

# THE REAL ESTATE MARKETPLACE GLOSSARY: HOW TO TALK THE TALK

Zakup domu może być ekscytujący. Może to być również nieco zniechęcające, nawet jeśli robiłeś to wcześniej. Będziesz zajmować się opcjami hipotecznymi, raportami kredytowymi, wnioskami kredytowymi, umowami, punktami, wycenami, poleceniami zmiany, inspekcjami, gwarancjami, przejściami, arkuszami rozliczeniowymi, rachunkami depozytowymi, opłatami rejestracyjnymi, ubezpieczeniem, podatkami ... lista jest długa. Bez wątpienia usłyszysz i zobaczysz słowa i terminy, których nigdy wcześniej nie słyszałeś. Tylko co one wszystkie oznaczają?

Federalna Komisja Handlu, agencja promująca konkurencję i chroniąca konsumentów, przygotowała ten słowniczek, aby pomóc Ci lepiej zrozumieć terminy powszechnie używane na rynku nieruchomości i kredytów hipotecznych.



**Annual Percentage Rate (APR):** Roczna stopa procentowa (APR): Koszt pożyczki lub innego finansowania jako stopa roczna. RRSO obejmuje stopę procentową, punkty, opłaty maklerskie i niektóre inne opłaty kredytowe, które pożyczkobiorca jest zobowiązany zapłacić.

**Annuity:** Kwota wypłacana co roku lub w innych regularnych odstępach czasu, często w gwarantowanej kwocie minimalnej. Również rodzaj polisy ubezpieczeniowej, w której ubezpieczający dokonuje płatności przez określony czas lub do określonego wieku, a następnie otrzymuje płatności renty od firmy ubezpieczeniowej.

**Application Fee:** Opłata pobierana przez pożyczkodawcę hipotecznego lub brokera za złożenie wniosku o kredyt hipoteczny na pokrycie kosztów przetwarzania.

**Appraisal:** Profesjonalna analiza służąca do oszacowania wartości nieruchomości. Obejmuje to przykłady sprzedaży podobnych nieruchomości.

**Appraiser:** Rzeczoznawca majątkowy - Profesjonalista, który przeprowadza analizę nieruchomości, w tym przykłady sprzedaży podobnych nieruchomości, w celu oszacowania wartości nieruchomości. Analiza nazywana jest „oceną”.

**Appreciation:** Wzrost wartości rynkowej domu ze względu na zmieniające się warunki rynkowe i/lub ulepszenia domu.

**Arbitration:** Arbitraż - Proces, w którym spory są rozstrzygane poprzez skierowanie ich do uczciwej i neutralnej strony trzeciej (arbitra).

strony zgadzają się z góry zgodzić się z decyzją arbitra. Jest rozprawa, na której obie strony mają możliwość bycia wysłuchanymi, po czym arbiter podejmuje decyzję.

**Asbestos:** Azbest - Toksyczny materiał, który był kiedyś używany do izolacji mieszkań i ognioodporności. Ponieważ niektóre formy asbesto zostały powiązane z niektórymi chorobami płuc, nie jest już stosowany w nowych domach. Jednak niektóre starsze domy mogą nadal zawierać azbest w tych materiałach.

**Assessed Value:** Oszacowana wartość - Zazwyczaj wartość umieszczana na nieruchomości dla celów podatkowych.

**Assessor:** Urzędnik publiczny, który ustala wartość nieruchomości do celów podatkowych.

**Assets:** Aktywa, wszystko, co ma wartość pieniężną, co jest własnością osoby lub firmy. Ponieważ zestawy obejmują nieruchomości, majątek osobisty, akcje, fundusze inwestycyjne itp.

**Assignment of Mortgage:** Cesja hipoteki - Dokument potwierdzający przeniesienie własności hipoteki z jednej osoby na drugą.

**Assumable Mortgage:** Hipoteka możliwa do przyjęcia - Kredyt hipoteczny, który może zostać przejęty (przejęty) przez kupującego w przypadku sprzedaży domu. Przejęcie hipoteki to transakcja, w której nabywca nieruchomości przejmuje dotychczasową hipotekę sprzedającego; sprzedawca pozostaje odpowiedzialny, chyba że pożyczkodawca zwolni go z obowiązku. Jeżeli hipoteka zawiera klauzulę wymagalności sprzedaży, kredyt nie może zostać przejęty bez zgody pożyczkodawcy.

**Assumption:** Założenie, zgoda nabywcy domu na przejęcie głównej odpowiedzialności za spłatę istniejącego kredytu hipotecznego od sprzedawcy domu.

**Assumption Fee:** Opłata za przejęcie - Opłata, którą pożyczkodawca pobiera od kupującego, który przejmie istniejący kredyt hipoteczny sprzedającego.

**Automated Underwriting:** Zautomatyzowane zatwierdzanie, zautomatyzowany proces wykonywany przez aplikację komputerową, która usprawnia przetwarzanie wniosków kredytowych i dostarcza pożyczkodawcy rekomendację w celu zatwierdzenia kredytu lub skierowania go do ręcznego gwarantowania.



**Balance Sheet:** Bilans - Sprawozdanie finansowe, które pokazuje aktywa, pasywa i wartość netto na określoną datę.

**Balloon Mortgage:** Hipoteka balonowa - hipoteka z miesięcznymi płatnościami, często oparta na 30-letnim harmonogramie amortyzacji, z niespłaconym saldem należnym w formie płatności ryczałtowej na koniec określonego okresu (zwykle 5 lub 7 lat). Kredyt hipoteczny może zawierać opcję „zresetowania” oprocentowania do aktualnej stawki rynkowej oraz przedłużenia terminu spłaty po spełnieniu określonych warunków.

**Balloon Payment:** Spłata balonowa: Ostateczna płatność ryczałtowa, która jest należna, często w dacie zapadalności hipoteki balonowej.

**Bankruptcy:** Bankructwo - prawnie ogłoszona niezdolność do spłaty długów. Bankructwo może poważnie wpłynąć na Twój kredyt i zdolność do pożyczania pieniędzy.

**Before-tax Income:** Dochód przed opodatkowaniem, dochód przed odliczeniem podatków. Znany również jako „dochód brutto”.

**Biweekly Payment Mortgage:** Dwutygodniowa spłata kredytu hipotecznego - Kredyt hipoteczny z płatnościami należnymi co dwa tygodnie (zamiast co miesiąc).

**Bona fide:** W dobrej wierze, bez oszustwa.

**Bridge Loan:** Pożyczka pomostowa - Krótkoterminowa pożyczka zabezpieczona obecnym domem pożyczkobiorcy (który zwykle jest na sprzedaż), która umożliwia wykorzystanie wpływów na budowę lub zamknięcie nowego domu przed sprzedażą obecnego domu. Znany również jako „pożyczka wahadłowa”.

**Broker:** osoba fizyczna lub firma działająca jako pośrednik między dostawcami a użytkownikami produktów lub usług, na przykład pośrednik hipoteczny lub pośrednik w obrocie nieruchomościami.

**Building Code:** Kodeks budowlany - Lokalne przepisy określające standardy i wymagania dotyczące budowy, konserwacji i użytkowania budynków. Kodeksy mają na celu zapewnienie bezpieczeństwa, zdrowia i dobra publicznego.

**Buydown:** porozumienie, na mocy którego deweloper lub inna osoba trzecia zapewnia dotację na spłatę odsetek w celu zmniejszenia miesięcznych płatności kredytobiorcy, zwykle w pierwszych latach pożyczki.

**Buydown Account:** Konto, na którym przechowywane są środki, które można wykorzystać jako część miesięcznej spłaty kredytu hipotecznego, ponieważ każda płatność jest należna w okresie obowiązywania planu wykupu stopy procentowej.

**Cap:** w przypadku kredytu hipotecznego o zmiennej stopie procentowej (ARM), ograniczenie kwoty, o jaką stopa procentowa lub spłata kredytu hipotecznego może wzrosnąć lub zmniejszyć. Zobacz także „Dożywotni limit płatności”, „Dożywotni limit stawek”, „Okresowy limit płatności” i „Okresowy limit stawek”.

**Capacity:** Twoja zdolność do terminowego spłacania kredytu hipotecznego. Zależy to od Twoich dochodów i stabilności dochodów (historia zatrudnienia i bezpieczeństwo), Twoich aktywów i oszczędności oraz kwoty Twoich dochodów każdego miesiąca, która pozostaje Ci po opłaceniu kosztów mieszkania, długów i innych zobowiązań.

**Cash-out Refinance:** Refinansowanie wypłaty - Transakcja refinansowania, w ramach której pożyczkobiorca otrzymuje dodatkowe środki ponad kwotę potrzebną do spłaty istniejącego kredytu hipotecznego, kosztów zamknięcia, punktów i wszelkich zastawów podporządkowanych.

**Certificate of Deposit:** Świadczenie depozytowe - Pozwany przez bank lub inną instytucję finansową dokument stanowiący dowód złożenia depozytu wraz z obietnicą zwrotu depozytu wraz z zyskiem według określonej stopy procentowej w określonym czasie.

**Certificate of Eligibility:** Zaświadczenie o kwalifikowalności, Dokument jest pozwany przez Departament Spraw Weteranów Stanów Zjednoczonych (VA) poświadczający uprawnienia weterana do pożyczki hipotecznej gwarantowanej przez VA.

**Chain of Title:** Łańcuch własności - historia wszystkich dokumentów, które przeniosły tytuł własności do działki nieruchomości, począwszy od najwcześniejszego istniejącego dokumentu, a skończywszy na najnowszym.

**Change Orders:** Zlecenia zmian - Zmiana pierwotnych planów budowy zlecona przez właściciela nieruchomości lub generalnego wykonawcę.

**Clear Title:** Czysty tytuł - Własność wolna od zastawów, wad lub innych obciążeń prawnych.

**Closing:** Zamknięcie, proces finalizacji transakcji finansowej. W przypadku kredytów hipotecznych proces podpisywania dokumentów hipotecznych, wypłaty środków oraz, w stosownych przypadkach, przeniesienia własności nieruchomości. W niektórych jurysdykcjach zamknięcie jest określone jako „escrow”, czyli proces, w ramach którego kupujący i sprzedający dostarczają dokumenty prawne stronie trzeciej, która finalizuje transakcję zgodnie z ich instrukcjami.

**Closing agent:** Osoba lub podmiot koordynujący różne czynności zamykające, w tym przygotowywanie i rejestrowanie dokumentów zamykających oraz wypłatę środków. (W niektórych jurysdykcjach może być określany jako agent depozytowy lub agent rozliczeniowy). Zazwyczaj zamknięcie jest przeprowadzane przez spółki tytułowe, spółki depozytowe lub adwokatów.

**Closing Costs:** Koszty zamknięcia transakcji - opłaty pobierane w związku z transakcją kredytu hipotecznego lub koszt finalizacji transakcji. Pieniądze zapłacone przez kupującego (i/lub sprzedającego lub inną stronę trzecią, jeśli dotyczy)

w celu zamknięcia kredytu hipotecznego, w tym ogólnie, ale nie wyłącznie, opłaty za udzielenie pożyczki, badania tytułu własności i ubezpieczenia, ankiety, opłaty adwokackiej i przedpłaconych pozycji, takich jak escrow deposits na podatki i ubezpieczenie.

**Closing Date:** Data, w której sprzedaż nieruchomości ma zostać sfinalizowana, a transakcja pożyczki zakończona. Często specjalista ds. Sprzedaży nieruchomości koordynuje ustalenie tej daty z kupującym, sprzedającym, agentem zamykającym i pożyczkodawcą.

**Closing Statement:** Końcowe rozliczenie między stronami transakcji kupna / sprzedaży nieruchomości lub końcowe rozliczenie właściciela domu z pożyczkodawcą przy refinansowaniu nieruchomości.

**Co-borrower:** Współkredytobiorca - każdy kredytobiorca inny niż pierwszy kredytobiorca, którego nazwisko widnieje we wniosku i we wniosku hipotecznym, nawet jeśli osoba ta jest współwłaścicielem nieruchomości wraz z pierwszym kredytobiorcą i ponosi współodpowiedzialność za weksel.

**Collateral:** Zabezpieczenie - składnik aktywów stanowiący zabezpieczenie pożyczki. Pożyczkobiorca ryzykuje utratę aktywów, jeżeli pożyczka nie zostanie spłacona zgodnie z warunkami umowy pożyczki. W przypadku kredytu hipotecznego zabezpieczeniem byłby dom i nieruchomość.

**Commission:** Prowizja - Opłata pobierana za wykonanie usługi, zwykle oparta na odsetku ceny sprzedanych przedmiotów (na przykład opłata, jaką agent nieruchomości zarabia na sprzedaży domu).

**Commitment Letter:** Wiążąca umowa od twojego pożyczkodawcy, która zawiera kwotę kredytu hipotecznego, stopę procentową i warunki spłaty.

**Common Areas:** Te części budynku, gruntu lub ulepszeń i udogodnień, które są własnością planowanej zabudowy mieszkaniowej (PUD) lub stowarzyszenia właścicieli domów w ramach projektu kondominium (lub spółdzielni w ramach projektu spółdzielczego), z których korzystają wszyscy właściciele lokali, którzy biorą udział we wspólnych kosztach ich funkcjonowania.

Obszary wspólne obejmują baseny, korty tenisowe i inne obiekty rekreacyjne, a także wspólne korytarze budynków, parkingi, wejścia i wyjścia itp.

**Comparables:** Porównywalne - Skrót od „porównalnych właściwości”, które są używane jako porównanie przy określaniu aktualnej wartości wycenianej nieruchomości.

**Concession:** Koncesja - Coś, z czego zrezygnowano lub zgodzono się podczas negocjowania sprzedaży domu. Na przykład sprzedawcy mogą zgodzić się pomóc w opłaceniu kosztów zamknięcia.

**Condominium:** Kondominium - jednostka w budynku wielorodzinnym. Właściciel lokalu mieszkalnego jest właścicielem samego lokalu i ma prawo, wraz z innymi właścicielami, do korzystania z części wspólnych, ale nie jest właścicielem elementów wspólnych, takich jak ściany zewnętrzne, podłogi i sufity, ani systemów konstrukcyjnych na zewnątrz lokalu; są one własnością spółdzielni mieszkaniowej. Kondominium zwykle obejmuje opłaty socjalne za utrzymanie budynku, utrzymanie nieruchomości, podatki i ubezpieczenie części wspólnych oraz rezerwy na ulepszenia.

**Construction Loan:** Kredyt budowlany - Pożyczka przeznaczona na sfinansowanie kosztów budowy lub ulepszeń nieruchomości; pożyczkodawca dokonuje płatności na rzecz budowniczego w okresowych odstępach czasu podczas budowy.

**Contingency:** Warunek, który musi zostać spełniony, zanim umowa stanie się prawnie wiążąca. Na przykład nabywcy domów często obejmują ewentualną inspekcję domu; umowa sprzedaży nie jest wiążąca, dopóki kupujący nie dokona inspekcji domu.

**Conventional Mortgage:** Konwencjonalny kredyt hipoteczny - Kredyt hipoteczny, który nie jest ubezpieczony ani gwarantowany przez rząd federalny lub jedną z jego agencji, takich jak Federalna Administracja Mieszkaniowa (FHA), Departament Spraw Weteranów Stanów Zjednoczonych (VA) lub

Wiejska Służba Mieszkaniowa (RHS). Porównaj z „kredytem hipotecznym rządu”.

**Conversion Option:** Opcja konwersji: Zapewnienie niektórych kredytów hipotecznych o zmiennej stopie procentowej (ARM), które umożliwia pożyczkobiorcy zmianę ARM na hipotekę o stałym oprocentowaniu w określonych terminach po udzieleniu pożyczki.

**Convertible ARM:** Kredyt hipoteczny o zmiennej stopie procentowej (ARM), który umożliwia pożyczkobiorcy konwersję pożyczki na hipotekę o stałym oprocentowaniu na określonych warunkach.

**Cooperative (Co-op) Project:** Projekt spółdzielczy (spółdzielczy) - Projekt, w którym korporacja posiada tytuł własności do nieruchomości mieszkalnej i sprzedaje udziały indywidualnym nabywcom, którzy następnie otrzymują tytuł prawny do dzierżawy.

**Cost of Funds Index (COFI):** Indeks kosztu funduszy - Indeks używany do określania zmian stóp procentowych dla niektórych kredytów hipotecznych o zmiennej stopie procentowej (ARM). Opiera się na średnim ważonym miesięcznym koszcie depozytów, zaliczek i innych pożyczek członków Federal Home Loan Bank of San Francisco.

**Counter-offer:** Kontroferta - Oferta złożona w odpowiedzi na poprzednią ofertę. Na przykład po złożeniu przez kupującego pierwszej oferty sprzedający może złożyć kontrofertę z nieco wyższą ceną sprzedaży.

**Credit:** Kredyt - Zdolność osoby do pożyczania pieniędzy lub kupowania towarów poprzez spłatę w czasie. Kredyt udzielany jest między innymi na podstawie opinii pożyczkodawcy o sytuacji finansowej i wiarygodności danej osoby.

**Credit Bureau:** Biuro Kredytowe - firma gromadząca informacje o konsumentach korzystających z kredytów. Firmy te sprzedają te informacje kredytodawcom i innym firmom w formie raportu kredytowego.

**Credit History:** Historia kredytowa - Informacje w aktach biura kredytowego, składające się głównie z listy indywidualnych długów konsumenckich oraz zapisu, czy te długi zostały spłacone na czas lub „jak

uzgodniono." Twoja historia kredytowa jest nazywana raportem kredytowym, gdy jest dostarczana przez biuro kredytowe pożyczkodawcy lub innej firmie.

**Credit Life Insurance:** Ubezpieczenie kredytu na życie: Rodzaj ubezpieczenia, który spłaca określoną kwotę zadłużenia lub określony rachunek kredytowy, jeśli kredytobiorca umrze w okresie obowiązywania polisy.

**Credit Report:** Raport kredytowy - Informacje dostarczane przez biuro kredytowe, które umożliwiają pożyczkodawcy lub innej firmie zbadanie wykorzystania kredytu. Zawiera informacje na temat pieniędzy pożyczonych od instytucji kredytowych oraz historii płatności.

**Credit Score:** Wartość liczbowa określająca ryzyko kredytowe kredytobiorcy w danym momencie w oparciu o statystyczną ocenę informacji zawartych w historii kredytowej danej osoby, która okazała się predyktorem wyników kredytowych.

**Creditor:** Wierzyciel - Osoba udzielająca kredytu, której jesteś winien pieniądze.

**Creditworthy:** Zdolność kredytowa: Twoja zdolność do zakwalifikowania się do kredytu i spłaty długów.



**Debt:** Dług - Pieniądze należne od jednej osoby lub instytucji innej osobie lub instytucji.

**Debt-to-Income Ratio:** Stosunek zadłużenia do dochodu - Procent wieku miesięcznego dochodu brutto, który idzie na opłacenie miesięcznych wydatków mieszkaniowych, alimentów, alimentów, spłat samochodu i innych długów ratalnych oraz płatności na rachunkach odnawialnych lub otwartych, takich jak karty kredytowe.

**Deed:** Akt Notarialny - Dokument prawny przenoszący własność lub tytuł własności do nieruchomości

**Deed-in-Lieu of Foreclosure:** Deed-in-Lieu of Foreclosure - Przeniesienie tytułu własności z pożyczkobiorcy na pożyczkodawcę w celu zaspokojenia długu hipotecznego i uniknięcia zajęcia. Nazywany również „przeniesieniem dobrowolnym”.

**Deed of Trust:** Akt powierniczy - Dokument prawny, w którym pożyczkobiorca przenosi tytuł własności na stronę trzecią (powiernika), który ma stanowić zabezpieczenie dla pożyczkodawcy. Kiedy pożyczka jest spłacona w całości, powiernik przenosi tytuł z powrotem na pożyczkobiorcę. Jeśli pożyczkobiorca nie spłaca pożyczki, powiernik sprzedaje nieruchomość i spłaca pożyczkodawcy dług hipoteczny.

**Default:** Niespełnienie obowiązku prawnego. Niewykonanie zobowiązania obejmuje niespłacenie zobowiązania finansowego, ale może również oznaczać niewykonanie jakiejś czynności lub usługi, która nie ma charakteru pieniężnego. Na przykład, w przypadku leasingu samochodu, leasingobiorca jest zwykle zobowiązany do odpowiedniego utrzymania samochodu.

**Delinquency:** Zaległość - Nieuiszczenie płatności w terminie. Warunek dotyczący pożyczki, gdy zaplanowana płatność nie została otrzymana w terminie, ale ogólnie odnosi się do pożyczki, której płatność jest przeterminowana o 30 lub więcej dni.

**Depreciation:** Amortyzacja - Spadek wartości domu z powodu zmieniających się warunków rynkowych lub braku konserwacji domu.

**Discount Point:** Punkt dyskontowy - Opłata uiszczana przez pożyczkobiorcę przy zamknięciu w celu obniżenia stopy procentowej. Jeden punkt to jeden procent kwoty pożyczki.

**Down Payment:** Zaliczka: Część ceny domu, zwykle od 3 do 20%, nie pożyczona i opłacona z góry w gotówce. Niektóre pożyczki są oferowane z zerową zaliczką.

**Due-on-Sale Clause:** Klauzula wymagalności sprzedaży - Przepis w hipotece, który pozwala pożyczkodawcy żądać pełnej spłaty pozostałego do spłaty salda, jeśli nieruchomość zabezpieczająca hipotekę zostanie sprzedana.

akceptuje Twoją ofertę, chyba że jeden z warunków umowy sprzedaży nie zostanie spełniony.

**Easement:** Służebność - Prawo do użytkowania lub dostępu do gruntu będącego własnością innej osoby.

**Employer-Assisted Housing:** Mieszkania wspomagane przez pracodawcę - Program, w ramach którego firmy pomagają swoim pracownikom w zakupie domów, udzielając pomocy przy wpłacie zaliczki, kosztach zamknięcia lub płatnościach miesięcznych.

**Encroachment:** Wtargnięcie - wtargnięcie na cudzą własność bez prawa lub pozwolenia.

**Encumbrance:** Obciążenie - wszelkie roszczenia dotyczące nieruchomości, takie jak zastaw, hipoteka lub służebność.

**Equal Credit Opportunity Act (ECOA):** Ustawa o równych szansach kredytowych (ECOA) - Prawo federalne, które wymaga od kredytodawców równego dostępu do kredytów bez względu na rasę, kolor skóry, religię, narodowość, wiek, płeć lub stan cywilny wnioskodawcy; fakt, że całość lub część dochodów wnioskodawcy pochodzi z programu pomocy publicznej; lub fakt, że wnioskodawca w dobrej wierze skorzystał z jakiegokolwiek prawa wynikającego z ustawy o ochronie kredytu konsumenckiego. Wymaga to również różnych powiadomień dla konsumentów.

**Equity:** Kapitał własny - Wartość twojego domu powyżej całkowitej kwoty zastawów przeciwko twojemu domowi. Jeśli jesteś winien 100 000 \$ za swój dom, ale jest on wart 130 000 \$, masz 30 000 \$ kapitału własnego.

**Escrow:** Depozyt - Przedmiot wartości, pieniądze lub dokumenty zdeponowane u osoby trzeciej, które mają zostać dostarczone po spełnieniu warunku. Na przykład zdeponowanie przez pożyczkobiorcę u pożyczkodawcy środków na opłacenie podatków i składek ubezpieczeniowych w terminie ich wymagalności lub zdeponowanie środków lub dokumentów u pełnomocnika lub agenta depozytowego, które mają zostać wypłacone po zamknięciu sprzedaży nieruchomości.

**Escrow Account:** Rachunek Escrow - Konto, które podmiot obsługujący kredyty hipoteczne zakłada w imieniu kredytobiorcy w celu płacenia podatków, ubezpieczenia



**Earnest Money Deposit:** Depozyt potwierdzający, że jesteś zdecydowany kupić dom. Kaucja zwykle nie zostanie zwrócona po uzgodnieniu z sprzedawcą

składki lub inne opłaty, gdy są należne. Czasami określane jako konto „zabezpieczone” lub „rezerwowe”.

**Escrow Analysis:** Analiza Escrow: Rachunkowość przeprowadzana przez podmiot obsługujący kredyty hipoteczne w celu ustalenia odpowiednich sald rachunku depozytowego, obliczenia miesięcznych płatności depozytowych kredytobiorcy oraz ustalenia, czy na rachunku występują jakiegokolwiek niedobory, nadwyżki lub braki.

**Eviction:** Eksmisja, akt prawny polegający na usunięciu kogoś z nieruchomości.

**Exclusive Right-to-Sell Listing:** Wystawienie na sprzedaż z wyłącznym prawem do sprzedaży: Tradycyjny rodzaj umowy o wystawienie, na mocy której właściciel nieruchomości wyznacza pośrednika w obrocie nieruchomościami (znanego jako pośrednik w wystawianiu ofert) jako wyłącznego agenta do sprzedaży nieruchomości na warunkach określonych przez właściciela i zgadza się zapłacić pośrednikowi aukcji prowizję przy sprzedaży nieruchomości, niezależnie od tego, czy nabywcę znajdzie pośrednik, właściciel, czy inny pośrednik. Jest to rodzaj umowy o wystawienie na sprzedaż, który jest powszechnie stosowany przez pośrednika w obrocie nieruchomościami w celu świadczenia tradycyjnego pełnego zakresu usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Jeśli drugi pośrednik w obrocie nieruchomościami (znany jako pośrednik sprzedaży) znajdzie nabywcę nieruchomości, pośrednikowi sprzedającemu zostanie wypłacona pewna prowizja.

**Exclusive Agency Listing:** umowa wystawienia, na mocy której pośrednik w obrocie nieruchomościami (znany jako pośrednik w wystawianiu ofert) działa jako wyłączny agent sprzedaży nieruchomości na rzecz właściciela nieruchomości, ale może otrzymać obniżoną prowizję lub nie otrzymać prowizji w przypadku sprzedaży nieruchomości, jeśli, na przykład właściciel nieruchomości, a nie pośrednik w wystawianiu ofert, znajduje nabywcę. Ten rodzaj umowy o notowanie może być wykorzystany do zapewnienia właścicielowi ograniczonego zakresu usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zamiast tradycyjnego pełnego zakresu. Podobnie jak w przypadku innych rodzajów umów o wystawianie nieruchomości, jeśli drugi pośrednik w obrocie nieruchomościami (znany jako pośrednik sprzedaży) znajdzie nabywcę nieruchomości, pośrednikowi sprzedającemu zostanie wypłacona pewna prowizja.

**Executor:** Wykonawca testamentu - Osoba wymieniona w testamencie i zatwierdzona przez sąd spadkowy do zarządzania spadkiem zgodnie z instrukcjami testamentu.



**Fair Credit Reporting Act (FCRA):** Ustawa o ochronie konsumentów, która nakłada obowiązki na (1) biura kredytowe (i podobne agencje), które prowadzą historię kredytową konsumentów, (2) pożyczkodawców i inne firmy, które kupują raporty od biur kredytowych oraz (3) strony dostarczające informacje o konsumentach biur informacji kredytowej. Wśród innych postanowień FCRA ogranicza sprzedaż raportów kredytowych przez biura kredytowe, wymagając od nabywcy uzasadnionej potrzeby biznesowej w zakresie danych, umożliwia konsumentom zapoznanie się z informacjami na ich temat w aktach biur informacji kredytowej (w tym jeden bezpłatny roczny kredyt raport) oraz określa procedurę kwestionowania błędów w tych danych.

**Fair Market Value:** Uczciwa wartość rynkowa: Cena, po której nieruchomość zostałaby przeniesiona między chętnym kupującym a chętnym sprzedającym, z których każdy ma rozsądną wiedzę o wszystkich istotnych faktach i nie jest w żaden sposób przymuszony do kupna lub sprzedaży.

**Fannie Mae:** Jest to spółka publiczna, która działa na podstawie statutu federalnego i jest największym w kraju źródłem finansowania hipotek mieszkaniowych. Fannie Mae nie pożyczka pieniędzy bezpośrednio konsumentom, ale zamiast tego stara się zapewnić dostępność i przystępność funduszy hipotecznych, kupując kredyty hipoteczne od instytucji, które udzielają pożyczek bezpośrednio konsumentom.

**Fannie Mae-Seller / Servicer:** Pożyczkodawca, któremu Fannie Mae powierzyła sprzedaż pożyczek i obsługę pożyczek w imieniu Fannie Mae.

**Fannie Mae/Freddie M Loan Limit:** Limit kredytu Fannie Mae/Freddie Mac: Obecna Fannie Mae/Freddie z 2023 roku

Limit pożyczki Mac na dom jednorodzinny wynosi \$726,200 i jest wyższy na Alasce, Guam, Hawajach i Wyspach Dziewiczych Stanów Zjednoczonych. Limit pożyczki Fannie Mae wynosi \$929,850 na

dom składający się z dwóch jednostek; \$1,123,900 za dom składający się z trzech jednostek; i \$1,396,800 za dom składający się z czterech jednostek. Nazywany również „konwencjonalnym limitem kredytowym”.

**Federal Housing Administration (FHA):** Agencja w Departamencie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (HUD) Stanów Zjednoczonych, która ubezpiecza kredyty hipoteczne i pożyczki udzielone przez prywatnych pożyczkodawców.

**FHA-Insured Loan:** Pożyczka ubezpieczona przez FHA: Pożyczka poręczona przez Federalną Administrację Mieszkalnictwa (FHA) Departamentu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast USA (HUD).

**First Mortgage:** Pierwsza hipoteka: hipoteka, która jest głównym zastawem na nieruchomości.

**First-Time Home Buyer:** Nabywca domu po raz pierwszy: Osoba bez prawa własności do głównego miejsca zamieszkania w okresie trzech lat poprzedzających zakup nieruchomości zabezpieczającej.

**Fixed-Period Adjustable-Rate Mortgage:** Kredyt hipoteczny o stałej stopie procentowej: Kredyt hipoteczny o zmiennej stopie procentowej (ARM), który oferuje stałą stopę procentową przez początkowy okres, zazwyczaj od trzech do dziesięciu lat, a następnie jest dostosowywany co sześć miesięcy, co roku lub w innym określonym okresie przez pozostałą część kadencji. Znany również jako „pożyczka hybrydowa”.

**Fixed-Rate Mortgage:** Kredyt hipoteczny o stałym oprocentowaniu: kredyt hipoteczny ze stałą stopą procentową, która nie zmienia się przez cały okres kredytowania.

**Flood Certification Fee:** Opłata za certyfikat powodziowy: opłata pobierana przez niezależne firmy mapujące w celu zidentyfikowania nieruchomości znajdujących się na obszarach wyznaczonych jako strefy powodziowe.

**Flood Insurance:** Ubezpieczenie od powodzi: Ubezpieczenie rekompensujące szkody materialne wynikające z powodzi. Jest to wymagane w przypadku nieruchomości położonych w wyznaczonych przez władze federalne strefach zagrożenia powodziowego.

**Foreclosure:** czynność prawna, która znosi wszelkie prawa własności do domu, gdy nabywca domu nie spłaca rat kredytu hipotecznego lub w inny sposób nie wywiązuje się z warunków kredytu hipotecznego.

**Forfeiture:** Przepadek - utrata pieniędzy, mienia, praw lub przywilejów w wyniku naruszenia obowiązku prawnego.

**Fully Amortized Mortgage:** W pełni zamortyzowany kredyt hipoteczny: kredyt hipoteczny, w przypadku którego miesięczne płatności mają na celu umorzenie zobowiązania na koniec okresu kredytowania.



**General Contractor:** Generalny wykonawca - Osoba, która nadzoruje projekt remontu domu lub budowy i zajmuje się różnymi aspektami, takimi jak planowanie pracowników i zamawianie materiałów.

**Gift Letter:** List podarunkowy: List pisany przez członka rodziny potwierdzający, że dał ci pewną kwotę pieniędzy w prezencie i że nie musisz jej spłacać. Możesz wykorzystać te pieniądze na część zaliczki z niektórymi miernikami hipotecznymi.

**Good-Faith Estimate:** Oszacowanie w dobrej wierze: Formularz wymagany przez ustawę o procedurze rozliczania nieruchomości (RESPA), który ujawnia szacunkową kwotę lub zakres opłat za określone usługi rozliczeniowe, które kredytobiorca prawdopodobnie poniesie w związku z transakcją hipoteczną.

**Government Mortgage:** Rządowy kredyt hipoteczny: Kredyt hipoteczny, który jest ubezpieczony lub gwarantowany przez federalną jednostkę rządową, taką jak Federalna Administracja Mieszkalniowa (FHA), Departament Spraw Weteranów Stanów Zjednoczonych (VA) lub Rural Housing Service (RHS).

**Government National Mortgage Association (Ginnie Mae):** korporacja będąca własnością rządu w Stanach Zjednoczonych Departament Mieszkalnictwa i Zagospodarowania Miejskiego,



która gwarantuje papiery wartościowe zabezpieczone hipotekami, które są ubezpieczone lub gwarantowane przez inne agencje rządowe. Popularnie znana jako „Ginnie Mae”.

**Gross Monthly Income:** Miesięczny dochód brutto. Dochód, który zarabiasz w ciągu miesiąca przed opodatkowaniem i innymi potrąceniami. Może również obejmować dochody z najmu, dochody z pracy na własny rachunek, dochody z alimentów, alimentów, świadczeń z pomocy publicznej i świadczeń emerytalnych.

**Ground Rent:** Czynnosc gruntowy - Opłata za użytkowanie gruntu, gdy tytuł własności do nieruchomości jest dzierżawiony (tj. pożyczkobiorca nie jest faktycznym właścicielem nieruchomości, ale ma na nią długoterminową dzierżawę).

**Growing-Equity Mortgage (GEM):** Kredyt hipoteczny o stałym oprocentowaniu, w którym miesięczne płatności rosną zgodnie z uzgodnionym harmonogramem, z dodatkowymi środkami stosowanymi w celu zmniejszenia salda kredytu i okresu kredytowania.



**Hazard Insurance:** Ubezpieczenie od zagrożeń: Zakres ubezpieczenia, który rekompensuje fizyczne uszkodzenia mienia w wyniku pożaru, wiatru, wandalizmu lub innych objętych ubezpieczeniem zagrożeń lub klęsk żywiołowych.

**Home Equity Conversion Mortgage (HECM):** Specjalny rodzaj kredytu hipotecznego opracowany i ubezpieczony przez Federalną Administrację Mieszkaniową (FHA), który umożliwia starszym właścicielom domów zamianę posiadanego kapitału własnego na gotówkę przy użyciu różnych opcji płatności w celu zaspokojenia ich specyficzne potrzeby finansowe. Czasami nazywany „hipoteką zwrotną”.

**Home Equity Line of Credit (HELOC):** Linia kredytowa pod zastaw domu (HELOC): Rodzaj kredytu odnawialnego, który umożliwia właścicielowi domu uzyskanie wielokrotnych zaliczek na poczet kredytu według własnego uznania,

do kwoty stanowiącej określony procent kapitału własnego pożyczkobiorcy w nieruchomości.

**Home Inspection:** Inspekcja domu - profesjonalna inspekcja domu w celu określenia stanu nieruchomości. Inspekcja powinna obejmować ocenę instalacji wodno-kanalizacyjnych, systemów ogrzewania i chłodzenia, dachu, okablowania, fundamentów i inwazji szkodników.

**Homeowner's Insurance:** Ubezpieczenie domu właściciela - polisa, która chroni ciebie i pożyczkodawcę przed pożarem lub powodzią, które niszczą konstrukcję domu; odpowiedzialność, taka jak uraz osoby odwiedzającej Twój dom; lub uszkodzenia mienia osobistego, takiego jak meble, ubrania lub sprzęt

**Homeowner's Warranty (HOW):** Gwarancja właściciela domu (JAK): Ubezpieczenie oferowane przez sprzedawcę, które obejmuje określone naprawy i wyposażenie domu przez określony czas.

**Homeowners' Association:** Stowarzyszenie właścicieli domów - organizacja zrzeszająca właścicieli domów mieszkających na określonym obszarze, której głównym celem jest zapewnienie i utrzymanie obiektów i usług społeczności dla wspólnej korzyści mieszkańców.

**Housing Expense Ratio:** Współczynnik wydatków mieszkaniowych: Procent wieku Twojego miesięcznego dochodu brutto, który idzie na opłacenie wydatków mieszkaniowych.

**HUD-1 Settlement Statement:** HUD-1 Zestawienie rozliczeniowe - Ostateczna lista kosztów zamknięcia transakcji hipotecznej. Podaje cenę sprzedaży i zadatek, a także łączne koszty rozliczenia wymagane od kupującego i sprzedającego.

**Hybrid Loan:** Pożyczka hybrydowa - Kredyt hipoteczny o zmiennej stopie procentowej (ARM), który oferuje stałą stopę procentową przez początkowy okres, zwykle od trzech do dziesięciu lat, a następnie dostosowuje się co sześć miesięcy, co roku lub w innym określonym okresie przez pozostałą część okresu .



**Income Property:** Własność dochodowa: Nieruchomość wybudowana lub zakupiona w celu generowania dochodu, na przykład wynajmowana jednostka.

**Index:** Indeks - Liczba używana do obliczania stopy procentowej dla kredytu hipotecznego o zmiennej stopie procentowej (ARM). Indeks to zazwyczaj opublikowana liczba lub wartość procentowa, na przykład średnia stopa procentowa lub rentowność amerykańskich bonów skarbowych. Marża jest dodawana do indeksu w celu określenia stopy procentowej, która zostanie naliczona na ARM. Ta stopa procentowa podlega wszelkim ograniczeniom maksymalnej lub minimalnej stopy procentowej, która może być naliczana od kredytu hipotecznego, podanej w nocie.

**Individual Retirement Account (IRA):** Indywidualne Konto Emerytalne (IRA): Plan z odroczonym podatkiem, który może pomóc Ci zbudować oszczędności emerytalne.

**Inflation:** Inflacja - Wzrost cen.

**Initial Interest Rate:** Początkowa stopa procentowa. Pierwotna stopa procentowa dla kredytu hipotecznego o zmiennej stopie procentowej (ARM). Czasami nazywana „stawką początkową”.

**Inquiry:** Prośba o kopię twojego raportu kredytowego przez pożyczkodawcę lub inną firmę, często gdy wypełniasz wniosek kredytowy i/lub prosisz o większy kredyt. Zbyt wiele zapytań w raporcie kredytowym może zaszkodzić Twojej zdolności kredytowej; jednak na większość ocen kredytowych nie mają wpływu wielokrotne zapytania ze strony kredytodawców samochodowych lub hipotecznych w krótkim okresie czasu.

**Installment:** Rata - Regularna okresowa płatność, którą kredytobiorca zgadza się uiszczać na rzecz pożyczkodawcy.

**Installment Debt:** Zadłużenie ratalne - Pożyczka, która jest spłacana zgodnie z harmonogramem spłat przez określony czas (np. pożyczka samochodowa).

**Interest:** Odsetki - Koszt, jaki płacisz za pożyczanie pieniędzy. Jest to płatność, której dokonujesz na rzecz pożyczkodawcy za pieniądze, które pożyczysz.

Odsetki są zwykle wyrażane jako procent pożyczonej kwoty.

**Interest Accrual Rate:** Stopa naliczania odsetek: Stopa procentowa, według której odsetki narastają lub rosną od kredytu hipotecznego.

**Interest Rate Cap:** Limit stopy procentowej, w przypadku kredytu hipotecznego o zmiennej stopie procentowej (ARM), ograniczenie kwoty, o jaką stopa procentowa może się zmienić w ramach korekty lub przez cały okres trwania pożyczki, jak podano w nocie.

**Interest Rate Ceiling:** Pułap stopy procentowej, w przypadku kredytu hipotecznego o regulowanej stopie procentowej (ARM), maksymalna stopa procentowa określona w nocie hipotecznej.

**Interest Rate Floor:** Minimalna stopa procentowa: w przypadku kredytu hipotecznego o zmiennej stopie procentowej (ARM), minimalna stopa procentowa określona w nocie hipotecznej.

**Investment Property:** Nieruchomość inwestycyjna. Nieruchomość zakupiona w celu generowania dochodu z wynajmu, ulg podatkowych lub opłacalnej odsprzedaży, a nie jako główne miejsce zamieszkania pożyczkobiorcy. Porównaj z „drugim domem”.

**Judgment Lien:** Zastaw na majątku dłużnika wynikający z postanowienia sądu.

**Jumbo Loan:** Pożyczka przekraczająca kwotę kredytu hipotecznego kwalifikującą się do zakupu przez Fannie Mae lub Freddie Mac. Nazywana również „pożyczką niespełniającą wymogów”.

**Junior Mortgage:** Pożyczka podrzędna w stosunku do pierwotnej pożyczki lub pierwszej pożyczki hipotecznej, takiej jak druga lub trzecia hipoteka.



**Keogh Funds:** Plan oszczędzania na emeryturę z odroczonym podatkiem dla właścicieli małych firm lub osób samozatrudnionych, które

osiągnęły dochód z handlu lub działalności gospodarczej. Składki na plan Keogh można odliczyć od podatku.



**Late Charge:** Kara nałożona przez pożyczkodawcę, gdy pożyczkobiorca nie dokona zaplanowanej płatności na czas.

**Lease-Purchase Option:** Opcja czasami wykorzystywana przez sprzedających do wynajmu nieruchomości konsumentowi, który ma możliwość zakupu domu w określonym czasie. Zazwyczaj część każdej opłaty za wynajem jest odkładana w celu zgromadzenia środków na opłacenie zaliczki i kosztów zamknięcia.

**Liabilities:** Zobowiązania, długi i inne zobowiązania finansowe danej osoby.

**Liability Insurance:** Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej. Ubezpieczenie, które chroni właścicieli nieruchomości przed roszczeniami z tytułu zaniedbania, obrażeń ciała lub uszkodzenia mienia innej strony.

**LIBOR-Index:** Indeks używany do określania zmian stóp procentowych dla niektórych planów kredytów hipotecznych o zmiennej stopie procentowej (ARM), w oparciu o średnią stopę procentową, według której międzynarodowe banki pożyczają lub pożyczają środki z londyńskiego rynku międzybankowego.

**Lien:** Zastaw, roszczenie lub obciążenie nieruchomości w celu spłaty długu. W przypadku kredytu hipotecznego pożyczkodawca ma prawo przejąć tytuł własności do Twojej nieruchomości, jeśli nie dokonasz spłaty kredytu hipotecznego.

**Lifetime Cap:** W przypadku kredytu hipotecznego o zmiennej stopie procentowej (ARM): limit kwoty, o jaką stopa procentowa lub miesięczna rata mogą wzrosnąć lub zmniejszyć się w okresie kredytowania.

**Liquid Asset:** Aktywa płynne: Aktywa pieniężne lub aktywa, które można łatwo zamienić na gotówkę.

**Loan Origination:** Udzielanie pożyczki: proces, w ramach którego udzielana jest pożyczka, który może obejmować przyjęcie wniosku o pożyczkę, przetworzenie i gwarantowanie wniosku oraz zamknięcie pożyczki.

**Loan Origination Fees:** Opłaty za udzielenie pożyczki. Opłaty uiszczane na rzecz pożyczkodawcy hipotecznego lub brokera za rozpatrzenie wniosku o udzielenie kredytu hipotecznego. Opłata ta ma zwykle formę punktów. Jeden punkt to jeden procent kwoty kredytu hipotecznego.

**Loan-To-Value (LTV) Ratio:** Wskaźnik kredytu do wartości (LTV): Stosunek między kwotą kredytu a wartością nieruchomości (niższa z wartości szacunkowej lub ceny sprzedaży), wyrażony jako procent wartości nieruchomości. Na przykład dom o wartości \$ 100,000 z hipoteką o wartości \$ 80,000 ma LTV na poziomie 80 procent.

**Lock-In Rate:** Stopa blokady: pisemna umowa gwarantująca określoną stopę procentową kredytu hipotecznego przez określony czas.

**Low-Down-Payment Feature:** Funkcja niskiego wkładu własnego: Cecha niektórych kredytów hipotecznych, zwykle kredytów hipotecznych o stałym oprocentowaniu, która pomaga kupić dom z niskim wkładem własnym.



**Manufactured Housing:** Domy, które są w całości budowane w fabryce zgodnie z federalnym kodeksem budowlanym zarządzanym przez Departament Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (HUD) Stanów Zjednoczonych. Produkowane domy mogą być jedno lub wielosekcyjne i są transportowane z fabryki na plac budowy i instalowane. Domy, które są trwale przymocowane do fundamentu, często mogą być klasyfikowane jako nieruchomości zgodnie z obowiązującym prawem stanowym i mogą być finansowane hipoteką. Domy, które nie są trwale przymocowane do fundamentu, są na ogół klasyfikowane jako mienie osobiste i są finansowane na podstawie umowy sprzedaży detalicznej na raty.

**Margin:** Marża - Procent dodawany do indeksu dla kredytu hipotecznego o zmiennej stopie procentowej (ARM) w celu ustalenia stopy procentowej w każdym dniu korekty.

**Market Value:** Wartość rynkowa - Bieżąca wartość Twojego domu oparta na cenie, jaką zapłaciłby kupujący. Wycena jest czasami używana do określenia wartości rynkowej.

**Maturity Date:** Termin zapadalności - Data, w której planowana jest całkowita spłata kredytu hipotecznego, zgodnie z notą.

**Merged Credit Report:** Połączony raport kredytowy. Raport kredytowy wydany przez firmę zajmującą się raportowaniem kredytowym, który łączy informacje z dwóch lub trzech głównych biur kredytowych.

**Modification:** Modyfikacja - Wszelkie zmiany warunków kredytu hipotecznego, w tym zmiany stopy procentowej, salda kredytu lub okresu kredytowania.

**Money Market Account:** Rachunek rynku pieniężnego. Rodzaj inwestycji, w ramach której środki są inwestowane w krótkoterminowe papiery wartościowe.

**Mortgage:** Hipoteka - Pożyczka wykorzystująca twój dom jako zabezpieczenie. W niektórych stanach termin hipoteka jest również używany do opisanego dokumentu, który podpisujesz (w celu przyznania pożyczkodawcy zastawu na twoim domu). Może być również używany do wskazania kwoty, którą pożyczasz wraz z odsetkami na zakup domu. Kwota kredytu hipotecznego często jest ceną zakupu domu pomniejszoną o zaliczkę.

**Mortgage Broker:** Makler kredytów hipotecznych, osoba fizyczna lub firma, która łączy pożyczkobiorców i pożyczkodawców w celu udzielenia pożyczki. Broker kredytów hipotecznych zazwyczaj przyjmuje wnioski o pożyczkę i może przetwarzać pożyczki. Pośrednik hipoteczny może również zamknąć pożyczkę.

**Mortgage Insurance (MI):** Ubezpieczenie kredytu hipotecznego (MI): Ubezpieczenie, które chroni pożyczkodawców przed stratami spowodowanymi niespłacaniem kredytu hipotecznego przez pożyczkobiorcę. Nie jest zwykle wymagany, jeśli zaliczka pożyczkobiorcy jest mniejsza niż 20 procent ceny zakupu.

**Mortgage Insurance Premium (MIP):** Składka na ubezpieczenie kredytu hipotecznego (MIP), Kwota zapłacona przez kredytobiorcę za ubezpieczenie kredytu hipotecznego na rzecz agencji rządowej, takiej jak Federalna Administracja Mieszkaniowa (FHA) lub na rzecz prywatnej firmy oferującej ubezpieczenia kredytów hipotecznych (PMI).

**Mortgage Lender:** Pożyczkodawca hipoteczny. Pożyczkodawca zapewniający środki na kredyt hipoteczny. Pożyczkodawcy zarządzają również przeglądem informacji kredytowych i finansowych, nieruchomości oraz procesem ubiegania się o pożyczkę aż do zamknięcia.

**Mortgage Life Insurance:** Ubezpieczenie kredytu hipotecznego na życie, rodzaj ubezpieczenia, który spłaci kredyt hipoteczny, jeśli pożyczkobiorca umrze, gdy pożyczka jest niespłacona; forma ubezpieczenia kredytu na życie.

**Mortgage Rate:** Oprocentowanie kredytu hipotecznego. Stopa procentowa, którą płacisz, aby pożyczyć pieniądze na zakup domu.

**Mortgagee:** Kredytobiorca - Instytucja lub osoba fizyczna, której udzielono kredytu hipotecznego.

**Mortgagor:** Właściciel nieruchomości, który zastawia mienie jako zabezpieczenie spłaty długu; kredytobiorca.

**Multifamily Mortgage:** Hipoteka wielorodzinnna - Kredyt hipoteczny na budynek z pięcioma lub więcej lokalami mieszkalnymi.

**Multifamily Properties:** Nieruchomości wielorodzinne. Zazwyczaj budynki z pięcioma lub więcej jednostkami mieszkalnymi.

**Multiple Listing Service (MLS):** system komputerowy za pośrednictwem którego firmy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami regularnie i systematycznie wymieniają informacje o wykazach nieruchomości i dzielą się prowizjami z członkami, którzy lokalizują nabywców. MLS dla obszaru jest zwykle obsługiwany przez lokalne, prywatne stowarzyszenie sprzedawców nieruchomości jako wspólne przedsięwzięcie jego członków, którego celem jest wspieranie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

**Mutual Funds:** Fundusze wspólnego inwestowania, fundusz, który łączy pieniądze swoich inwestorów w celu zakupu różnych papierów wartościowych.



**Negative Amortization:** Amortyzacja ujemna - Wzrost salda pożyczki spowodowany dodaniem niespłaconych odsetek do salda pożyczki; dzieje się tak, gdy płatność nie pokrywa należnych odsetek.

**Net Monthly Income:** Miesięczny dochód netto. Twoje wynagrodzenie na wynos po opodatkowaniu. Jest to kwota, którą faktycznie otrzymujesz w ramach wypłaty.

**Net Worth:** Wartość netto - Wartość aktywów firmy lub osoby fizycznej, w tym gotówki, pomniejszona o łączne zobowiązania.

**Non-Liquid Asset:** Aktywa niepiłne, aktywa, których nie można łatwo zamienić na gotówkę.

**Note:** W e k s e l - Pisemne przyrzeczenie zapłaty określonej kwoty na uzgodnionych warunkach.

**Note Rate:** Stopa procentowa podana na wekslu hipotecznym lub innej umowie kredytowej.

**Offer:** Oferta - Oficjalna oferta kupna domu od nabywcy domu skierowana do sprzedawcy domu.

**Open House:** Kiedy agent nieruchomości sprzedającego otwiera dom sprzedającego dla publiczności. Nie potrzebujesz agenta nieruchomości, aby wziąć udział w dniu otwartym.

**Original Principal Balance:** Pierwotne saldo kwoty głównej - Całkowita kwota kapitału należna z tytułu kredytu hipotecznego przed dokonaniem jakichkolwiek płatności.

**Origination Fee:** Opłata wstępna - Opłata uiszczana na rzecz pożyczkodawcy lub brokera w celu pokrycia kosztów administracyjnych związanych z przetwarzaniem wniosku o pożyczkę. Opłata wstępna jest zwykle podawana w formie punktów. Jeden punkt to jeden procent kwoty kredytu hipotecznego.

**Owner Financing:** Finansowanie właściciela: Transakcja, w której sprzedawca nieruchomości zapewnia wszystkie lub

część finansowania zakupu nieruchomości przez nabywcę.

**Owner-Occupied Property:** Nieruchomość zajmowana przez właściciela - Nieruchomość, która służy jako główne miejsce zamieszkania kredytobiorcy.

**Partial Payment:** Częściowa płatność - płatność mniejsza niż planowana miesięczna płatność kredytu hipotecznego.

**Payment Change Date:** Data zmiany płatności - Data, w której zaczyna obowiązywać nowa miesięczna kwota płatności, na przykład w przypadku kredytu hipotecznego o regulowanej stopie procentowej (ARM).

**Payment Cap:** Limit płatności, w przypadku kredytu hipotecznego o zmiennej stopie procentowej (ARM) lub innej pożyczki o zmiennej stopie procentowej limit kwoty, o jaką płatności mogą wzrosnąć lub zmniejszyć w dowolnym okresie dostosowawczym.

**Personal Property:** Własność osobista - Wszelka własność, która nie jest nieruchomością.

**PITI:** Akronim czterech podstawowych składników miesięcznej spłaty kredytu hipotecznego: zasada, odsetki, podatki i ubezpieczenie (PITI).

**PITI Reserves:** Rezerwy PITI: Kwota gotówki, którą pożyczkobiorca ma do dyspozycji po wpłaceniu zaliczki i opłaceniu kosztów zamknięcia zakupu domu. Rezerwa kapitałowa, odsetkowa, podatkowa i ubezpieczeniowa (PITI) musi być równa kwocie, którą pożyczkobiorca musiałby zapłacić za PITI przez określoną liczbę miesięcy.

**Planned Unit Development (PUD):** Planowany rozwój jednostki (PUD) projekt dotyczący nieruchomości, w którym osoby fizyczne posiadają tytuł własności do działki mieszkalnej i domu, podczas gdy wspólne obiekty są własnością i są utrzymywane przez stowarzyszenie właścicieli domów na rzecz i do użytku poszczególnych właścicieli jednostek PUD.

**Point:** Punkt - Jeden procent kwoty kredytu hipotecznego. Na przykład, jeśli pożyczka wynosi \$50,000, jeden punkt równa się \$500.



**Power of Attorney:** Pełnomocnictwo - Dokument prawny upoważniający inną osobę do działania w czyimś imieniu. Pełnomocnictwo może udzielać pełnomocnictwa lub ograniczać się do określonych czynności i/lub określonych okresów.

**Pre-Approval:** Wstępne zatwierdzenie - proces, w ramach którego pożyczkodawca wskazuje potencjalnemu pożyczkobiorcy, ile pieniędzy będzie mógł pożyczyć, składając wniosek o kredyt hipoteczny. Proces ten zazwyczaj obejmuje przegląd historii kredytowej wnioskodawcy i może obejmować przegląd i weryfikację dochodów i aktywów do zamknięcia.

**Pre-Approval Letter:** Pismo wstępne - Pismo od pożyczkodawcy hipotecznego wskazujące, że kwalifikujesz się do kredytu hipotecznego na określoną kwotę. Pokazuje również sprzedawcy domu, że jesteś poważnym nabywcą.

**Pre-Qualification:** Kwalifikacja wstępna - Wstępna ocena przez pożyczkodawcę kwoty, którą pożyczyci potencjalnemu nabywcy domu. Proces ustalania, ile pieniędzy potencjalny nabywca domu może pożyczyć, zanim złoży wniosek o pożyczkę.

**Pre-Qualification Letter:** Pismo wstępnej kwalifikacji. Pismo od pożyczkodawcy hipotecznego, które stwierdza, że jesteś wstępnie zakwalifikowany do zakupu domu, ale nie zobowiązuje pożyczkodawcy do określonej kwoty kredytu hipotecznego.

**Predatory Lending:** Drapieżne pożyczki - nadużycia w zakresie udzielania pożyczek, które obejmują udzielanie kredytów hipotecznych osobom, które nie mają dochodów na ich spłatę lub wielokrotne refinansowanie pożyczek, naliczanie za każdym razem wysokich punktów i opłat oraz „pakowanie” ubezpieczenia kredytu na pożyczkę.

**Prepayment:** Przedpłata - Każda kwota zapłacona w celu zmniejszenia kwoty głównej pożyczki przed planowanym terminem spłaty.

**Prepayment Penalty:** Kara za wcześniejszą spłatę.

Opłata, którą pożyczkobiorca może być zobowiązany zapłacić pożyczkodawcy we wczesnych latach kredytu hipotecznego za całkowitą spłatę pożyczki lub przedpłatę znacznej kwoty w celu zmniejszenia niespłaconego salda głównego.

**Principal:** Zleceniodawca - Kwota pożyczonych pieniędzy lub kwota pożyczki, która nie została jeszcze spłacona pożyczkodawcy. Nie obejmuje to odsetek, które zapłacisz za pozyczenie tych pieniędzy. Saldo główne (czasami nazywane niespłaconym lub niespłaconym saldem głównym) to kwota należna z tytułu pożyczki pomniejszona o kwotę, którą spłaciłeś.

**Private Mortgage Insurance:** Prywatne ubezpieczenie kredytu hipotecznego - Ubezpieczenie konwencjonalnych kredytów hipotecznych, które chroni pożyczkodawcę przed stratą w przypadku niewykonania zobowiązania przez pożyczkobiorcę. Zobacz Ubezpieczenie hipoteczne

**Promissory Note:** Weksel - Pisemna obietnica spłaty określonej kwoty w określonym czasie.

**Property Appreciation:** Szacunek dla nieruchomości: patrz „Docenienie”.

**Purchase and Sale Agreement:** Umowa kupna-sprzedaży: dokument określający cenę i warunki transakcji. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego umowa zazwyczaj zawiera: informacje o sprzedawanym lokalu, cenę sprzedaży, zadatek, zadatek, finansowanie, termin zamknięcia, termin zamieszkania, okres obowiązywania oferty, i wszelkie specjalne nieprzewidziane okoliczności.

**Purchase Money Mortgage:** Zakup kredytu hipotecznego - kredyt hipoteczny, który umożliwia kredytobiorcy nabycie nieruchomości.



**Qualifying Guidelines:** Wytyczne dotyczące kwalifikacji, Kryteria stosowane do określenia uprawnień do pożyczki.

**Qualifying Ratios:** Wskaźniki kwalifikujące - Obliczenia stosowane do określenia kwoty pożyczki, do której kwalifikuje się pożyczkobiorca, zwykle porównanie całkowitego miesięcznego dochodu pożyczkobiorcy z miesięcznymi spłatami zadłużenia i innymi powtarzającymi się miesięcznymi zobowiązaniami.

**Quality Control:** Kontrola jakości. System zabezpieczeń zapewniający, że pożyczki są udzielane, gwarantowane i obsługiwane zgodnie ze standardami pożyczkodawcy oraz, w stosownych przypadkach, standardami inwestora, agencji rządowej lub ubezpieczyciela kredytu hipotecznego.



**Radon:** toksyczny gaz znajdujący się w glebie pod domem, który może przyczynić się do raka i innych chorób.

**Rate Cap:** Limit kwoty, o jaką stopa procentowa kredytu hipotecznego o zmiennej stopie procentowej (ARM) może wzrosnąć lub spaść w okresie dostosowawczym.

**Rate Lock:** Umowa, w której stopa procentowa jest „zablokowana” lub gwarantowana przez określony czas przed zamknięciem. Zobacz także „Współczynnik blokady”.

**Ratified Sales Contract:** Ratyfikowana umowa sprzedaży, umowa, która pokazuje, że zarówno ty, jak i sprzedawca domu zgodziliście się na twoją ofertę. Oferta ta może obejmować nieprzewidziane okoliczności związane ze sprzedażą, takie jak uzyskanie kredytu hipotecznego o określonym rodzaju i oprocentowaniu, uzyskanie akceptowalnego przeglądu, dokonanie napraw, zamknięcie przed określoną datą itp.

**Real Estate Professional:** Specjalista ds. Nieruchomości. Osoba świadcząca usługi w zakresie kupna i sprzedaży domów. Specjalista od nieruchomości otrzymuje od sprzedającego wynagrodzenie procentowe od ceny sprzedaży domu. O ile nie zawarłeś specjalnej umowy z agentem kupującego, specjalista ds. nieruchomości reprezentuje interesy sprzedającego. Specjaliści od nieruchomości mogą skierować Cię do lokalnych pożyczkodawców lub brokerów kredytów hipotecznych, ale na ogół nie są zaangażowani w proces udzielania pożyczek.

**Real Estate Settlement Procedures Act (RESPA):** Ustawa o procedurach rozliczania nieruchomości (RESPA) - Prawo federalne, które wymaga od pożyczkodawców udzielania kredytobiorcom hipotecznym kredytów mieszkaniowych informacji o kosztach związanych z transakcją przed rozliczeniem, a także informacji dotyczących obsługi i rachunków depozytowych w okresie obowiązywania pożyczki. RESPA zabrania również łapówek i niezarobionych opłat w branży kredytów hipotecznych.

**Real Property:** Nieruchomości - grunty i wszystko, co jest z nimi trwale związane — w tym budynki, ogrodzenia, drzewa i minerały.

**Recorder:** Rejestrator - Urzędnik publiczny, który prowadzi rejestry transakcji, które mają wpływ na nieruchomości na danym obszarze. Czasami znany jako „Registrar of Deeds” lub „County Clerk”.

**Recording:** Nagrywanie - Złożenie zastawu lub innych dokumentów prawnych w odpowiednim rejestrze publicznym.

**Refinance:** Refinansowanie - Uzyskanie nowego kredytu hipotecznego z całością lub częścią wpływów wykorzystanych na spłatę poprzedniego kredytu hipotecznego.

**Rehabilitation Mortgage:** Kredyt hipoteczny na rehabilitację - Kredyt hipoteczny udzielany na pokrycie kosztów naprawy, ulepszenia, a czasem nabycia istniejącej nieruchomości.

**Remaining Term:** Pozostały okres pierwotna liczba należnych płatności z tytułu pożyczki pomniejszona o liczbę dokonanych płatności.

**Repayment Plan:** Plan spłat, porozumienie, na mocy którego pożyczkobiorca zgadza się na dokonywanie dodatkowych płatności w celu spłaty zaległych kwot przy jednoczesnym dokonywaniu regularnych płatności.

**Replacement Cost:** Koszt wymiany - Koszt wymiany uszkodzonego mienia osobistego bez odliczenia amortyzacji.

**Rescission:** Odstąpienie - Anulowanie lub anulowanie transakcji lub umowy z mocy prawa lub za obopólną zgodą. Pożyczkobiorcy mają prawo do anulowania niektórych transakcji refinansowania kredytu hipotecznego i transakcji pod zastaw domu w ciągu trzech dni roboczych po zamknięciu lub do trzech lat w niektórych przypadkach.

**Revolving Debt:** Dług odnawialny - kredyt udzielany przez wierzyciela w ramach planu, w którym (1) wierzyciel rozważa powtarzające się transakcje; (2) wierzyciel może od czasu do czasu nałożyć opłatę finansową na niespłacone saldo; oraz (3) kwota kredytu, który może zostać udzielony konsumentowi w okresie obowiązywania planu, jest ogólnie udostępniana w zakresie umożliwiającym spłatę wszelkich zaległych sald.

**Right of First Refusal:** Prawo pierwokupu postanowienie w umowie, które wymaga od właściciela nieruchomości, aby dał drugiej stronie pierwszą możliwość zakupu lub dzierżawy nieruchomości, zanim zaoferuje ją innym osobom na sprzedaż lub dzierżawę.

**Rural Housing Service (RHS):** Agencja w Departamencie Rolnictwa Stanów Zjednoczonych (USDA), która prowadzi szereg programów pomocy społecznościom wiejskim i osobom indywidualnym poprzez udzielanie pożyczek i dotacji na mieszkania i obiekty komunalne. Agencja współpracuje również z prywatnymi pożyczkodawcami w celu gwarantowania kredytów na zakup lub budowę domów jednorodzinnych.

**Securities:** Papiery wartościowe - Formularz finansowy, który pokazuje, że posiadacz posiada udział lub akcje spółki (akcje) lub pożyczyl pieniądze firmie lub organizacji rządowej (obligacja).

**Sale-leaseback:** Transakcja, w której kupujący wynajmuje nieruchomość z powrotem sprzedającemu na określony czas.

**Second Mortgage:** Druga hipoteka, której pozycja zastawu jest podporządkowana pierwszej hipotece.

**Secondary Mortgage Market:** Wtórny rynek kredytów hipotecznych - rynek, na którym kupowane i sprzedawane są kredyty hipoteczne i papiery wartościowe zabezpieczone hipoteką.

**Secured Loan:** Pożyczka zabezpieczona - pożyczka zabezpieczona nieruchomością, taką jak dom, samochód, biżuteria itp.

**Security:** Zabezpieczenie - nieruchomość, która zostanie przekazana lub zastawiona jako zabezpieczenie pożyczki.

**Securities:** Papiery wartościowe - Formularze finansowe wykazujące, że posiadacz posiada udział lub akcje spółki (akcje) lub pożyczyl pieniądze firmie lub organizacji rządowej (obligacje).

**Seller Take-Back:** Zwrot przez sprzedającego. Umowa, w ramach której sprzedający nieruchomość zapewnia kupującemu finansowanie zakupu domu. Zobacz także „Finansowanie właściciela”.

**Servicer:** Jednostka obsługująca - Firma, która wykonuje funkcje usługowe, w tym pobieranie spłat kredytu hipotecznego, płacenie podatków i ubezpieczenia pożyczkobiorcy oraz ogólne zarządzanie rachunkami depozytowymi pożyczkobiorcy.

**Servicing:** Obsługa, zadania, które pożyczkodawca wykonuje w celu ochrony inwestycji hipotecznych, w tym pobieranie spłat kredytu hipotecznego, administracja depozytem i zarządzanie zaległościami.

**Settlement:** Rozliczenie. Proces finalizacji transakcji kredytowej, w trakcie którego dokumenty hipoteczne są podpisywane, a następnie rejestrowane, wypłacane są środki i nieruchomość jest przekazywana kupującemu (jeśli dotyczy). Nazywany również zamykaniem lub es crow w różnych jurysdykcjach. Zobacz także „Zamykanie”

**Settlement Statement:** Oświadczenie o rozliczeniu, dokument, w którym wyszczególniono wszystkie koszty zamknięcia transakcji związanej z kredytem konsumenckim.





**Single-Family Properties:** Nieruchomości jednorodzinne. Nieruchomości składające się z jednej do czterech jednostek, w tym domy jednorodzinne, kamienice, wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie oraz domy przemysłowe przymocowane do trwałych fundamentów i sklasyfikowane jako nieruchomości zgodnie z obowiązującym prawem stanowym.

**Soft Second Loan:** Soft Second Loan: Drugi kredyt hipoteczny, którego spłata zostaje umorzona lub odroczone do czasu odsprzedaży nieruchomości.

**Servicemembers Civil Relief Act:** Ustawa federalna, która ogranicza egzekwowanie długów cywilnych wobec niektórych członków personelu wojskowego, którzy mogą nie być w stanie zapłacić z powodu czynnej służby wojskowej. Zapewnia również inne środki ochrony określonemu personelowi wojskowemu.

**Subordinate Financing:** Finansowanie podrzędne. Każda hipoteka lub inny zastaw o niższym priorytecie niż pierwsza hipoteka.

**Survey:** Dokładny pomiar nieruchomości przez licencjonowanego geodetę, wskazujący granice prawne nieruchomości oraz wymiary i lokalizację ulepszeń.

**Sweat Equity:** Wkład pożyczkobiorcy w zaliczkę na zakup nieruchomości w formie pracy lub usług, a nie gotówki.



**Taxes and Insurance:** Podatki i ubezpieczenia. Fundusze gromadzone jako część miesięcznych płatności pożyczkobiorcy i przechowywane w depozycie w celu spłaty przez pożyczkobiorcę lub środki wpłacane przez pożyczkobiorcę na stanowe i lokalne podatki od nieruchomości oraz składki ubezpieczeniowe.

**Termite Inspection:** Inspekcja termitów. Inspekcja mająca na celu ustalenie, czy nieruchomość ma inwazję termitów lub czy termyty zostały uszkodzone. W wielu częściach kraju dom musi zostać sprawdzony pod kątem termitów, zanim będzie można go sprzedać.

**Third-Party Origination:** Inicjowanie przez osobę trzecią. Proces, w ramach którego pożyczkodawca korzysta z pomocy innej strony w celu całkowitego lub częściowego zainicjowania, przetworzenia, gwarantowania, zamknięcia, sfinansowania lub pakietu kredytu hipotecznego. Zobacz także „Broker kredytów hipotecznych”.

**Title:** Tytuł: Prawo do własności i własność. Tytuł lub akt jest czasami używany jako dowód własności gruntu.

**Title Insurance:** Ubezpieczenie tytułu własności. Ubezpieczenie, które chroni pożyczkodawców i właścicieli domów przed problemami prawnymi związanymi z tytułem własności.

**Title Search:** Wyszukiwanie tytułów własności. sprawdzenie rejestrów publicznych w celu upewnienia się, że sprzedający jest prawnym właścicielem nieruchomości oraz w celu zidentyfikowania wszelkich zastawów lub roszczeń wobec nieruchomości.

**Trade Equity:** Nieruchomość lub aktywa przekazane sprzedającemu jako część zaliczki na nieruchomość.

**Trade Equity:** Podatek od przeniesienia: podatek stanowy lub lokalny płatny, gdy tytuł własności przechodzi z jednego właściciela na drugiego.

**Transfer Tax:** Indeks skarbowy. Indeks używany do określania zmian stóp procentowych dla niektórych planów kredytów hipotecznych o zmiennej stopie procentowej (ARM). Jest on oparty na wynikach aukcji bonów skarbowych i papierów wartościowych prowadzonych przez Departament Skarbu USA.

**Truth-In-Lending Act (TILA):** Prawo federalne, które wymaga ujawnienia prawdziwego oświadczenia o udzieleniu kredytu konsumenckiego. Wyciąg zawiera podsumowanie całkowitego kosztu kredytu, takie jak roczna stopa oprocentowania (RRSO) i inne szczegóły kredytu.

**Two- to Four- Family Property:** Nieruchomość dwu- lub czterorodzinna. Nieruchomość mieszkalna, która zapewnia przestrzeń mieszkalną (jednostki mieszkalne) dla dwóch do czterech rodzin, chociaż własność obiektu potwierdzona jest pojedynczym aktem; kredyt zabezpieczony taką nieruchomością jest uznawany za hipotekę jednorodzinna.



**Underwriting:** Ubezpieczenie. Proces stosowany do określenia zatwierdzenia pożyczki. Polega ona na ocenie nieruchomości oraz zdolności kredytowej kredytobiorcy i możliwości spłaty kredytu hipotecznego.

**Uniform Residential Loan Application:** Jednolity wniosek o pożyczkę mieszkaniową: Standardowy wniosek o kredyt hipoteczny, który należy wypełnić. Formularz wymaga między innymi Twoich dochodów, aktywów, pasywów oraz opisu nieruchomości, którą planujesz kupić.

**Unsecured Loan:** Pożyczka niezabezpieczona: pożyczka, która nie jest zabezpieczona.



**Veterans Affairs** (Departament ds. Weteranów USA): Agencja rządu federalnego, która zapewnia świadczenia weteranom i osobom pozostającym na ich utrzymaniu, w tym opiekę zdrowotną, pomoc edukacyjną, pomoc finansową i gwarantowane kredyty mieszkaniowe.

**VA Guaranteed Loan:** Pożyczka gwarantowana przez VA. Pożyczka hipoteczna gwarantowana przez Departament Spraw Weteranów Stanów Zjednoczonych (VA).



**Walk-Through:** Przegląd: Powszechna klauzula w umowie sprzedaży, która umożliwia kupującemu obejrzenie kupowanej nieruchomości w określonym czasie bezpośrednio przed zamknięciem, na przykład w ciągu 24 godzin przed zamknięciem.

**Warranties:** Gwarancje. Pisemne gwarancje jakości produktu i obietnica bezpłatnej naprawy lub wymiany wadliwych części.