险 (PMI) 的可用性，买房比以往任何时候都容易。私人抵押贷款保险使符合条件的买家能够以低至 3% 的首付款获得抵押贷款。由于潜在的房主，尤其是首次购房者，无法在没有私人抵押贷款保险的情况下积累 20% 的首付款，因此此类抵押贷款在当今的家庭市场上的需求越来越大。

### PMI的定义

PMI 是贷方要求的一种保险，有助于保护贷方免受因丧失抵押品赎回权而造成的损失。这种保护由私人抵押贷款保险公司提供，使贷方能够接受比通常允许的更低的首付款。

### 为什么我需要携带 PMI？

如果您支付的首付低于房屋销售价格的 20%，您的贷方将要求您携带 PMI。如果您拖欠低首付贷款，这将保护贷方免受潜在损失。

### 我需要携带 PMI 多长时间？

当购房者拥有至少 20% 的房屋产权时，通常可以取消 PMI，原因是支付本金或房产升值。当您认为您的房屋已达到 20% 的资产净值时，请联系您的贷方。通常贷方会要求对房产进行评估以核实资产净值。

### PMI 要花我多少钱？

众议院银行委员会估计 PMI 的平均成本在每年 300 到 900 美元之间。保费基于抵押贷款的金额和条款，并根据贷款价值比、贷款类型和贷方要求的保险金额而有所不同。

### PMI 有哪些付款选项？

PMI 可以通过年度、月度或单期保费计划支付。





## 为什么要避免 ID 过程中

### 不要换工作

工作变动可能会导致您的贷款被拒绝，特别是如果您担任较低薪水的职位或进入不同的领域。不要因为您在此过程的早期获得批准就认为您是安全的，因为贷方可能会在为贷款提供资金之前致电您的雇主重新验证您的工作。

### 除非贷方要求，否则不要还清现有账户

如果您的信贷员建议您还清某些账单以保证贷款质量，请遵循该建议。否则，在您的托管关闭之前，请保持您的账户不变。

### 避免更换银行或将您的资金转移到另一家银行

#### 机构

在贷方在一个或多个机构验证您的资金后，资金应保留在那里，直到您的托管关闭。

### 不要进行任何大额购买

需要从您的验证资金中提取或增加您的债务的重大购买可能导致您无法获得贷款资格。贷方可能会在最后一刻检查您的信用或重新验证资金，因此请避免可能影响您的贷款批准的购买。





## 类型贷款人

### 可调利率贷款

可调整或可变利率是指您将在贷款期限内支付的波动利率。利率会定期调整，以配合利率所依据的指数的变化。贷款条款中规定了最小和最大调整量以及调整频率。可调利率抵押贷款可能使您有资格获得更高的贷款额度，但在决定此类贷款之前应考虑最高限额、上限和时间范围。

### 可承担的贷款

真正可以承担的贷款在今天很少见！该贷款用于使买方能够向卖方支付房屋产权，并在不满足任何要求的情况下接管付款。现在的假设通常需要贷方在将贷款转移给买家之前进行标准收入、信用和资金验证。

### 气球支付贷款

气球贷款会在很长一段时间内摊销，但余额到期和支付的时间要早得多，例如分摊三十年但在五年内到期。贷款也可以延期或转入不同类型的贷款。如果您希望在贷款到期之前进行再融资或您计划在该日期之前出售，这可能是一个选择。在接受此类贷款之前，请与您的贷款顾问仔细讨论此选项。

### 买断贷款

如果您有多余的现金，您可以预付一部分利息以减少每月的还款额。

### 社区购房者计划

该计划旨在通过提供固定利率和低首付（例如首付 3% 至 5%）来帮助首次购房者。该项目不需要现金储备，合格率也更宽松；但是，买方的收入必须在一定范围内，并且如果计划需要，可能需要参加培训课程。询问您的贷款顾问您的社区是否提供此计划以及您是否符合条件。

### 常规贷款

未根据任何政府保险计划获得的贷款。它可以是任何类型：固定利率、可调整利率、气球等。

### FHA 贷款

该计划有利于没有大量首付款的买家。这笔贷款由联邦住房管理局根据住房和城市发展部 (HUD) 提供保险，并且提供更容易的资格和更少的前期现金需求，但房产的状况受到严格监管。卖方可以支付一部分通常由买方在传统贷款计划中支付的成交费用。

### 固定利率贷款

该贷款的利率在整个贷款过程中保持不变。

### 分级付款

这是一种抵押贷款，开始时付款较低，通常按特定年限的年度时间表增加确定的金额（不是基于当前利率波动，而是可调整的）。

### 无资格

无条件贷款可能是那些有能力支付更高首付（通常为 25% 至 30% 或更多）的人的一种选择。由于贷方的风险几乎被消除，借款人不必满足正常的贷方要求，例如收入证明。

### VA 贷款

在美国武装部队服役的人可以申请 VA 贷款，该贷款最多可覆盖购买价格的 100%，并且只需要很少或不需要首付。卖方支付大部分成交费用，但这些费用会加到房屋的销售价格中。







# 样本按揭付款

## 30 年期贷款/本金和利息



### 利率

贷款数量	3.50%	3.75%	4%	4.25%	4.50%	4.75%	5%	5.25%
80,000 美元	359	370	382	394	405	417	429	442
100,000 美元	449	463	477	492	507	522	537	552
120,000 美元	539	556	573	590	608	626	644	663
140,000 美元	629	648	668	689	709	730	752	773
160,000 美元	718	741	764	787	811	835	859	884
180,000 美元	808	834	859	885	912	939	966	994
200,000 美元	898	926	955	984	1,013	1,043	1,074	1,104
220,000 美元	988	1,019	1,050	1,082	1,115	1,148	1,181	1,215
240,000 美元	1,078	1,111	1,146	1,181	1,216	1,252	1,288	1,325
260,000 美元	1,168	1,204	1,241	1,279	1,317	1,356	1,396	1,436
280,000 美元	1,257	1,297	1,337	1,377	1,419	1,461	1,503	1,546
300,000 美元	1,347	1,389	1,432	1,476	1,520	1,565	1,610	1,657

此公式仅供参考，不得解释为实际贷款计算

# 家

你买得起







# 租对比买

## 为什么要付租金.....当你可以在家里建立资产时。

你有没有考虑过你在一段较长的时间内支付了多少租金？这可能比你意识到的要多得多。您每月支付的房租金额可以用于抵押贷款，不仅可以在您自己的房产中建立资产净值，而且在大多数情况下，还可以大大减少您每年支付的联邦和州所得税。您的租金怎么办？它消失了！没有利息，没有股权，没有回报。

要确定您的购房能力，请致电您的房地产经纪人或贷方。咨询是免费的，没有任何附加条件，所以今天就打电话吧！

每月						您的退货
400 美元	4,800 美元	14,400 美元	24,000 美元	48,000 美元	72,000 美元	\$0
500 美元	6,000 美元	18,000 美元	30,000 美元	60,000 美元	90,000 美元	\$0
600 美元	7,200 美元	21,600 美元	36,000 美元	72,000 美元	108,000 美元	\$0
700 美元	8,400 美元	25,200 美元	42,000 美元	84,000 美元	126,000 美元	\$0
800 美元	9,600 美元	28,800 美元	48,000 美元	96,000 美元	144,000 美元	\$0
900 美元	10,800 美元	32,400 美元	54,000 美元	108,000 美元	162,000 美元	\$0
1,000 美元	12,000 美元	36,000 美元	60,000 美元	120,000 美元	180,000 美元	\$0
1,100 美元	13,200 美元	39,600 美元	66,000 美元	132,000 美元	198,000 美元	\$0
1,200 美元	14,400 美元	43,200 美元	72,000 美元	144,000 美元	216,000 美元	\$0
1,300 美元	15,600 美元	46,800 美元	78,000 美元	156,000 美元	234,000 美元	\$0
1,400 美元	16,800 美元	50,400 美元	84,000 美元	168,000 美元	252,000 美元	\$0
1,500 美元	18,000 美元	54,000 美元	90,000 美元	180,000 美元	270,000 美元	\$0
1,750 美元	21,000 美元	63,000 美元	105,000 美元	210,000 美元	315,000 美元	\$0
2,000 美元	24,000 美元	72,000 美元	120,000 美元	240,000 美元	360,000 美元	\$0
2,500 美元	30,000 美元	90,000 美元	150,000 美元	300,000 美元	450,000 美元	\$0





# 这贷款过程

以下是您可能因贷款而产生的关闭费用类型的概述。有些是一次性费用，而另一些则在贷款期限内重复收取。

## 鉴定费

这是一笔一次性费用，用于支付评估费用，这是大多数贷款所需的财产价值声明。评估由独立评估师进行。

这

## 信用报告费

这笔一次性费用涵盖了由独立信用报告机构处理的信用报告的费用。

## 文件准备费

可能会有一笔单独的一次性费用，用于准备最终法律文件，包括票据和信托契约。

## 贷款贴息

通常称为“积分”，贷款折扣是一种一次性收费，用于根据市场条件需求调整贷款收益率。一分等于贷款金额的1%。

## 贷款手续费

该费用包括贷款人处理贷款的行政费用。以贷款金额的百分比表示。

这是一次性费用，通常是

## 杂项所有权费用

产权公司可能会收取产权搜索、产权审查、文件准备、公证费、记录费以及结算或过户费。这些都是一次性收费。

## 抵押贷款保险费

根据您的首付金额，您可能需要支付费用或抵押贷款保险（保护贷方免受因丧失抵押品赎回权而造成的损失）。您可能还需要将一定数额的抵押贷款保险存入贷方持有的特殊储备账户（称为扣押账户）。

## 预付利息

根据您的贷款结束的日期不同，这笔费用可能会有所不同，从一个月的利息到几天的利息不等。如果您的贷款在月初关闭，您可能需要支付最高金额。如果您的贷款在月底关闭，您只需支付几天的利息。您的第一笔付款通常是在支付预付利息后的 30 天。

## 税收和危险保险

根据您的关闭的月份，财产税将在您和卖方之间按比例分配。您还需要预先支付一整年的危险保险费（房主保险）。此外，您可能需要将一定数额的税款和保险费存入贷方持有的特殊储备账户（扣押账户）。

## 产权保险费

有两种产权政策；买方产权保单（保护新房主）和贷款人产权保单（保护贷款人免受因产权缺陷造成的损失）。这些都是一次性费用。





# 这第三方托管过程

## 什么是托管

托管是买方和卖方将书面说明、文件和资金存放在中立第三方直至满足特定条件的过程。在房地产交易中，买方不直接向卖方支付房产费用。买方将资金交给托管公司，托管公司作为中介，验证财产的所有权是否清晰，合同中的所有书面指示是否已得到满足。然后公司通过备案将房产的所有权转移给买方，并支付给卖方。此过程保护所有相关方。

亚利桑那州对所有产权和托管公司进行许可和监管。保险部和金融机构部可以随时检查公司的记录，进一步监督公司的管理和作为交易的公正第三方的资格。

在亚利桑那州，托管服务通常由产权保险公司而非律师提供。您的所有权和托管公司的稳定性、可靠性和性能对于保护交易各方的利益至关重要。

## 托管如何开启？

一旦您完成合同（或购买协议）并且卖方接受了要约，您的房地产经纪人\*将打开托管。保证金押金和合同由第三方保管。作为交易的中立方，Security Title 只能响应所有“利益”方（卖方和买方）共同同意的书面指示；Security Title 不能以其他方式更改合同或创建说明，并且保护交易的所有各方。

## 如何持有产权

您应该尽快告知您的托管人员和贷方您希望如何持有您的房屋所有权以及您的名字将如何出现在所有文件上。这使您的贷方和证券所有权能够正确准备所有文件。以后的更改，例如添加或删除您姓名中的首字母，可能会延迟您的关闭。在决定如何持有所有权之前，您可能希望咨询律师、会计师或其他专业人士。

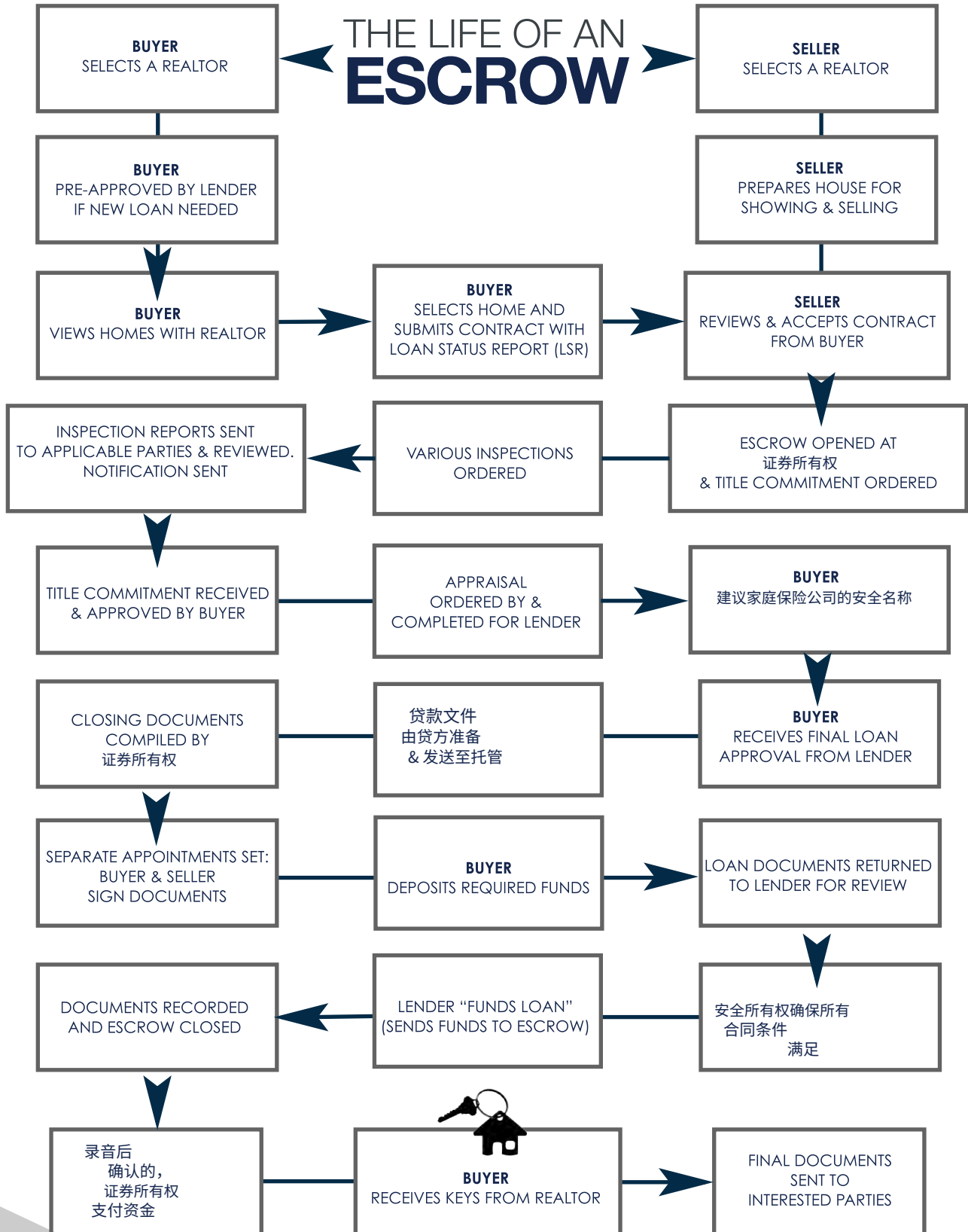
## 证券所有权会发生什么

在托管期间，我们的产权部门开始研究和检查与标的财产有关的所有历史记录。除非有任何异常情况，否则会发出产权保险承诺，表明明确的产权或列出在交割前必须清算的任何项目。承诺已发送给您审核。您的托管人员会按照合同上的说明进行操作，协调截止日期，并收集所有必要的文件。例如，对还款信息的书面请求（称为“要求”）将发送给卖方的抵押贷款公司和任何其他留置权持有人。





# THE LIFE OF AN ESCROW





作为我们服务的一部分，SECURITY TITLE 将：

**打开**托管并将您的诚意金存入一个单独的托管账户。

**执行**产权搜索以确定标的财产的所有权和状态。

**问题**所有权承诺并开始删除或记录项目的过程，以提供明确的财产所有权。

**问**如果您承担卖方的贷款，您需要填写受益人声明。

**遇到**合同规定的所有截止日期。

**要求**卖方贷款、其他留置权、房主协会费用等的还款信息。

**按比例分配**费用，如财产税，根据合同，并准备结算单。

**放**单独预约：卖方将签署文件；您将签署文件并存入资金。

**审查**确保满足所有条件和法律要求的文件；向贷方请求资金。

当所有资金存入后，**记录**县记录处的文件，以将标的财产转让给您。

确认备案后，**关闭**托管和支付资金，包括卖方收益、贷款还款、REALTORS®佣金、相关记录费用等。

**准备**并将最终文件发送给相关各方。





## 其他方在托管交易中

除了买方、卖方、贷方和房地产经纪人之外，托管可能涉及提供这些服务的其他几方：房屋检查、白蚁/害虫检查、估价和房屋保修。

### 家庭检查

房屋检查是另一个组合托管过程。这是一项物理检查，用于识别建筑物地基、地下室和地下室外部、屋顶覆盖物、阁楼区域框架、管道、电气系统和冷却系统、壁炉和建筑物外部的结构和组件中的材料缺陷。

您的房屋检查员有保险吗？他们应该有：专业保险，一般劳工赔偿。

### 卖方应如何准备检查

卖方应该让道具易于接近，包括可能会阻止检查员接近房屋关键部件的消除物品。特别关注的区域是阁楼、爬行空间、配电板、壁橱、车库、大门/庭院、熔炉和热水器。所有公用事业都应该打开，功能正常的飞行员会亮起。

检查员对房主的责任 尊重财产。保留他们发现时的财产。检查完成后回答有关报告的问题。现场提供一份报告副本。



### 白蚁/害虫检查

该报告由国家认证检查员准备，作为检查日期可见和可及的木材破坏生物或害虫存在与否的证据。除了寻找地下白蚁外，检查员还在寻找其他木材生物的活动迹象，例如：

- 木蚁
- 木匠蜜蜂
- 木腐菌
- 干木白蚁

这些情况很容易发现，而且在大多数情况下，纠正起来既简单又便宜。

如果您不确定您的财产状况，请向国家认证的白蚁检查员寻求帮助。





## 其他方在托管交易中

### 评价

如果买方正在为购买获得新贷款，贷方将要求进行评估。估价师将：

- 研究主题房产的建造年份、卧室、浴室、地块面积和平方英尺。
- 比较对象所在社区最近的销售数据，通常在一英里半径内。估价师通常会找到至少三个（最好是更多）在过去六个月内售出的类似房屋。这些房屋被视为“可比财产”或简称“Comps”。
- 现场检查分两部分进行：
  - (1) 检查标的财产，以及
  - (2) 可比性能的外观检查。

主题财产检查包括拍摄房屋前后的照片（可能包括院子的一部分）和街景照片。评估师还对可能减损或增加房屋价值的特征和条件进行内部检查。在进行检查时绘制并包括房屋的平面图。

### 家庭保修

房屋保修对买卖双方都有好处。该政策通过支付主要机械系统和家庭主要电器（如暖气和空调）的某些维修和费用来保护买方。有多种计划可供选择。

#### 房屋保修范围对卖方的好处

- 房屋可能会以更快的速度和更高的价格出售
- 上市期间的可选保险
- 防止销售后发生的法律纠纷增加房屋的适销性

#### 房屋保修范围对买方的好处

- 主要系统和内置设备的保修范围
- 保护现金流
- 为买方提供完整的合格服务技术人员网络
- 低免赔额

大多数家庭保修计划可以在托管结束时支付。将发票副本提交给托管公司，它成为卖方成交费用的一部分。FNF 在 [www.HomeWarranty.com](http://www.HomeWarranty.com) 或 1.800.862.6837 提供家庭保修。





# CLOSING COSTS: 谁支付什么

	CASH	CTM	FHA	VA	CONV
1. Downpayment	BUYER	BUYER	BUYER	BUYER	BUYER
2. Termite (Wood Infestation) Inspection (negotiable except on VA)				SELLER	
3. Property Inspection (If requested by Buyer)	BUYER	BUYER	BUYER	BUYER	BUYER
4. Property Repairs, if any (negotiable)	SELLER	SELLER	SELLER	SELLER	SELLER
5. New Loan Origination Fee (negotiable)			BUYER	BUYER	BUYER
6. Discount Points (negotiable)			BUYER	SELLER	BUYER
7. Document Preparation Fee (Charge Selling on FHA/VA)			SELLER	SELLER	BUYER
8. Credit Report		BUYER	BUYER	BUYER	BUYER
9. Appraisal or Extension Fee (negotiable)			BUYER	BUYER	BUYER
10. Interest Proration on Seller's Existing Loan		SELLER			
11. Existing Loan Payoff	SELLER		SELLER	SELLER	SELLER
12. Existing Loan Payoff Demand	SELLER		SELLER	SELLER	SELLER
13. Loan Prepayment Penalty (if any)	SELLER		SELLER	SELLER	SELLER
14. Next Month's PITI Payment		BUYER	BUYER	BUYER	BUYER
15. Prepaid Interest (approx. 30 days)			BUYER	BUYER	BUYER
16. Mortgage Transfer Fee		SPLIT			
17. Reserve Account Balance (Credit Seller / Charge Buyer)		PRORATE	PRORATE	PRORATE	PRORATE
18. FHA MIP, VA Funding Fee, PMI Premium		PRORATE	BUYER	BUYER	BUYER
19. Assessments payoff or proration (sewer, paving, etc.)	SELLER	SELLER			
20. Taxes	PRORATE	PRORATE	PRORATE	PRORATE	PRORATE
21. Tax Impounds			BUYER	BUYER	BUYER
22. Tax Service Contract			SELLER	SELLER	BUYER
23. Fire/Hazard Insurance	BUYER	BUYER	BUYER	BUYER	BUYER
24. Flood Insurance			BUYER	BUYER	BUYER
25. Homeowners Association (HOA) Transfer Fee	SPLIT	SPLIT	SPLIT	SELLER	SPLIT
26. HOA/Disclosure Fee	SELLER	SELLER	SELLER	SELLER	SELLER
27. Current HOA Payment	PRORATE	PRORATE	PRORATE	PRORATE	PRORATE
28. Next Month's HOA Payment	BUYER	BUYER	BUYER	BUYER	BUYER
29. Home Warranty Premium (negotiable)					
30. Realtors' Commissions	SELLER	SELLER	SELLER	SELLER	SELLER
31. Home Title Policy	SELLER	SELLER	SELLER	SELLER	SELLER
32. Lenders Title Policy and Endorsements			BUYER	BUYER	BUYER
33. Account Servicing Set-up Fee (negotiable)		SPLIT			
34. Escrow Fee (Note: Charge Seller on VA Loan)	SPLIT	SPLIT	SPLIT	SELLER	SPLIT
35. Recording Fees (Flat Rate)	SPLIT	SPLIT	SPLIT	SPLIT	SPLIT
36. Reconveyance/Satisfaction Fee	SELLER		SELLER	SELLER	SELLER
37. Courier/Express Mail Fees	SPLIT	SPLIT	SPLIT	SELLER	SPLIT
38. Wire Fees	SPLIT	SPLIT	SPLIT	SELLER	SPLIT
39. Email Loan Documents			BUYER	SELLER	BUYER

Note: Prorated items will appear on Closing Statement as charges for one and credits for the other







## 关闭你的

## 第三方托管

### 在截止预约之前做什么

您的托管人员将与您联系以安排您的交割预约并告知您交割所需的资金。首选方法是电汇，您需要与您的托管人员商定。

良好的基金法  
法律要求 Security Title 在可以分散托管资金之前存入并可用资金。

### 不要忘记你的 鉴别

您需要带照片的有效身份证明；有驾照者优先。这是必要的，以便公证人可以宣誓您的身份。这是一个常规步骤，但对您的保护很重要。

### 接下来发生什么？

在您在 Security Title 的交割预约期间，您将签署贷款文件和说明以转让您所购买房屋的所有权，并且您将出示您的身份证明以便对文件进行公证。您将查看结算单。

签署的贷款文件将退还给贷款人审查。Security Title 将确认已满足所有合同条件，并要求贷方“为贷款提供资金”。如果贷款文件令人满意，贷方将直接将电汇发送至 Security Title。收到贷款资金后，Security Title 将验证是否已收到所有必要的资金。然后，我们将在县记录员办公室记录契约并支付托管资金。此时，您的托管已关闭！

### 你得到了钥匙

托管关闭后，我们将通知您的建筑商和/或房地产经纪人。谁会给你带来好消息并安排您领取新家的钥匙。

### 失败之后

我们建议您将与您家有关的所有记录一起保存在安全的地方，包括所有购买文件、保险、维护和改进记录。

贷款支付和扣押。您应该在第一笔付款到期之前收到您的贷款息票簿或报表。如果您没有收到通知，或者如果您对税收和保险扣押有疑问，请联系您的贷方。

上门保修/维修。如果您有建筑商房屋保修，请直接致电您的建筑商客户服务部门进行维修。

记录的契据。县记录员会直接将您家的地契原件邮寄给您。

产权保险单。Security Title 会将您的保单邮寄给您。

房产税。您可能不会收到所购房屋当年的纳税申报表；但是，您有义务确保按时缴纳税款。请咨询您的贷方，了解您的付款是否包含税款。

### 重要的房产税日期

本年度上半年（1月1日至6月30日）的税收：

到期日：当年10月1日 拖欠日：当年11月1日

本年度下半年（7月1日至12月31日）的税收：

到期日：次年3月1日 拖欠日：次年5月1日

笔记：即使您没有收到税单，您也有责任为您的房屋支付房产税！





# 亚利桑那善款 AW

**亚洲地区论坛 6-834**要求“在与交易相关的资金存入并可用之前，托管代理人不得从托管账户分配资金。”立法规定了哪些付款方式可以用于存款。

所有可用日期均基于存入我们银行的资金，这些日期被视为工作日。工作日定义为周六或周日以外的日历日，并且不包括大多数主要节假日。

## 同一天：

现金：如有必要接受现金，可能需要满足特殊要求。

电子支付/转账或电汇：这是贷款收益的首选方法。

## 明天：

官方支票：必须是在 FDIC 保险机构开具的州内支票。

收银员、证书和出纳员支票。

美国财政部支票。

邮政汇票（其他汇票，见“第五天”）。

美联储、联邦信用合作社和联邦住房贷款银行支票。

州和地方政府支票：必须在州内。

“On-U.S.”（证券名称）支票\*\*：必须是本地或州内支票。

\*\*\*

## 第二天：见注意离子：

其他支票：个人、公司、信用合作社、货币市场和旅行支票——必须是本地支票。 \*\*

## 第五天：见注意离子：

官方支票：州外和/或未在 FDIC 保险机构开具的支票。

汇票（邮政汇票除外——见“次日”）。

州和地方政府支票：非地方。

其他支票：个人、公司、信用合作社、货币市场和旅行支票——非本地、其他。

## 注意事项：

由于我们需要很长时间才能收到来自银行的 NSF 冰和退回的物品——无论此处显示的信息如何——当根据个人支票存款从托管处支付资金时，如果 10 日资金存入后未过几天，需要客户银行的电话确认支票已支付。汇票：收到汇票时要格外小心，因为众所周知它们很容易被更改。

## 本地检查（处理区域）：

当支票开立于与我们的开户银行位于同一处理区域的银行时，支票被视为“本地”。在亚利桑那州，任何以 12（即 1210、1211）或 32（即 3221、3222）开头的 ABA 号码都在我们的处理区域。

## 草稿：

在将汇票提交给我们的存管银行进行托收之前，不能根据汇票进行支付，并且我们已确认已收到最终付款并将其记入我们的帐户。

## 第三方检查：

公司政策规定不接受任何第三方支票：例如，在非金融机构账户上开具的任何支票，支付给证券所有权以外的收款人，并随后背书到安全标题。

## 外国支票：

该公司的政策是不接受外国支票进行托管。





# 什么是产权保险及常见问题解答

## 什么是标题搜索？

在签发产权保险政策之前，产权公司必须审查有关出售或融资财产的众多公共记录。此产权搜索的目的是在新所有者取得产权或贷方贷款之前识别并解决所有问题。

我们的研究帮助我们确定是否有任何权利或索赔可能对产权产生影响，例如未缴税款、未清偿的抵押贷款、判决、针对当前或过去所有者的税收留置权、地役权、限制和法庭诉讼。这些记录的缺陷、留置权和产权负担在“初步报告”中报告给适用方。一旦报告，这些事项可以在交易结束前被接受、解决或延期。此外，您将受到保护，免受任何未向您报告且在交易中发布的特定政策涵盖范围内的产权记录缺陷、留置权或产权负担。



## 什么是产权保险？

购房往往是人们一生中最大的一笔投资；充分保护此类投资的重要性怎么强调都不为过。产权保险是一种保护，确保财产的权利和利益符合预期，所有权的转移顺利完成，新的所有者获得保护，免受未来对财产的索赔。这是保护财产所有权最有效、最被接受和成本最低的方法。

由于土地代代相传，许多人可能会发展对特定财产的权利和要求。当前所有者的权利——通常涉及家庭和继承人——可能是模糊的。可能还有其他方（例如政府机构、公共事业单位、贷方或私人承包商）也对财产拥有“权利”。这些利益限制了任何买家的“所有权”。

## 为什么需要产权保险单？

我认为保险公司的工作是在交割前消除风险并防止因产权缺陷造成的损失，为什么需要产权保险单？财产的所有权可能会受到被认为是隐藏风险的危险的严重威胁或完全丧失——“公共记录未显示的那些事项、权利或要求，因此无法通过搜索发现并检查那些公共记录。”伪造、当事人不称职或无行为能力、欺诈冒充和记录中的未知错误等事项都是“隐患”的例子，可以为购买房产后的索赔提供依据。

产权保险不仅仅适用于房主。在规划新的住宅区或商业街中心时，细分市场需要它。律师将其用于投资购物中心、酒店、办公楼和其他项目的客户。建筑商需要它才能从贷款人那里获得建筑贷款。每个人都希望在投资辛苦赚来的钱时安心。产权保险公司将帮助保护这些重要的投资，无论大小，

凭借自己的声誉和财务实力。





# 什么是产权保险及常见问题解答

## 为什么贷方需要我的财产保单

对于贷方而言，保单是一种保证，即其拥有以财产为担保的有效且可执行的留置权（贷款或信托契约），除保单上列出的人外，其他任何人都没有优先权索赔（或贷款等），并且他们向其提供贷款的一方确实拥有用作贷款担保的财产。只要贷款仍未支付，这种保护就一直有效。

贷款机构政策的存在鼓励银行、储蓄和贷款协会、商业银行、人寿保险公司等贷款机构放贷。如果借款人不还款，他们必须担心安全问题。产权公司确保财产的产权在丧失抵押品赎回权的情况下可以销售，并且该担保以产权公司的诚信和偿付能力为后盾。当然，这对每个人都有好处——从单户住宅的业主到高层建筑的业主

## 有哪些类型的政策？

在您交易完成后签发的产权保险单提供了针对法律和其他索赔的保护。两种类型的保单在此时按惯例发布：“业主保单”，涵盖购房者为房产支付的全部金额；以及涵盖贷款机构在贷款期限内的“贷方政策”。如果同时购买，两种保单的综合费用可享受大幅折扣。与其他形式的保险不同，产权保险政策只需要适度的保费，只要您拥有财产，就可以为您或您的继承人提供保护。有 n 个续保保费或到期日。

## 产权保险与其他类型的保险有何不同？

对于其他类型的意外伤害保险，例如汽车、家庭、健康和人寿保险，人们会根据由于某些未来事件的发生而导致的未来损失来考虑保险。例如，一方获得汽车保险是为了支付未来因“挡泥板弯曲”或汽车盗窃而造成的未来损失。

产权保险是一种独特的保险形式，它为因某些过去事件（即收购财产之前的事件）造成的产权缺陷造成的未来索赔或损失提供保障。

另一个区别是大多数其他类型的保险对持续承保范围收取持续费用（保费）。对于产权保险，只要所有者或继承人拥有财产，原始保费就是唯一的费用。没有年度付款来保持所有者的产权保险政策有效。考虑到保单可以持续一生，产权保险是非常合理的。



## 产权保险单如何防止索赔？

如果向所有者或贷方提出索赔，产权保险公司通过以下方式保护被保险人：

1. 捍卫产权，如有必要，在法庭上进行，业主/贷方无需支付任何费用，以及
2. 承担解决案件的费用，如果证明有效，以保护您的所有权并保持对财产的占有。

每项保单都是一份“赔偿”合同。它同意承担保单条款所涵盖的任何缺陷的法律辩护责任，并在保单限额内赔偿实际经济损失。







# 为什么需要产权保险21个理由

## 我们希望您永远不会拥有所有权

有了房屋所有权，就需要保护财产免受过去和未来的影响。每一位继任的所有者都有可能对该财产提出产权挑战。产权保险保护保单持有人免受对不动产合法所有权的挑战，以及过去所有权情况引起的挑战

## 以下是购买产权保险的 21 个理由：

- 1 有缺陷的产权不仅会带走房屋，还会带走其所在的土地。产权保险可以保护您（如保单中所述）免受此类损失。
- 2 产权链中的契约或抵押可能是伪造的。
- 3 契约或抵押贷款可能由未成年人签署。
- 4 契约或抵押可能是由无行为能力的人或无行为能力的人作出的。
- 5 契约或抵押可能是在其终止后根据授权书作出的，因此将是无效的。
- 6 契约或抵押可能是由所有者以外的人签立的，但与所有者同名。
- 7 遗嘱的立遗嘱人可能在遗嘱执行后生了一个孩子，这一事实将使孩子有权要求他或她的财产份额。
- 8 契约或抵押可能是通过欺诈或胁迫获得的。
- 9 继承人转让的所有权可能需要缴纳联邦遗产税留置权。
- 10 继承人或其他推定死亡的人可能会出现并收回财产或其中的利益。
- 11 由于程序中的某些缺陷，该所有权所依赖的判决或征税可能无效或可撤销。
- 12 产权保险涵盖律师费和法庭费用。
- 13 当您准备出售或获得贷款时，产权保险有助于加快谈判速度。
- 14 契约或抵押可能是可撤销的，因为它是在设保人破产时签署的。
- 15 您的职称所依赖的文件的记录可能存在缺陷。
- 16 由于婚姻状况和离婚的有效性而不断提出索赔。只有产权保险可以防止不存在或离婚的“妻子”或“丈夫”提出的索赔。
- 17 许多律师在就产权发表意见时，通过购买产权保险来保护他们的客户和他们自己。
- 18 通过为所有权投保，您可以在将您的所有权转让给其他人时消除延误和技术问题。
- 19 产权保险会赔偿您承保的损失金额。
- 20 只要您或您的继承人拥有财产，我们编写的每份产权保险单都会由第一保费全额支付。
- 21 在过去的24年里，索赔急剧上升





# 产权政策图表

比较覆盖范围	标准	阿尔塔平原语言	房主政策
其他人对您的所有权感兴趣	•	•	★
文档未正确签名	•	•	★
伪造、欺诈、胁迫	•	•	★
任何文件的缺陷记录	•	•	★
没有限制性契约	•	•	★
你的标题上有外星人，因为有：			
a) 信托契约	•	•	★
b) 判决、税收或特别评估	•	•	★
c) 房主协会收取的费用。	•	•	★
标题是滞销的	•	•	★
机械师的安全保护		•	★
强制删除结构，因为它：			
a) 延伸至其他土地或地役权		•	★
b) 违反附表 B 的限制		•	★
c) 违反现有的分区法		•	★
不能将土地用于单户住宅，因为该用途违反了附表 B 或分区条例中的限制		•	★
为设施的替代土地支付租金		•	★
房主协会未记录的留置权		•	★
未记录的地役权		•	★
未记录租赁下的权利		•	★
平白的语言		•	★
建筑许可违规			★
细分合规性			★
违反限制性契约			★
后策略伪造			★
后政策侵犯			★
政策后矿物提取离子造成的结构性破坏			★
保单后生活信托保险			★
增强访问 - 车辆和行人			★
地图与法律描述不符			★
自动充气保护（5 年）			★
补充税收留置权范围			★
加强侵占保护（公用事业地役权）			★
水权提取覆盖范围			★

\* 须承担免赔额和最大责任，  
低于保单金额。

## 承保范围为 1-4 个家庭住宅

此图表仅供比较之用，并非保单范围的完整解释。保单承保范围受保单中显示的条款、除外责任、例外情况和免赔额的约束







# 取得所有权的方式在亚利桑那州

社区财产	合租 有权 生存	社区 财产与 权 生存	租赁 共同点
需要有效的婚姻两个人之间。	当事人不必结婚；可能超过两个联名租户。	需要有效的婚姻两个人之间。	当事人不必结婚；也许更多比两个租户常见的。
每个配偶持有不可分割的二分之一权益在庄园里。	每个联权承租人在遗产中拥有平等且不可分割的利益，统一出于兴趣。	每个配偶持有有一个不可分割的二分之一对遗产的兴趣。	每个租户共有拥有不可分割的遗产的部分权益。可以不成比例，例如，20%和80%；60%和40%；20%，20%和40%；等等。
配偶一方不能通过出售分割财产他或她的兴趣。	一个联权承租人可以通过以下方式分割财产出售他或她的关节兴趣。	一个配偶不能通过出售他或她的权益来分割财产。	每个租户的份额可以转让、抵押或设计给第三者派对。
需要双方签名配偶传达或拖累。	需要所有联权租户的签名以传达或阻碍整体。	需要签名配偶双方传达或拖累。	需要所有人的签名承租人传达或阻碍整体。
每个配偶都可以设计（将）二分之一的共同财产。	遗产传给幸存者外的联名租户遗嘱认证。	遗产传给在外的未亡配偶遗嘱认证。	房客死后比例份额传给他或她的继承人通过遗嘱或无遗嘱。
死后的遗产死者必须被“清除”通过遗嘱认证、宣誓书或裁决。	死后无需通过法院行动来“清除”所有权联合租户。	无需通过法院行动来“清除”所有权第一次死亡。	死后的遗产死者必须是“清除”通过遗嘱认证、宣誓书或裁决。

**笔记：**亚利桑那州是一个社区财产州。夫妻双方取得的财产，除法律另有规定外，推定为共同财产。产权可以作为“唯一和独立的”持有。如果已婚人士获得单独和独立的所有权，他或她的配偶必须签署免责声明以避免推定共同财产。当事人可以选择以实体（例如公司）的名义持有所有权；有限责任公司；合伙企业（普通或有限）或信托。每种获取所有权的方法都会产生某些重大的法律和税务后果；因此，我们鼓励您从律师或其他合格的专业人士那里获得建议。





- 保险公司，为房地产经纪人提供卓越的收益 还有我。
- 减少房地产经纪人的\*交易中涉及某些监管事项的风险 通过提供最好的可用保护来提高客户的满意度和信心
  - 
  - 帮助确保客户将来有能力转售房屋，避免潜在的破坏性产权问题
  - 给房地产经纪人\*在日益复杂的房地产世界中让客户安心

告知客户有关产权保险（例如房主保单）的信息具有良好的商业意义。通过强大且信誉良好的产权保险公司 REALTORS 签发的优质产权保险\*客户受益于两个关键的保护层。

### 房主政策的高级全包福利

房主的政策包括以下基本保险：

- 虚假冒充财产的真正所有者伪造契约、释放或遗嘱
- 
- 未公开或失踪的继承人
- 在无效身份或过期授权书下执行的文书 法律文件记录错误
- 
- 未成年人对遗嘱的误解
- 
- 理应单身但实际上已婚的人为未支付的遗产税、继承税、收入税或赠与税所做的行为 欺诈
- 





## 房主政策额外的好处

### 保单前后保障

房主的保单覆盖范围保护房主免受保单日期之前和之后的索赔。如果其他人对产权感兴趣或声称拥有影响产权的权利，或者产权有缺陷，则房主将受到保护。政策后保护还包括伪造、假冒、地役权、使用限制和邻居在政策日期后建造的侵占结构（边界墙或围栏除外）的承保范围。

### 扩大访问范围

房主政策为房主提供了进出财产的扩展访问保护。传统的产权政策没有定义房主对财产的访问类型，但房主的政策根据合法权利具体确保实际的行人和车辆通道。

### 违反限制性契约

房主的政策保护房主免受财产所有权的损失，因为在被保险人获得所有权之前发生了违反限制性契约的行为。

### 违反建筑许可证

如果房主必须拆除或修复现有结构（边界墙和围栏除外），因为它是在没有适当政府办公室的建筑许可证的情况下建造的，则房主的政策涵盖房主。此承保范围受免赔额和最大责任限制限制。

### 违反细分法

如果房主因违反现行细分法而无法出售房产或无法获得建筑许可，则房主政策会保护他们。如果房主被迫纠正或消除违规行为，他们也会受到保护。此承保范围受免赔额和最大责任限制限制。

### 违反分区法

房主的政策保护房主，如果他们必须拆除或补救现有的结构，因为它们违反了现有的分区法律或法规（受免赔额和最大责任限制）。如果由于土地分区方式而不能将土地用于单户住宅，房主也将受到保护。

### 侵占保护

房主保单承保因现有结构侵占邻居土地而被迫拆除的房主（侵占边界墙或围栏的承保范围受可扣除金额和最大责任限制）泰）。当其他人有合法权利并且确实拒绝履行购买房主土地合同时，它也涵盖房主，因为邻居的现有结构侵占了房主的土地或对其进行抵押贷款那片土地。

### 水和矿产权损害

如果房主的现有改良设施（包括草坪、灌木和树木）因有人行使权利使用土地表面提取矿物质或水而受损，则房主的政策提供承保。

### 补充税收留置权

如果在保单日期之前由于新建筑或所有权变更而对财产进行补充税收留置权申请和评估，房主保单将保护房主。





## 房主政策额外的好处

### 地图不一致

根据公共记录，如果附在房主保单上的地图没有显示土地的正确位置，房主保单将提供承保范围。

### 持续报道

房主的政策永远涵盖房主，即使他们不再拥有该财产。该政策为因房主去世而继承其产权的任何人以及在婚姻解除后获得产权的配偶提供保险。房主保单还允许房主在保单日期后将他们的房屋转移到信托中，并获得不间断的保险，无需额外费用。

### 增值保障

传统的产权保险不会随着房屋价值的增加而增加其覆盖范围。房主的政策并非如此。保单金额每年自动增加 10%，为期五年，最高可达原保单金额的 150%。这种覆盖范围的自动增加是免费的。

### 如何提供房主的保险范围

此信息是保单提供的承保范围和保护离子的一般概述。它不应被解释为对承保范围或政策条款的完整说明。该政策已被 LTAA 和美国土地产权协会 (ALTA) 采纳。

您的公司代表可以用简单易懂的语言向您和您的客户提供有关房主保险的信息。您的代表也可以与您的客户亲自会面，解释房主的政策或我们提供的任何其他产权或托管相关产品。只需在开启托管时索取有关房主政策的信息！就这么简单！

### 条件、规定和更多信息

请致电您当地的代表，了解更多信息或有关与此产品和其他产品有关的政策语言的具体信息。房主保险有一定的免赔额、责任限制，但适用于某些保险项目的离子和除外条款除外。







# 这临时粘合剂

安全产权可以为您的投资者节省数百美元

为短期投资者节省资金

计划在短时间内出售其财产的投资者应考虑使用 Inter im Binder 以节省大量产权保险费

Inter im Binder 本身不是产权保险政策，而是针对财产签发的临时 im binder。然而，发行后，它会约束 Security Title 在两年内签发一份产权保险单。该费用仅为请求方基本保单费用的 10%。

当最终购买的契约被记录下来时，Inter im Binder 将被行使，并向最终购买者签发产权保险单。当时唯一的额外费用是根据原始销售价格和最终买家的销售价格之间的差异收取的责任费用。让我们看一个例子，假设在这两种情况下，卖方都为买方支付了所有者的保险费：

## 事实

- 财产最后一次投保是在 4 1/2 年前
- A 先生以 \$500,000.00 的价格将房产卖给 B 先生
- 在不到 2 年的时间里，B 先生以 \$600,000.00 的价格卖给了 C 先生

### 没有临时粘合剂：

原始销售价格：房主的产权费	500,000.00 美元
用：2 年内销售：房主的产权费	1,509.00 美元
用：	600,000.00 美元
	1,683.00 美元

先生。B 支付 \$1,683.00 转售他的财产

如果买方决定持有该物业超过 2 年，他可以选择在到期前将已经有效的 Inter im Binder 再延长 2 年，额外收取 10%（150.90 美元）。

### 使用临时粘合剂：

原始销售价格：房主的产权费：买方	500,000.00 美元
支付 2 年内销售的额外 10%：	1,509.00 美元
	150.90 美元
	600,000.00 美元
房主的所有权费用：减去原始费	1,683.00 美元
用：	1,509.00 美元

Inter im Binder 转换费：174.00 美元

B 先生支付 324.90 美元转售他的财产（150.90 美元 + 174.00 美元）

节省 1,358.10 美元



## 初步“产权”报告它是什么？

**安全产权初步产权报告是发出产权保险保单的要约，该保单涵盖特定财产或土地权益，但有规定的例外情况。**

由于这些例外情况可能表明预期购买存在潜在问题，因此各方在收到报告后务必进行审核。

初步产权报告列出了将显示为承保范围内的例外事项



如果未考虑制定政策，则不应订购初步产权报告。相反，应考虑请求产权报告或其他类似产权产品的状况。

产权订单下达后，与标的财产的产权政策覆盖范围相关的事项将收集到产权搜索包中，并由熟练的技术人员进行检查。这是准备初步产权报告并将其发送给客户的时间。该报告包含相关信息，以便交易各方了解产权公司不会承保的事项。这份报告在产权政策出台之前发布，因此得名 Preliminary Title Report。







## 红旗在托管/产权过程中

一种“红色的标志”是一个需要注意的信号！以下是一些可能导致交易延迟或其他问题的项目，必须在交易结束前解决。

- 破产
- 商业信托
- 清理留置权和判决，包括子女或配偶赡养费留置权
- 侵占或不在记录范围内的地役权
- 确定死亡事实——联权租赁、信托
- 止赎
- 实物检查结果——侵占或未记录的地役权
- 遗嘱认证
- 授权书——使用、正确执行
- 正确执行文件
- 适当的 jurats，公证印章
- 近期施工
- 涉及公司或合伙企业的转让或贷款
- 买家的最后一刻变化
- 产权保险承保类型的最后一刻变化

## 红旗例子

**CC&R:** 这些是标准的。CC&R 应通过托管提供给买方。买方应仔细阅读这些内容，尤其是在考虑对房产进行改进的情况下。

**红色的标志:** 某些 CC&R 禁止某些类型的改进。

**地役权:** 这些也是标准的。较新的分区（20 年或更短）中的大多数地役权都包含在街道中。一些细分具有非排他性

为这样的前任所有者提供部分财产的地役权，将您的事情称为维护侧院，

区域（如高尔夫球场）等

**红色的标志:** 如果考虑进行改进（例如建造游泳池或水疗中心），买方应要求在地图上标出地役权以确定是否

不会有任何干扰与改进的预期旧契约。地役权很难获得

如果地役权干扰了他未来对该财产的计划，则您的客户可能会更好地选择另一处财产。

**协议:** 这些协议通常采用道路维护协议、相互地役权协议（如共享车道）或改善协议的形式，并将约束所有者采取某些行动。应向产权人索取协议副本并将其提供给买方。如果买方不了解该协议将如何影响他们，则买方有责任联系自己的律师。

**信托行为:** 这些很常见。Escrow 将向贷款人发出要求，允许产权公司使用新买方贷款的收益（或所有现金的收益）偿还现有贷款。

**红色的标志:** 注意以前所有者（或

目前的所有者，如果他已经为列出的已支付或看起来像的信托契约再融资

使用公共设施

立即地。您的信托契约由第三方托管，并采取措施将其从记录中删除或通过收购“产权公司谁支付了 o

受益人（个人 ac，例如旧卖家随身携带的物品，尤其是自贷款以来已经过去的 ha



## 红旗例子

**侵犯：** 有时 一种 结构体  
(通常是栅栏或车道) 侵占财产。这通常意味着客户将不得不拿走受到侵占的财产。如果您在 prelim 中看到侵犯语言，请联系您的产权官员。

**红色的标志：** 贷方通常不想借给存在侵占的房产。在某些情况下，对贷方政策的背书 (通常需要额外收费) 可以让贷方关闭。这些是根据具体情况确定的。再次联系您的托管人员。

**违规通知：** 在财产违反当地法规的情况下，这些有时会由消防部门、卫生部门或当地分区执法部门记录。

**红色的标志：** 这些总是一个危险信号。贷方不会接受这些条件。必须消除违规行为，并且当地执法机构必须在关闭前发布释放令。卖家或卖家代表必须直接与相应的机构打交道才能解决此类问题。

**法院命令/判决：** 这些不是标准项目。最常见的类型a支持判断。当指定的一方欠子女/配偶抚养费时，这些由法院签发。

**红色的标志：** 任何命令/判断都是危险信号。当您看到订单或判决时，请立即联系 escro 以确认需求已被订购。

**破产：** 虽然并不罕见，但 bankruptci 并不标准。

**红色的标志：** 所有公开破产都要求债务人获得法院的许可才能出售抵押资产 (房屋) 或承担新债务。第 7 章和第 13 章针对卖方的破产是在 sa 情况下最常见的。关闭托管需要破产受托人的一封信。受托人有时会要求在法庭结束时付款。我们有时会发现针对买方的第 13 章，这也需要受托人的许可，允许债务人承担更多债务。开放的第 7 章反对购买的情况很少见，只要买家处于第 7 章，他就可能无法获得贷款。注意：第 7 章完全清除可清偿债务第 13 章是债务重组，第 11 章是债务重组公司或公司的债务重组。

**未决行动通知：** 这就是众所周知的“未决诉讼”。

**红色的标志：** 这是一个很大的危险信号。这意味着某人有可能影响财产所有权的未决诉讼。这些通常出现在激烈的离婚情况中。在结案之前，需要提出要求 (侵略方通常在释放前想要钱) 和驳回案件以及 (“撤回未决诉讼”) 。





## 红旗在托管/产权过程中



笔记：如果您获得对一方判给金钱损害赔偿的判决，明智的做法是将判决记录在债务人拥有或可能拥有财产的任何县。咨询你的律师。

如果您在 prelim 上发现此处未列出的内容，则可能是危险信号，您应该联系您的托管官。他（或她）将很乐意为您提供记录文件的副本，并告知您需要什么才能移除物品（如有必要）。但有时，移除一件商品非常耗时，或成本高昂，或两者兼而有之，以至于买家可能会选择取消交易。我们无法就做出此类决定的风险向您提供建议。如果您只有疑虑，您应该联系自己的律师。



# ? 均方根值你应该知道

---

摊销贷款通过等额或几乎等额的定期还款支付 f 的贷款（包括利息和本金）。

修正案在不改变主要思想或本质的情况下，对协议的一部分进行更改（更改、添加或更正）。

评价对财产事实的分析得出的财产价值估计；有价值的意见。

假设接管他人的财务义务；取得财产的所有权，买方承担支付由财产信托契约担保的现有票据的责任。

受益人利益的接受者，通常来自信托契约；通常是贷方。关闭

第三方托管记录文件的日期和产权从卖方传递给买方的日期。在此日期，买方成为合法所有人，产权保险生效。

标题云损害不动产所有权的索赔、产权负担或条件，直到通过放弃索赔契据或安静所有权法律行动等方式消除或消除。

可比销售额与标的物具有相似特征的销售额，用于评估分析。通常称为“comps”。

输送一种书面文书，例如用于将财产所有权从一个人转移（传达）到另一个人的契据。

信托契约许多州用来代替抵押贷款的工具。一种书面文书，委托人将土地权益的所有权转让给受托人以获得贷款或其他义务。

契约限制契约中对财产的限制规定了财产的某些用途，这些用途可能会也可能不会。

保证金存款房地产购买者支付的作为诚信证明的预付款；定金或部分付款。

缓和权利、特权或利益仅限于一方在另一方土地上的特定目的。

危险保险房地产保险针对火灾、某些自然原因、故意破坏等提供保护，具体取决于保单。买方通常会为个人财产添加责任保险和扩展保险。

扣押贷款人设立的一种信托账户类型，用于积累借款人的资金，以满足定期支付税款、抵押保险费和/或未来保险费的需要，以保护他们的安全。

法律说明法律认可的土地描述，基于政府调查，阐明了整块土地的确切边界。它应该如此彻底地识别一块土地，以至于不能与任何其他土地混淆。

留置权一种产权负担形式，通常使特定财产成为偿还债务或履行义务的担保。例如，判决书、税收、抵押贷款、信托契约。





# ? 均方根值你应该知道

抵押一种将不动产作为偿还贷款抵押品的工具。标题。

PITI结合本金、利息、税金和保险的付款。授权书。委托人授权代理人执行特定任务的书面文书作用离子。根据此类授权行事的代理人有时被称为“实际代理人”。

购买合同买卖双方之间的购买合同。它通常由房地产经纪人填写并由买卖双方签字。

免责声明契约转让授予人在财产中可能拥有的任何所有权、权益或权利要求的契约，但不包含授予人对有效权益或所有权的任何保证。

记录将影响不动产的文件作为公共记录提交给县记录员。

保修契约用于将不动产的费用所有权从设保人（通常是卖方）转让给受让人（通常是买方）的契约，并保证所有权的有效性。



# 目录服务

## 公用事业

APS	602.371.7171
世纪互联	800.244.1111
考克斯电缆	602.277.1000
垃圾和垃圾	623.974.4791
农村地铁消防局	480.627.6200
盐河项目 (SRP)	602.236.8888
西南燃气	877.860.6020

## 阿帕奇结

消防局	480.982.4440
警察署 (非紧急情况)	480.982.8260
水务公司	480.982.6030
城市网站	ajcity.net

## 埃文代尔

消防局	623.333.6000
警察署 (非紧急情况)	623.333.7000
水务公司	623.333.2005
城市网站	avondale.org

## 七叶树

消防局	623.349.6700
警察署 (非紧急情况)	623.349.6400
水务公司	623.349.8700
城市网站	buckeyeaz.gov网站

## 钱德勒

消防局	480.782.2120
警察署 (非紧急情况)	480.782.4130
水务公司	480.782.3700
城市网站	钱德勒兹.gov

## 吉尔伯特

消防局	480.503.6300
警察署 (非紧急情况)	480.503.6500
水务公司	480.503.6800
城市网站	gilbertaz.gov 网站

## 格伦代尔

消防局	623.930.4400
警察署 (非紧急情况)	623.930.3000
水务公司	623.930.3190
城市网站	glendaleaz.gov

## 丰年

消防局	623.932.2300
警察署 (非紧急情况)	623.932.1220
水务公司	623.932.3010
城市网站	goodyearaz.gov

## 利奇菲尔德

消防局	623.932.2300
警察署 (非紧急情况)	602.876.1011
水务公司	623.935.9367
城市网站	litchfield-park.org网站

## 马里科帕

消防局	520.568.3333
警察署 (非紧急情况)	520.316.6800
水务公司	520.568.4452
城市网站	maricopa-az.gov





# 目录服务

台面		三潭谷	
消防局	480.644.2101	消防局	480.627.6200
警察署 (非紧急情况)	480.644.2030	皮纳尔县治安官 (非紧急情况)	480.420.8689
水务公司	480.644.4444	水/约翰逊公用事业	480.987.9870
城市网站	mesaaz.gov	城市网站	santanvalley.com
天堂谷		斯科茨代尔	
消防局	480.348.3631	消防局	480.312.8000
警察署 (非紧急情况)	480.948.7418	警察署 (非紧急情况)	480.312.5000
水务公司		水务公司	480.312.2461
• 凤凰城	602.262.6251	城市网站	scottsdaleaz.gov 网站
• 亚利桑那美国水务公司	800.383.0834		
• 伯尼儿水	480.966.5804	太阳城	
城市网站	ci.paradise-valley.az.us 网站	消防局	623.974.5321
皮奥里亚		警察署 (非紧急情况)	623.584.5808
消防局	623.773.7279	水务公司	480.895.2965
警察署 (非紧急情况)	623.773.8311	城市网站	太阳城网站
水务公司	623.773.7286		
城市网站	peoriaaz.gov 网站	惊喜	
凤凰		消防局	623.222.5000
消防局	602.495.5555	警察署 (非紧急情况)	623.222.4000
警察署 (非紧急情况)	602.262.6151	水务公司	623.222.6000
水务公司	602.262.6251	城市网站	surpriseaz.gov 网站
城市网站	凤凰网	坦佩	
皇后溪		消防局	480.858.7200
消防局	480.644.2400	警察署 (非紧急情况)	480.350.8311
警察署 (非紧急情况)	602.876.1011	水务公司	480.350.8361
水务公司	480.358.3450	城市网站	tempe.gov 网站
城市网站	queenecreek.org 网站		





# 规划你的举动

## 搬家前约 2 个月

- 通过商会和城市网站研究您的新城市。
- 开始清洁壁橱和储物区，并决定哪些要带走，哪些要捐给慈善组织或旧货拍卖，哪些要扔进垃圾桶。
- 与您的会计师或 IRS 顾问讨论任何可能免税并需要记录的搬家费用。
- 联系搬家公司获取服务和估价。
- 开始列出您要通知您的举动的每个人。把它放在手边，因为名字会意外地出现在你的脑海里。与朋友和亲戚一起，包括学校、医生、牙医、债权人、律师、会计师、经纪人以及任何经常性服务，例如女佣、草坪、灭虫剂、软水器、尿布、互联网提供商、杂志订阅等。

## 1 个月结束

- 通知邮局搬家，并领取地址变更卡。
- 如果可能，现在就在新地点开立银行账户，这样您就可以打印支票了，这样您就可以不必依赖不在任何地方都被接受的临时支票。
- 认真清理房子；开始堆积箱子并开始打包。
- 联系您的保险公司（健康、汽车、房主、房客）并讨论新地点的承保范围。
- 联系公用事业公司并安排在您当前的家和新家中断开/连接。
- 开车？飞行？你、你的家人、你的宠物、你的植物、额外的汽车将如何到达新城市？现在就安排吧。
- 旅行前带宠物到兽医处进行检查和定期免疫接种。

## 2 周前

- 联系您的银行，了解在您搬家时关闭您现有的账户。
- 如果您正在开车，请将其送修。
- 找出您需要做什么来转移医生、牙医、兽医等的记录。一定要从学校获得永久记录，而不是副本。获取新药店的处方。

## 还剩 1 周

- 请联系您当地的垃圾收集员以了解正确的处理方法。
- 收集杂物：干洗用品、保险箱物品、处方药，以及任何你借来的东西。
- 归还图书馆书籍，任何借来的东西。

## 一些日子

- 放弃你不带走的植物。
- 为冰箱和冰柜除霜。
- 为您的新家写下清晰的说明（如果可以的话，也画一张地图），并包括您的行程和紧急电话号码。
- 自己保留一份，并将副本交给搬家公司和您的家人或朋友。
- 完整的包装。请务必将您要随身携带的物品放在一边，以免搬运工不小心将它们装载到卡车上。
- 打包本地电话簿。你会很高兴你做到了。
- 在托管关闭后与公用事业公司核实连接和断开日期。
- 联系您的 REALTOR® 并确认何时何地可以获得您新家的钥匙。
- 断开电器。

## 大日子

- 如果搬家工人到达时您不能到场，请安排某人与他们会面。
- 签收前仔细核对搬家公司的提单和存货。
- 将文件放在安全的地方。在房子里做最后一次检查，仔细检查壁橱、抽屉和橱柜。锁好窗户。
- 将车库遥控器留给新主人。
- 关掉所有的灯，关上门并锁上，然后按照与您的 REALTOR® 或新主人预先安排好的方式留下钥匙。

## 祝你好运， 并享受您的新家！

这是一般性建议，并不适用于任何特定情况。





*This attachment should be given to the Buyer prior to the submission of any offer and is not part of the Residential Resale Real Estate Purchase Contract's terms.*



# ATTENTION BUYER!

*You are entering into a legally binding agreement.*

- 1. **Read the entire contract *before* you sign it.**
- 2. **Review the Residential Seller's Property Disclosure Statement (See Section 4a).**
  - This information comes directly from the Seller.
  - Investigate any blank spaces, unclear answers or any other information that is important to you.
- 3. **Review the Inspection Paragraph (see Section 6a).**

If important to you, hire a qualified:

  - General home inspector
  - Heating/cooling inspector
  - Mold inspector
  - Pest inspector
  - Pool inspector
  - Roof inspector

Verify square footage (see Section 6b)  
Verify the property is on sewer or septic (see Section 6f)
- 4. **Confirm your ability to obtain insurance and insurability of the property during the inspection period with your insurance agent (see Sections 6a and 6e).**
- 5. **Apply for your home loan now, if you have not done so already, and provide your lender with all requested information (see Section 2f).**

It is your responsibility to make sure that you and your lender follow the timeline requirements in Section 2, and that you and your lender deliver the necessary funds to escrow in sufficient time to allow escrow to close on the agreed upon date. Otherwise, the Seller may cancel the contract and you may be liable for damages.
- 6. **Read the title commitment within five (5) days of receipt (see Section 3c).**
- 7. **Read the CC&R's and all other governing documents within five (5) days of receipt (see Section 3c), especially if the home is in a homeowner's association.**
- 8. **Conduct a thorough pre-closing walkthrough (see Section 6I). If the property is unacceptable, speak up. After the closing may be too late.**

You can obtain information through the Buyer's Advisory at [www.aaronline.com/manage-risk/buyer-advisory-3/](http://www.aaronline.com/manage-risk/buyer-advisory-3/).

**Remember, you are urged to consult with an attorney, inspectors, and experts of your choice in any area of interest or concern in the transaction.** Be cautious about verbal representations, advertising claims, and information contained in a listing. **Verify anything important to you.**

## **WARNING: \*WIRE TRANSFER FRAUD\***

Beware of wiring instructions sent via email. Cyber criminals may hack email accounts and send emails with fake wiring instructions. **Always independently confirm wiring instructions prior to wiring any money.** Do not email or transmit documents that show bank account numbers or personal identification information.



# RESIDENTIAL RESALE REAL ESTATE PURCHASE CONTRACT

Document updated:  
October 2022

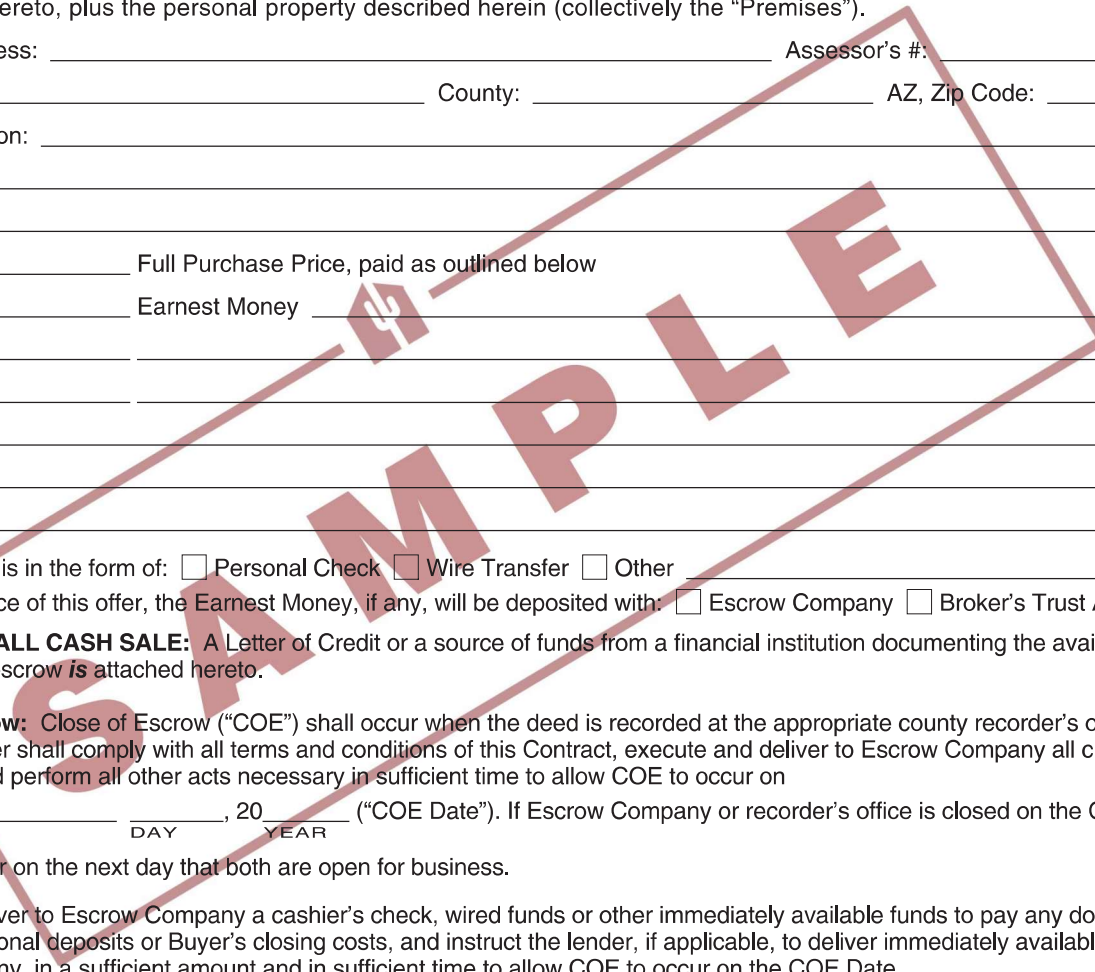


The pre-printed portion of this form has been drafted by the Arizona Association of REALTORS®. Any change in the pre-printed language of this form must be made in a prominent manner. No representations are made as to the legal validity, adequacy and/or effects of any provision, including tax consequences thereof. If you desire legal, tax or other professional advice, please consult your attorney, tax advisor or professional consultant.



## 1. PROPERTY

- 1a. 1. **BUYER:** \_\_\_\_\_  
BUYER'S NAME(S)
- 2. **SELLER:** \_\_\_\_\_ or  as identified in section 9c.  
SELLER'S NAME(S)
- 3. Buyer agrees to buy and Seller agrees to sell the real property with all improvements, fixtures, and appurtenances thereon
- 4. or incidental thereto, plus the personal property described herein (collectively the "Premises").
- 1b. 5. Premises Address: \_\_\_\_\_ Assessor's #: \_\_\_\_\_
- 6. City: \_\_\_\_\_ County: \_\_\_\_\_ AZ, Zip Code: \_\_\_\_\_
- 7. Legal Description: \_\_\_\_\_
- 8. \_\_\_\_\_
- 9. \_\_\_\_\_
- 1c. 10. \$ \_\_\_\_\_ Full Purchase Price, paid as outlined below
- 11. \$ \_\_\_\_\_ Earnest Money
- 12. \$ \_\_\_\_\_
- 13. \$ \_\_\_\_\_
- 14. \_\_\_\_\_
- 15. \_\_\_\_\_
- 16. \_\_\_\_\_
- 17. Earnest Money is in the form of:  Personal Check  Wire Transfer  Other \_\_\_\_\_
- 18. Upon acceptance of this offer, the Earnest Money, if any, will be deposited with:  Escrow Company  Broker's Trust Account.
- 19. **IF THIS IS AN ALL CASH SALE:** A Letter of Credit or a source of funds from a financial institution documenting the availability of
- 20. funds to close escrow *is* attached hereto.
- 1d. 21. **Close of Escrow:** Close of Escrow ("COE") shall occur when the deed is recorded at the appropriate county recorder's office.
- 22. Buyer and Seller shall comply with all terms and conditions of this Contract, execute and deliver to Escrow Company all closing
- 23. documents, and perform all other acts necessary in sufficient time to allow COE to occur on
- 24. \_\_\_\_\_ MONTH \_\_\_\_\_ DAY, 20\_\_\_\_ ("COE Date"). If Escrow Company or recorder's office is closed on the COE Date,
- 25. COE shall occur on the next day that both are open for business.
- 26. Buyer shall deliver to Escrow Company a cashier's check, wired funds or other immediately available funds to pay any down
- 27. payment, additional deposits or Buyer's closing costs, and instruct the lender, if applicable, to deliver immediately available funds to
- 28. Escrow Company, in a sufficient amount and in sufficient time to allow COE to occur on the COE Date.
- 29. Buyer acknowledges that failure to pay the required closing funds by the scheduled COE, if not cured after a cure notice is delivered
- 30. pursuant to Section 7a, shall be construed as a material breach of this Contract and the Earnest Money shall be subject to forfeiture.
- 31. All funds are to be in U.S. currency.
- 1e. 32. **Possession:** Seller shall deliver possession, occupancy, existing keys and/or means to operate all locks, mailbox, security
- 33. system/alarms, and all common area facilities to Buyer at COE or  \_\_\_\_\_.
- 34. Broker(s) recommend that the parties seek independent counsel from insurance, legal, tax, and accounting professionals regarding
- 35. the risks of pre-possession or post-possession of the Premises.
- 1f. 36. **Addenda Incorporated:**  Additional Clause  Buyer Contingency  Domestic Water Well  H.O.A.
- 37.  Lead-Based Paint Disclosure  Loan Assumption  On-site Wastewater Treatment Facility  Seller Financing  Short Sale
- 38.  Solar Addendum  Other: \_\_\_\_\_



>>

SELLER SELLER

<Initials

Initials>

BUYER BUYER



**Residential Resale Real Estate Purchase Contract >>**

- 1g. 39. Fixtures and Personal Property:** For purposes of this Contract, fixtures shall mean property attached/affixed to the Premises.
40. Seller agrees that all existing: fixtures on the Premises, personal property specified herein, and means to operate fixtures and
41. property (i.e., remote controls) shall convey in this sale. Including the following:
- 42. • built-in appliances, ceiling fans and remotes
  - 43. • central vacuum, hose, and attachments
  - 44. • draperies and other window coverings
  - 45. • fireplace equipment (affixed)
  - 46. • floor coverings (affixed)
  - 47. • free-standing range/oven
  - 48. • garage door openers and remotes
  - 49. • light fixtures
  - 50. • mailbox
  - media antennas/satellite dishes (affixed)
  - outdoor fountains and lighting
  - outdoor landscaping (i.e., shrubbery, trees and unpotted plants)
  - shutters and awnings
  - smart home devices, access to which shall be transferred (i.e., video doorbell, automated thermostat)
  - speakers (flush-mounted)
  - storage sheds
  - storm windows and doors
  - stoves: gas-log, pellet, wood-burning
  - timers (affixed)
  - towel, curtain and drapery rods
  - wall mounted TV brackets and hardware (excluding TVs)
  - water-misting systems
  - window and door screens, sun shades
51. If owned by Seller, the following items also are included in this sale:
- 52. • affixed alternate power systems serving the Premises (i.e., solar)
  - in-ground pool and spa/hot tub equipment and covers (including any mechanical or other cleaning systems)
  - security and/or fire systems and/or alarms
  - water purification systems
  - water softeners
53. \_\_\_\_\_
54. \_\_\_\_\_
55. **Additional existing personal property included in this sale** (if checked):
56.  refrigerator (description): \_\_\_\_\_
57.  washer (description): \_\_\_\_\_
58.  dryer (description): \_\_\_\_\_
59.  above-ground spa/hot tub including equipment, covers, and any mechanical or other cleaning systems (description): \_\_\_\_\_
60. \_\_\_\_\_
61.  other personal property not otherwise addressed (description): \_\_\_\_\_
62.  other personal property not otherwise addressed (description): \_\_\_\_\_
63. **Additional existing personal property included shall not be considered part of the Premises and shall be transferred with no**
64. **monetary value, and free and clear of all liens or encumbrances.**
65. Leased items shall **NOT** be included in this sale. Seller shall deliver notice of all leased items within three (3) days after Contract
66. acceptance. Buyer shall provide notice of any leased items disapproved within the Inspection Period or five (5) days after receipt of the
67. notice, whichever is later.
68. **IF THIS IS AN ALL CASH SALE:** Section 2 does not apply - go to Section 3.

**2. FINANCING**

- 2a. 69. Pre-Qualification:** An AAR Pre-Qualification Form *is* attached hereto and incorporated herein by reference.
- 2b. 70. Loan Contingency:** Buyer's obligation to complete this sale is contingent upon Buyer obtaining loan approval without Prior to
71. Document ("PTD") conditions no later than three (3) days prior to the COE Date for the loan described in the AAR Loan Status
72. Update ("LSU") form or the AAR Pre-Qualification Form, whichever is delivered later. **No later than three (3) days prior to the**
73. **COE Date, Buyer shall either: (i) sign all loan documents; or (ii) deliver to Seller or Escrow Company notice of loan**
74. **approval without PTD conditions AND date(s) of receipt of Closing Disclosure(s) from Lender; or (iii) deliver to Seller or**
75. **Escrow Company notice of inability to obtain loan approval without PTD conditions.**
- 2c. 76. Unfulfilled Loan Contingency:** This Contract shall be cancelled and Buyer shall be entitled to a return of the Earnest Money if
77. after diligent and good faith effort, Buyer is unable to obtain loan approval without PTD conditions and delivers notice of inability
78. to obtain loan approval no later than three (3) days prior to the COE Date. If Buyer fails to deliver such notice, Seller may issue a
79. cure notice to Buyer as required by Section 7a and, in the event of Buyer's breach, Seller shall be entitled to the Earnest Money
80. pursuant to Section 7b. If, prior to expiration of any Cure Period, Buyer delivers notice of inability to obtain loan approval, Buyer
81. shall be entitled to a return of the Earnest Money. Buyer acknowledges that prepaid items paid separately from the Earnest Money
82. are not refundable.
- 2d. 83. Interest Rate / Necessary Funds:** Buyer agrees that (i) the inability to obtain loan approval due to the failure to lock the interest
84. rate and "points" by separate written agreement with the lender; or (ii) the failure to have the down payment or other funds
85. due from Buyer necessary to obtain the loan approval without conditions and close this transaction is not an unfulfilled loan
86. contingency.
- 2e. 87. Loan Status Update:** Buyer shall deliver to Seller the LSU, with at a minimum lines 1-40 completed, describing the current status
88. of the Buyer's proposed loan within ten (10) days after Contract acceptance and instruct lender to provide an updated LSU to
89. Broker(s) and Seller upon request.

>>

SELLER	SELLER

<Initials

Initials>

BUYER	BUYER



**Residential Resale Real Estate Purchase Contract >>**

- 2f. 90. **Loan Application:** Unless previously completed, within three (3) days after Contract acceptance Buyer shall (i) provide lender 91. with Buyer's name, income, social security number, Premises address, estimate of value of the Premises, and mortgage loan 92. amount sought; and (ii) grant lender permission to access Buyer's Trimerged Residential Credit Report.
- 2g. 93. **Loan Processing During Escrow:** Within ten (10) days after receipt of the **Loan Estimate** Buyer shall (i) provide lender with 94. notice of intent to proceed with the loan transaction in a manner satisfactory to lender; and (ii) provide to lender all requested 95. signed disclosures and the documentation listed in the LSU at lines 32-35. Buyer agrees to diligently work to obtain the loan and 96. will promptly provide the lender with all additional documentation requested.
- 2h. 97. **Type of Financing:**  Conventional  FHA  VA  USDA  Assumption  Seller Carryback  \_\_\_\_\_ 98. (If financing is to be other than new financing, see attached addendum.)
- 2i. 99. **Loan Costs:** All costs of obtaining the loan shall be paid by Buyer, unless otherwise provided for herein.
- 2j. 100. **Seller Concessions (if any):** In addition to the other costs Seller has agreed to pay herein, Seller will credit Buyer \_\_\_\_\_% 101. of the Purchase Price **OR** \$ \_\_\_\_\_ (Seller Concessions). The Seller Concessions may be used for any Buyer fee, cost, 102. charge, or expenditure to the extent allowed by Buyer's lender.
- 2k. 103. **Changes:** Buyer shall immediately notify Seller of any changes in the loan program, financing terms, or lender described in the 104. Pre-Qualification Form attached hereto or LSU provided within ten (10) days after Contract acceptance and shall only make any 105. such changes without the prior written consent of Seller if such changes do not adversely affect Buyer's ability to obtain loan 106. approval without PTD conditions, increase Seller's closing costs, or delay COE.
- 2l. 107. **Appraisal Contingency:** Buyer's obligation to complete this sale is contingent upon an appraisal of the Premises acceptable to 108. lender for at least the purchase price. If the Premises fail to appraise for the purchase price in any appraisal required by lender, 109. Buyer has five (5) days after notice of the appraised value to cancel this Contract and receive a return of the Earnest Money or 110. the appraisal contingency shall be waived, unless otherwise prohibited by federal law.
- 2m. 111. **Appraisal Cost(s):** Initial appraisal fee shall be paid by  Buyer  Seller  Other \_\_\_\_\_ 112. at the time payment is required by lender and is non-refundable. If Seller is paying the initial appraisal fee, the fee  will  will not 113. be applied against Seller's Concessions at COE, if applicable. If Buyer's lender requires an updated appraisal prior to COE, it will be 114. performed at Buyer's expense. Any appraiser/lender required inspection cost(s) shall be paid for by Buyer.

**3. TITLE AND ESCROW**

- 3a. 115. **Escrow:** This Contract shall be used as escrow instructions. The Escrow Company employed by the parties to carry out the 116. terms of this Contract shall be:
  - 117. \_\_\_\_\_  
ESCROW/TITLE COMPANY
  - 118. \_\_\_\_\_  
ADDRESS CITY STATE ZIP
  - 119. \_\_\_\_\_  
EMAIL PHONE FAX
- 3b. 120. **Title and Vesting:** Buyer will take title as determined before COE. If Buyer is married and intends to take title as his/her sole 121. and separate property, a disclaimer deed may be required. Taking title may have significant legal, estate planning and tax 122. consequences. Buyer should obtain independent legal and tax advice.
- 3c. 123. **Title Commitment and Title Insurance:** Escrow Company is hereby instructed to obtain and deliver to Buyer and Seller directly, 124. addressed pursuant to 8s and 9c or as otherwise provided, a Commitment for Title Insurance together with complete and legible copies 125. of all documents that will remain as exceptions to Buyer's policy of Title Insurance ("Title Commitment"), including but not limited to 126. Conditions, Covenants and Restrictions ("CC&Rs"); deed restrictions; and easements. Buyer shall have five (5) days after receipt of the 127. Title Commitment and after receipt of notice of any subsequent exceptions to provide notice to Seller of any items disapproved. Seller 128. shall convey title by warranty deed, subject to existing taxes, assessments, covenants, conditions, restrictions, rights of way, easements 129. and all other matters of record. Buyer shall be provided at Seller's expense an American Land Title Association ("ALTA") Homeowner's 130. Title Insurance Policy or, if not available, a Standard Owner's Title Insurance Policy, showing title vested in Buyer. Buyer may acquire 131. extended coverage at Buyer's own additional expense. If applicable, Buyer shall pay the cost of obtaining the ALTA Lender Title 132. Insurance Policy.

>>

<b>SELLER</b>	<b>SELLER</b>

<Initials

Initials>

<b>BUYER</b>	<b>BUYER</b>

**Residential Resale Real Estate Purchase Contract >>**

- 3d. 133. **Additional Instructions:** (i) Escrow Company shall promptly furnish notice of pending sale that contains the name and address of Buyer to any homeowner’s association(s) in which the Premises are located. (ii) If Escrow Company is also acting as the title agency but is not the title insurer issuing the title insurance policy, Escrow Company shall deliver to Buyer and Seller, upon deposit of funds, a closing protection letter from the title insurer indemnifying Buyer and Seller for any losses due to fraudulent acts or breach of escrow instructions by Escrow Company. (iii) All documents necessary to close this transaction shall be executed promptly by Seller and Buyer in the standard form used by Escrow Company. Escrow Company shall modify such documents to the extent necessary to be consistent with this Contract. (iv) Escrow Company fees, unless otherwise stated herein, shall be allocated equally between Seller and Buyer. (v) Escrow Company shall send to all parties and Broker(s) copies of all notices and communications directed to Seller, Buyer and Broker(s). (vi) Escrow Company shall provide Broker(s) access to escrowed materials and information regarding the escrow. (vii) If an Affidavit of Disclosure is provided, Escrow Company shall record the Affidavit at COE.
- 3e. 143. **Tax Prorations:** Real property taxes payable by Seller shall be prorated to COE based upon the latest tax information available.
- 3f. 144. **Release of Earnest Money:** In the event of a dispute between Buyer and Seller regarding any Earnest Money deposited with Escrow Company, Buyer and Seller authorize Escrow Company to release the Earnest Money pursuant to the terms and conditions of this Contract in its sole and absolute discretion. Buyer and Seller agree to hold harmless and indemnify Escrow Company against any claim, action or lawsuit of any kind, and from any loss, judgment, or expense, including costs and attorney fees, arising from or relating in any way to the release of the Earnest Money.
- 3g. 149. **Prorations of Assessments and Fees:** All assessments and fees that are not a lien as of COE, including homeowner’s association fees, rents, irrigation fees, and, if assumed, insurance premiums, interest on assessments, interest on encumbrances, and service contracts, shall be prorated as of COE or  Other: \_\_\_\_\_
- 3h. 152. **Assessment Liens:** The amount of any assessment lien or bond including those charged by a special taxing district, such as a Community Facilities District, shall be prorated as of COE.

**4. DISCLOSURE**

- 4a. 154. **Seller’s Property Disclosure Statement (“SPDS”):** Seller shall deliver a completed AAR Residential SPDS form to Buyer within three (3) days after Contract acceptance. Buyer shall provide notice of any SPDS items disapproved within the Inspection Period or five (5) days after receipt of the SPDS, whichever is later.
- 4b. 157. **Insurance Claims History:** Seller shall deliver to Buyer a written five (5) year insurance claims history regarding the Premises (or a claims history for the length of time Seller has owned the Premises if less than five (5) years) from Seller’s insurance company or an insurance support organization or consumer reporting agency, or if unavailable from these sources, from Seller, within five (5) days after Contract acceptance. Buyer shall provide notice of any items disapproved within the Inspection Period or five (5) days after receipt of the claims history, whichever is later.
- 4c. 162. **Foreign Sellers:** The Foreign Investment in Real Property Tax Act (“FIRPTA”) is applicable if Seller is a non-resident alien individual, foreign corporation, foreign partnership, foreign trust, or foreign estate (“Foreign Person”). Seller agrees to complete, sign, and deliver to Escrow Company a certificate indicating whether Seller is a Foreign Person. FIRPTA requires that a foreign seller may have federal income taxes up to 15% of the purchase price withheld, unless an exception applies. Seller is responsible for obtaining independent legal and tax advice.
- 4d. 167. **Lead-Based Paint Disclosure:** If the Premises were built prior to 1978, Seller shall: (i) notify Buyer of any known lead-based paint (“LBP”) or LBP hazards in the Premises; (ii) provide Buyer with any LBP risk assessments or inspections of the Premises in Seller’s possession; (iii) provide Buyer with the Disclosure of Information on Lead-Based Paint and Lead-Based Paint Hazards, and any report, records, pamphlets, and/or other materials referenced therein, including the pamphlet “Protect Your Family from Lead in Your Home” (collectively “LBP Information”). Buyer shall return a signed copy of the Disclosure of Information on Lead-Based Paint and Lead-Based Paint Hazards to Seller prior to COE.
  - 173.  LBP Information was provided prior to Contract acceptance and Buyer acknowledges the opportunity to conduct LBP risk assessments or inspections during Inspection Period.
  - 175.  Seller shall provide LBP Information within five (5) days after Contract acceptance. Buyer may within ten (10) days or \_\_\_\_\_ days after receipt of the LBP Information conduct or obtain a risk assessment or inspection of the Premises for the presence of LBP or LBP hazards (“Assessment Period”). Buyer may within five (5) days after receipt of the LBP Information or five (5) days after expiration of the Assessment Period cancel this Contract.
  - 179. Buyer is further advised to use certified contractors to perform renovation, repair or painting projects that disturb lead-based paint in residential properties built before 1978 and to follow specific work practices to prevent lead contamination.
  - 181. If Premises were constructed prior to 1978, **(BUYER’S INITIALS REQUIRED)** \_\_\_\_\_ BUYER BUYER
  - 182. If Premises were constructed in 1978 or later, **(BUYER’S INITIALS REQUIRED)** \_\_\_\_\_ BUYER BUYER

>>

SELLER	SELLER

<Initials

Initials>

BUYER	BUYER



**Residential Resale Real Estate Purchase Contract >>**

- 4e. 183. **Affidavit of Disclosure:** If the Premises are located in an unincorporated area of the county, and five (5) or fewer parcels of  
184. property other than subdivided property are being transferred, Seller shall deliver a completed Affidavit of Disclosure in the form  
185. required by law to Buyer within five (5) days after Contract acceptance. Buyer shall provide notice of any Affidavit of Disclosure items  
186. disapproved within the Inspection Period or five (5) days after receipt of the Affidavit of Disclosure, whichever is later.
- 4f. 187. **Changes During Escrow:** Seller shall immediately notify Buyer of any changes in the Premises or disclosures made herein,  
188. in the SPDS, or otherwise. Such notice shall be considered an update of the SPDS. Unless Seller is already obligated by this  
189. Contract or any amendments hereto, to correct or repair the changed item disclosed, Buyer shall be allowed five (5) days after  
190. delivery of such notice to provide notice of disapproval to Seller.

**5. WARRANTIES**

- 5a. 191. **Condition of Premises: BUYER AND SELLER AGREE THE PREMISES ARE BEING SOLD IN ITS PRESENT PHYSICAL**  
192. **CONDITION AS OF THE DATE OF CONTRACT ACCEPTANCE.** Seller makes no warranty to Buyer, either express or implied,  
193. as to the condition, zoning, or fitness for any particular use or purpose of the Premises. However, Seller shall maintain and repair  
194. the Premises so that at the earlier of possession or COE: (i) the Premises, including all personal property included in the sale, will  
195. be in substantially the same condition as on the date of Contract acceptance; and (ii) all personal property not included in the sale  
196. and debris will be removed from the Premises. Buyer is advised to conduct independent inspections and investigations regarding  
197. the Premises within the Inspection Period as specified in Section 6a. Buyer and Seller acknowledge and understand they may,  
198. but are not obligated to, engage in negotiations or address repairs/improvements to the Premises. Any/all agreed upon repairs/  
199. improvements will be addressed pursuant to Section 6j.
- 5b. 200. **Warranties that Survive Closing:** Seller warrants that Seller has disclosed to Buyer and Broker(s) all material latent defects and  
201. any information concerning the Premises known to Seller, excluding opinions of value, which materially and adversely affect the  
202. consideration to be paid by Buyer. Prior to COE, Seller warrants that payment in full will have been made for all labor, professional  
203. services, materials, machinery, fixtures, or tools furnished within the 150 days immediately preceding COE in connection with the  
204. construction, alteration, or repair of any structure on or improvement to the Premises. Seller warrants that the information regarding  
205. connection to a sewer system or on-site wastewater treatment facility (conventional septic or alternative) is correct to the best of  
206. Seller's knowledge.
- 5c. 207. **Buyer Warranties:** Buyer warrants that Buyer has disclosed to Seller any information that may materially and adversely affect  
208. Buyer's ability to close escrow or complete the obligations of this Contract. At the earlier of possession of the Premises or COE,  
209. Buyer warrants to Seller that Buyer has conducted all desired independent inspections and investigations and accepts the Premises.  
210. **Buyer warrants that Buyer is not relying on any verbal representations concerning the Premises except disclosed as follows:**  
211. \_\_\_\_\_  
212. \_\_\_\_\_

**6. DUE DILIGENCE**

- 6a. 213. **Inspection Period:** Buyer's Inspection Period shall be ten (10) days or \_\_\_\_\_ days after Contract acceptance. During the  
214. Inspection Period Buyer, at Buyer's expense, shall: (i) conduct all desired physical, environmental, and other types of inspections  
215. and investigations to determine the value and condition of the Premises; (ii) make inquiries and consult government agencies,  
216. lenders, insurance agents, architects, and other appropriate persons and entities concerning the suitability of the Premises and  
217. the surrounding area; (iii) investigate applicable building, zoning, fire, health, and safety codes to determine any potential hazards,  
218. violations or defects in the Premises; and (iv) verify any material multiple listing service ("MLS") information. If the presence of  
219. sex offenders in the vicinity or the occurrence of a disease, natural death, suicide, homicide or other crime on or in the vicinity is  
220. a material matter to Buyer, it must be investigated by Buyer during the Inspection Period. Buyer shall keep the Premises free and  
221. clear of liens, shall indemnify and hold Seller harmless from all liability, claims, demands, damages, and costs, and shall repair all  
222. damages arising from the inspections. Buyer shall provide Seller and Broker(s) upon receipt, at no cost, copies of all inspection  
223. reports concerning the Premises obtained by Buyer. Buyer is advised to consult the Arizona Department of Real Estate *Buyer*  
224. *Advisory* to assist in Buyer's due diligence inspections and investigations.
- 6b. 225. **Square Footage: BUYER IS AWARE THAT ANY REFERENCE TO THE SQUARE FOOTAGE OF THE PREMISES, BOTH THE**  
226. **REAL PROPERTY (LAND) AND IMPROVEMENTS THEREON, IS APPROXIMATE. IF SQUARE FOOTAGE IS A MATERIAL**  
227. **MATTER TO BUYER, IT MUST BE INVESTIGATED DURING THE INSPECTION PERIOD.**
- 6c. 228. **Wood-Destroying Organism or Insect Inspection: IF CURRENT OR PAST WOOD-DESTROYING ORGANISMS OR INSECTS**  
229. **(SUCH AS TERMITES) ARE A MATERIAL MATTER TO BUYER, THESE ISSUES MUST BE INVESTIGATED DURING THE**  
230. **INSPECTION PERIOD.** Buyer shall order and pay for all wood-destroying organism or insect inspections performed during the  
231. Inspection Period. If the lender requires an updated Wood-Destroying Organism or Insect Inspection Report prior to COE, it will be  
232. performed at Buyer's expense.
- 6d. 233. **Flood Hazard: FLOOD HAZARD DESIGNATIONS OR THE COST OF FLOOD HAZARD INSURANCE SHALL BE**  
234. **DETERMINED BY BUYER DURING THE INSPECTION PERIOD.** If the Premises are situated in an area identified as having  
235. any special flood hazards by any governmental entity, **THE LENDER MAY REQUIRE THE PURCHASE OF FLOOD HAZARD**  
236. **INSURANCE.** Special flood hazards may also affect the ability to encumber or improve the Premises.

>>

SELLER	SELLER

<Initials

Initials>

BUYER	BUYER

**Residential Resale Real Estate Purchase Contract >>**

6e. 237. **Insurance: IF HOMEOWNER'S INSURANCE IS A MATERIAL MATTER TO BUYER, BUYER SHALL APPLY FOR AND**  
238. **OBTAIN WRITTEN CONFIRMATION OF THE AVAILABILITY AND COST OF HOMEOWNER'S INSURANCE FOR THE**  
239. **PREMISES FROM BUYER'S INSURANCE COMPANY DURING THE INSPECTION PERIOD.** Buyer understands that any  
240. homeowner's, fire, casualty, flood or other insurance desired by Buyer or required by lender should be in place at COE.

6f. 241. **Sewer or On-site Wastewater Treatment System:** The Premises are connected to a:

242.  sewer system  conventional septic system  alternative system

243. **IF A SEWER CONNECTION IS A MATERIAL MATTER TO BUYER, IT MUST BE INVESTIGATED DURING THE INSPECTION**

244. **PERIOD.** If the Premises are served by a conventional septic or alternative system, the AAR On-site Wastewater Treatment Facility

245. Addendum is incorporated herein by reference.

246. **(BUYER'S INITIALS REQUIRED)** \_\_\_\_\_  
BUYER BUYER

6g. 247. **Swimming Pool Barrier Regulations:** During the Inspection Period, Buyer agrees to investigate all applicable state, county, and  
248. municipal Swimming Pool barrier regulations and agrees to comply with and pay all costs of compliance with said regulations prior to  
249. occupying the Premises, unless otherwise agreed in writing. If the Premises contains a Swimming Pool, Buyer acknowledges receipt  
250. of the Arizona Department of Health Services approved private pool safety notice.

251. **(BUYER'S INITIALS REQUIRED)** \_\_\_\_\_  
BUYER BUYER

6h. 252. **BUYER ACKNOWLEDGMENT: BUYER RECOGNIZES, ACKNOWLEDGES, AND AGREES THAT BROKER(S) ARE NOT**  
253. **QUALIFIED, NOR LICENSED, TO CONDUCT DUE DILIGENCE WITH RESPECT TO THE PREMISES OR THE SURROUNDING**  
254. **AREA. BUYER IS INSTRUCTED TO CONSULT WITH QUALIFIED LICENSED PROFESSIONALS TO ASSIST IN BUYER'S**  
255. **DUE DILIGENCE EFFORTS. BECAUSE CONDUCTING DUE DILIGENCE WITH RESPECT TO THE PREMISES AND THE**  
256. **SURROUNDING AREA IS BEYOND THE SCOPE OF BROKER'S EXPERTISE AND LICENSING, BUYER EXPRESSLY**  
257. **RELEASES AND HOLDS HARMLESS BROKER(S) FROM LIABILITY FOR ANY DEFECTS OR CONDITIONS THAT COULD**  
258. **HAVE BEEN DISCOVERED BY INSPECTION OR INVESTIGATION.**

259. **(BUYER'S INITIALS REQUIRED)** \_\_\_\_\_  
BUYER BUYER

6i. 260. **Inspection Period Notice:** Prior to expiration of the Inspection Period, Buyer shall deliver to Seller a signed notice of any items  
261. disapproved. AAR's Buyer's Inspection Notice and Seller's Response form is available for this purpose. Buyer shall conduct all  
262. desired inspections and investigations prior to delivering such notice to Seller and all Inspection Period items disapproved shall be  
263. provided in a single notice.

6j. 264. **Buyer Disapproval:** If Buyer, in Buyer's sole discretion, disapproves of items as allowed herein, Buyer shall deliver to Seller a  
265. signed notice of the items disapproved and state in the notice that Buyer elects to either:

266. (1) Immediately cancel this Contract, in which case:

267. (a) If Buyer's notice specifies disapproval of items as allowed herein, the Earnest Money shall be released to Buyer.

268. (b) If Buyer's notice fails to specify items disapproved as allowed herein, the cancellation will remain in effect but Buyer has  
269. failed to comply with a provision of this Contract and Seller may deliver to Buyer a cure notice as required by Section 7a.  
270. If Buyer fails to cure their non-compliance within three (3) days after delivery of such notice, Buyer shall be in breach and  
271. Seller shall be entitled to the Earnest Money. If, prior to expiration of the Cure Period, Buyer delivers notice specifying  
272. items disapproved as allowed herein, Buyer shall be entitled to a return of the Earnest Money.

273. **OR**

274. (2) Provide Seller an opportunity to correct or address the items disapproved, in which case:

275. (a) Seller shall respond in writing within five (5) days or \_\_\_\_\_ days after delivery to Seller of Buyer's notice of items  
276. disapproved. Seller's failure to respond to Buyer in writing within the specified time period shall conclusively be deemed  
277. Seller's refusal to correct or address any of the items disapproved.

278. (b) **If Seller agrees in writing to correct items disapproved, Seller shall correct the items, complete any repairs in a**  
279. **workmanlike manner and deliver any paid receipts evidencing the corrections and repairs to Buyer three (3) days**  
280. **or \_\_\_\_\_ days prior to the COE Date.**

281. (c) If Seller is unwilling or unable to correct or address any of the items disapproved, Buyer may cancel this Contract within  
282. five (5) days after delivery of Seller's response or after expiration of the time for Seller's response, whichever occurs  
283. first, and the Earnest Money shall be released to Buyer. If Buyer does not cancel this Contract within the five (5) days as  
284. provided, Buyer shall close escrow without those items that Seller has not agreed in writing to correct or address.

285. **VERBAL DISCUSSIONS WILL NOT EXTEND THESE TIME PERIODS.** Only a written agreement signed by both parties will extend  
286. response times or cancellation rights.

287. **BUYER'S FAILURE TO GIVE NOTICE OF DISAPPROVAL OF ITEMS OR CANCELLATION OF THIS CONTRACT WITHIN**  
288. **THE SPECIFIED TIME PERIOD SHALL CONCLUSIVELY BE DEEMED BUYER'S ELECTION TO PROCEED WITH THE**  
289. **TRANSACTION WITHOUT CORRECTION OF ANY DISAPPROVED ITEMS.**

>>

SELLER SELLER

<Initials

Initials>

BUYER BUYER



**Residential Resale Real Estate Purchase Contract >>**

**6k. 290. Home Warranty Plan:** Buyer and Seller are advised to investigate the various home warranty plans available for purchase. The  
291. parties acknowledge that different home warranty plans have different coverage options, exclusions, limitations, service fees and  
292. most plans exclude pre-existing conditions.

293.  A Home Warranty Plan will be ordered by  Buyer or  Seller with the following optional coverage  
294. \_\_\_\_\_, to be issued by \_\_\_\_\_ at a cost  
295. not to exceed \$ \_\_\_\_\_, to be paid for by  Buyer  Seller  Split evenly between Buyer and Seller  
296.  Buyer declines the purchase of a Home Warranty Plan.

297. **(BUYER'S INITIALS REQUIRED)** \_\_\_\_\_ BUYER BUYER

**6l. 298. Walkthrough(s):** Seller grants Buyer and Buyer's inspector(s) reasonable access to conduct walkthrough(s) of the Premises for  
299. the purpose of satisfying Buyer that any corrections or repairs agreed to by Seller have been completed, and the Premises are  
300. in substantially the same condition as of the date of Contract acceptance. If Buyer does not conduct such walkthrough(s), Buyer  
301. releases Seller and Broker(s) from liability for any defects that could have been discovered.

**6m. 302. Seller's Responsibility Regarding Inspections and Walkthrough(s):** Seller shall make the Premises available for all inspections  
303. and walkthrough(s) upon reasonable notice by Buyer. Seller shall, at Seller's expense, have all utilities on, including any propane,  
304. until COE to enable Buyer to conduct these inspections and walkthrough(s).

**6n. 305. IRS and FIRPTA Reporting:** The Foreign Investment in Real Property Tax Act ("FIRPTA") provides that, if a seller is a Foreign  
306. Person, a buyer of residential real property must withhold federal income taxes up to 15% of the purchase price, unless an exception  
307. applies. If FIRPTA is applicable and Buyer fails to withhold, Buyer may be held liable for the tax. Buyer agrees to perform any acts  
308. reasonable or necessary to comply with FIRPTA and IRS reporting requirements and Buyer is responsible for obtaining independent  
309. legal and tax advice.

**7. REMEDIES**

**7a. 310. Cure Period:** A party shall have an opportunity to cure a potential breach of this Contract. If a party fails to comply with any  
311. provision of this Contract, the other party shall deliver a notice to the non-complying party specifying the non-compliance. If the  
312. non-compliance is not cured within three (3) days after delivery of such notice ("Cure Period"), the failure to comply shall become a  
313. breach of Contract. If Escrow Company or recorder's office is closed on the last day of the Cure Period, and COE must occur  
314. to cure a potential breach, COE shall occur on the next day that both are open for business.

**7b. 315. Breach:** In the event of a breach of Contract, the non-breaching party may cancel this Contract and/or proceed against the  
316. breaching party in any claim or remedy that the non-breaching party may have in law or equity, subject to the Alternative Dispute  
317. Resolution obligations set forth herein. In the case of Seller, because it would be difficult to fix actual damages in the event of  
318. Buyer's breach, the Earnest Money may be deemed a reasonable estimate of damages and Seller may, at Seller's option, accept  
319. the Earnest Money as Seller's sole right to damages; and in the event of Buyer's breach arising from Buyer's failure to deliver the  
320. notice required by Section 2b, or Buyer's inability to obtain loan approval due to the waiver of the appraisal contingency pursuant  
321. to Section 2l, Seller shall exercise this option and accept the Earnest Money as Seller's sole right to damages. An unfulfilled  
322. contingency is not a breach of Contract. The parties expressly agree that the failure of any party to comply with the terms and  
323. conditions of Section 1d to allow COE to occur on the COE Date, if not cured after a cure notice is delivered pursuant to Section 7a,  
324. will constitute a material breach of this Contract, rendering the Contract subject to cancellation.

**7c. 325. Alternative Dispute Resolution ("ADR"):** Buyer and Seller agree to mediate any dispute or claim arising out of or relating to this  
326. Contract in accordance with the REALTORS® Dispute Resolution System, or as otherwise agreed. All mediation costs shall be paid  
327. equally by the parties. In the event that mediation does not resolve all disputes or claims, the unresolved disputes or claims shall  
328. be submitted for binding arbitration. In such event, the parties shall agree upon an arbitrator and cooperate in the scheduling of  
329. an arbitration hearing. If the parties are unable to agree on an arbitrator, the dispute shall be submitted to the American Arbitration  
330. Association ("AAA") in accordance with the AAA Arbitration Rules for the Real Estate Industry. The decision of the arbitrator shall be  
331. final and nonappealable. Judgment on the award rendered by the arbitrator may be entered in any court of competent jurisdiction.  
332. Notwithstanding the foregoing, either party may opt out of binding arbitration within thirty (30) days after the conclusion of the  
333. mediation conference by notice to the other and, in such event, either party shall have the right to resort to court action.

**7d. 334. Exclusions from ADR:** The following matters are excluded from the requirement for ADR hereunder: (i) any action brought in the  
335. Small Claims Division of an Arizona Justice Court (up to \$3,500) so long as the matter is not thereafter transferred or removed from  
336. the small claims division; (ii) judicial or nonjudicial foreclosure or other action or proceeding to enforce a deed of trust, mortgage, or  
337. agreement for sale; (iii) an unlawful entry or detainer action; (iv) the filing or enforcement of a mechanic's lien; or (v) any matter that  
338. is within the jurisdiction of a probate court. Further, the filing of a judicial action to enable the recording of a notice of pending action  
339. ("lis pendens"), or order of attachment, receivership, injunction, or other provisional remedies shall not constitute a waiver of the  
340. obligation to submit the claim to ADR, nor shall such action constitute a breach of the duty to mediate or arbitrate.

**7e. 341. Attorney Fees and Costs:** The prevailing party in any dispute or claim between Buyer and Seller arising out of or relating to this  
342. Contract shall be awarded their reasonable attorney fees and costs. Costs shall include, without limitation, attorney fees, expert  
343. witness fees, fees paid to investigators, and arbitration costs.

>>

SELLER SELLER

<Initials

Initials>

BUYER BUYER



**8. ADDITIONAL TERMS AND CONDITIONS**

- 8a. 344. \_\_\_\_\_
- 345. \_\_\_\_\_
- 346. \_\_\_\_\_
- 347. \_\_\_\_\_
- 348. \_\_\_\_\_
- 349. \_\_\_\_\_
- 350. \_\_\_\_\_
- 351. \_\_\_\_\_
- 352. \_\_\_\_\_
- 353. \_\_\_\_\_
- 354. \_\_\_\_\_
- 355. \_\_\_\_\_
- 356. \_\_\_\_\_
- 357. \_\_\_\_\_
- 358. \_\_\_\_\_
- 359. \_\_\_\_\_
- 360. \_\_\_\_\_
- 361. \_\_\_\_\_
- 362. \_\_\_\_\_
- 363. \_\_\_\_\_
- 364. \_\_\_\_\_
- 365. \_\_\_\_\_
- 366. \_\_\_\_\_
- 367. \_\_\_\_\_
- 368. \_\_\_\_\_
- 369. \_\_\_\_\_
- 370. \_\_\_\_\_
- 371. \_\_\_\_\_
- 372. \_\_\_\_\_
- 373. \_\_\_\_\_
- 374. \_\_\_\_\_
- 375. \_\_\_\_\_
- 376. \_\_\_\_\_
- 377. \_\_\_\_\_
- 378. \_\_\_\_\_
- 379. \_\_\_\_\_
- 380. \_\_\_\_\_
- 381. \_\_\_\_\_
- 382. \_\_\_\_\_
- 383. \_\_\_\_\_
- 384. \_\_\_\_\_
- 385. \_\_\_\_\_
- 386. \_\_\_\_\_
- 387. \_\_\_\_\_
- 388. \_\_\_\_\_
- 389. \_\_\_\_\_



>>

<b>SELLER</b>	<b>SELLER</b>

<Initials

Initials>

<b>BUYER</b>	<b>BUYER</b>

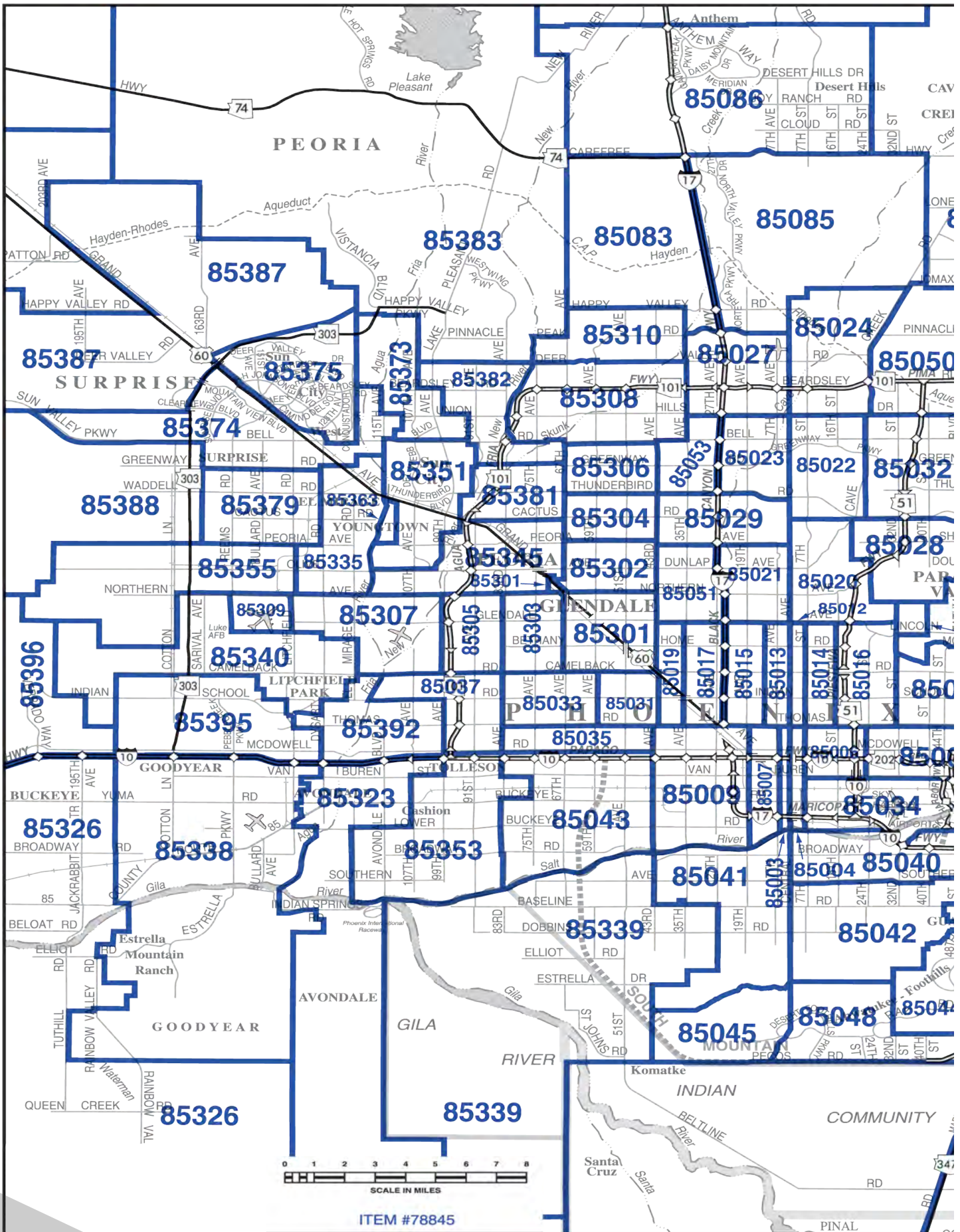




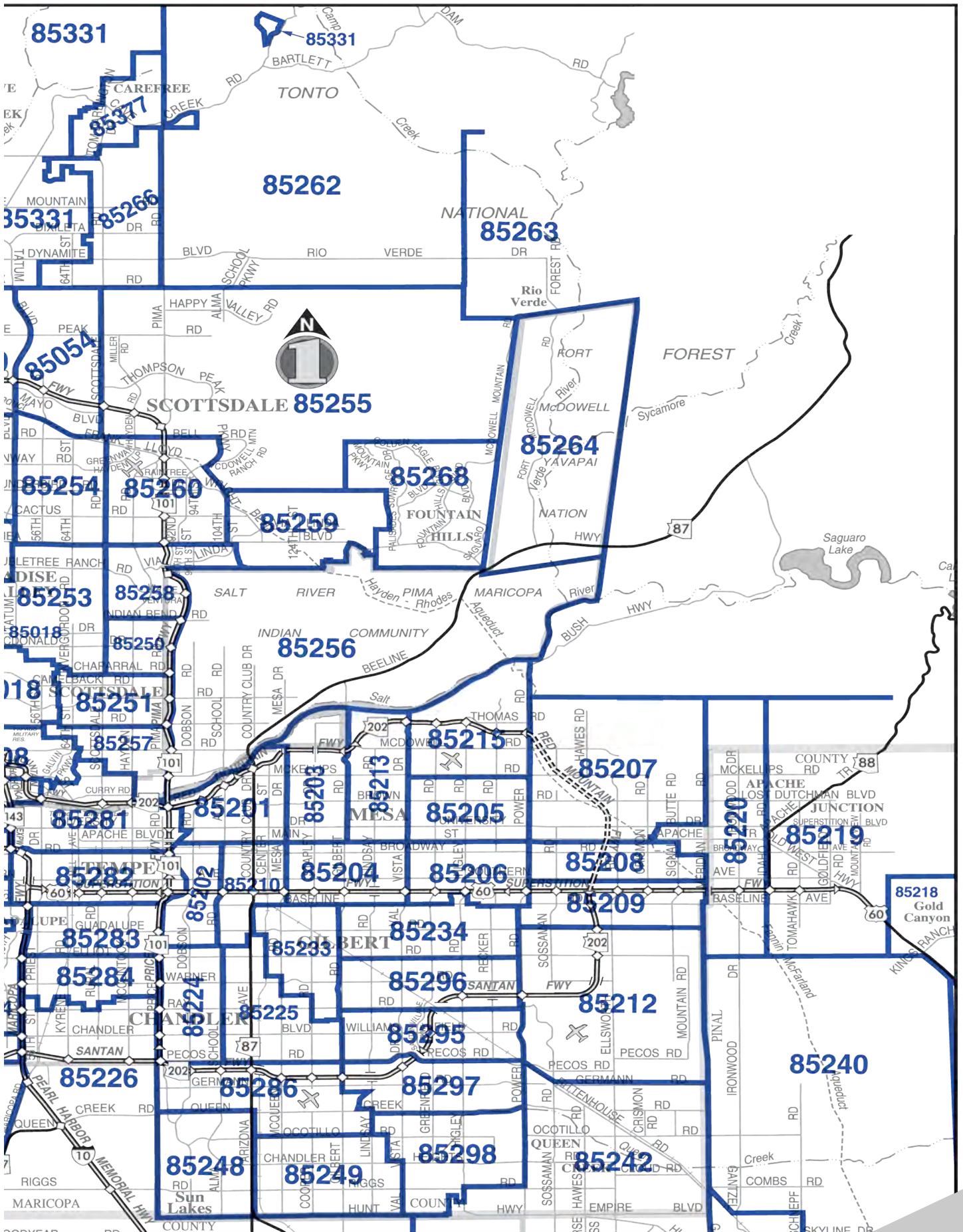














**SECURITY**  
TITLE AGENCY  
A Fidelity National Financial Company

公司总部企业办公室

2415 电子。Camelback Road , Suite 200  
Phoenix , AZ 85016

☎ 602-230-6271

📠 602-926-0452

万维网。 [证券所有权.com](http://www.wanweiwang.com)

