

Tìm hiểu Báo cáo Tiêu đề Sơ bộ

Báo cáo Tiêu đề Sơ bộ là gì?

Báo cáo quyền sở hữu sơ bộ là một báo cáo được chuẩn bị trước khi ban hành chính sách bảo hiểm quyền sở hữu thể hiện quyền sở hữu một thửa đất cụ thể, cùng với các khoản tiền bồi thường và vướng mắc trong đó sẽ không được bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm quyền sở hữu tiếp theo.

Báo cáo Sơ bộ đóng vai trò gì trong quy trình bất động sản?

Báo cáo quyền sở hữu sơ bộ bao gồm các điều kiện mà theo đó công ty quyền sở hữu sẽ cấp một loại hợp đồng bảo hiểm quyền sở hữu cụ thể. Báo cáo tiêu đề sơ bộ liệt kê, trước khi mua, các khiếm khuyết của tiêu đề, lỗi và những trở ngại sẽ bị loại trừ khỏi phạm vi bảo hiểm nếu chính sách bảo hiểm quyền sở hữu được yêu cầu được ban hành kể từ ngày báo cáo sơ bộ. Sau đó, báo cáo có thể được các bên tham gia giao dịch bất động sản và các đại lý của họ xem xét và thảo luận. Do đó, báo cáo tiêu đề sơ bộ tạo cơ hội tìm cách xóa các mục được đề cập trong báo cáo mà người mua phản đối trước khi mua.

Báo cáo Sơ bộ đóng vai trò gì trong quy trình bất động sản?

Bạn sẽ quan tâm chủ yếu đến phạm vi quyền sở hữu của mình. Điều này có nghĩa là bạn sẽ muốn xem lại quyền sở hữu đối với tài sản bạn sẽ mua và mô tả về tài sản đó, cũng như bất kỳ yêu cầu, hạn chế hoặc lợi ích nào của những người khác liên quan đến tài sản đó. Báo cáo sẽ lưu ý trong một tuyên bố về mức độ, số lượng, tính chất và mức độ quan tâm của chủ sở hữu đối với bất động sản. Hình thức lai phổ biến nhất là “phí đơn giản” hoặc “phí” là loại lai cao nhất mà chủ sở hữu có thể có đối với đất đai. Liếm, hạn chế và lợi ích của những người khác đang bị loại trừ khỏi phạm vi bảo hiểm sẽ được liệt kê bằng số là “ngoại lệ” trong báo cáo tiêu đề sơ bộ. Đây có thể là những yêu

cầu của các chủ nợ, những người có nghĩa vụ trả tiền thuế hoặc tiền thẩm định. Cũng có thể có các hạn chế được ghi lại đã được đặt trong một chứng thư trước đó hoặc có trong những gì được gọi là CC & R - các giao ước, điều kiện và hạn chế. Cuối cùng, lợi ích của các bên thứ ba không phải là hiếm và có thể bao gồm các thỏa thuận do chủ sở hữu trước đưa ra để hạn chế việc sử dụng tài sản của bạn. Khi bạn mua tài sản, bạn có thể không muốn có những yêu cầu hoặc hạn chế này đối với tài sản của bạn. Thay vào đó, bạn có thể muốn xóa các mặt hàng không mong muốn trước khi mua. Ngoài những hạn chế đã nêu ở trên, danh sách in sẵn các trường hợp ngoại lệ và loại trừ tiêu chuẩn liệt kê các hạng mục không được bảo hiểm trong hợp đồng bảo hiểm quyền sở hữu của bạn có thể được đính kèm dưới dạng một mục trung bày trong báo cáo của bạn. Không giống như các trường hợp loại trừ được đánh số, dành riêng cho tài sản bạn đang mua, đây là các trường hợp ngoại lệ và loại trừ tiêu chuẩn xuất hiện trong các hợp đồng bảo hiểm quyền sở hữu. Việc xem xét phần này rất quan trọng, vì nó đặt ra các vấn đề sẽ không được bảo hiểm theo chính sách bảo hiểm quyền sở hữu của bạn, nhưng bạn có thể muốn điều tra, chẳng hạn như luật hoặc quy định của chính phủ về việc xây dựng và phân vùng.

Báo cáo Tiêu đề Sơ bộ có tiết lộ tình trạng hoàn chỉnh của quyền sở hữu đối với một tài sản không?

Không. Điều quan trọng cần lưu ý là báo cáo quyền sở hữu sơ bộ không phải là văn bản trình bày về tình trạng của quyền sở hữu và có thể không liệt kê tất cả các sai sót, khiếm khuyết và vướng mắc ảnh hưởng đến quyền sở hữu đối với đất đai, mà chỉ báo cáo quyền sở hữu hiện tại và các vấn đề mà công ty quyền sở hữu sẽ loại trừ khỏi phạm vi bảo hiểm nếu một chính sách bảo hiểm quyền sở hữu sau đó sẽ được ban hành.

Báo cáo Tiêu đề Sơ bộ có giống như bảo hiểm quyền sở hữu không?

Chắc chắn không phải. Một báo cáo tiêu đề sơ bộ là một đề nghị bảo hiểm, nó không phải là một báo cáo về một lịch sử đầy đủ của các tài liệu được ghi lại liên quan đến tài sản. Báo cáo quyền sở hữu sơ bộ là một tuyên bố về các điều khoản và điều kiện của đề nghị cấp hợp đồng bảo hiểm quyền sở hữu, không phải là sự trình bày như là điều kiện của quyền sở hữu. Những sự khác biệt này rất quan trọng vì những lý do sau: thứ nhất, không có hợp đồng hoặc trách nhiệm nào tồn tại cho đến khi hợp đồng bảo hiểm quyền sở hữu được ban hành, thứ hai là hợp đồng bảo hiểm quyền sở hữu được cấp cho một người được bảo hiểm cụ thể và những

người khác không thể yêu cầu quyền lợi của hợp đồng bảo hiểm.

Tôi có thể được bảo vệ trước những rủi ro về quyền sở hữu trước khi kết thúc giao dịch bất động sản không?

Có, bạn có thể. Các công ty quyền sở hữu có thể bảo vệ quyền lợi của bạn thông qua việc phát hành “chất kết dính” và “cam kết”. Một ràng buộc là một thỏa thuận phát hành bảo hiểm cung cấp bảo hiểm tạm thời cho đến khi một hợp đồng chính thức được ban hành. Cam kết là nghĩa vụ hợp đồng của công ty bảo hiểm quyền sở hữu đối với quyền sở hữu đối với tài sản bất động sản sau khi các yêu cầu đã nêu của họ đã được đáp ứng. Thảo luận với công ty bảo hiểm quyền sở hữu của bạn về phương tiện tốt nhất để bảo vệ lợi ích của bạn.

Làm cách nào để xóa bỏ những sai sót và rào cản không mong muốn?

Bạn sẽ muốn xem xét cẩn thận báo cáo tiêu đề sơ bộ. Nếu tiêu đề của tài sản bị che khuất, bạn và các đại lý của bạn sẽ làm việc với người bán và đại lý của người bán để xóa bỏ những rào cản và rào cản không mong muốn trước khi nhận quyền sở hữu.

Tôi có thể liên hệ với ai để biết thêm thông tin về Báo cáo Tiêu đề Sơ bộ?

Đại lý bất động sản của bạn và luật sư của bạn, nếu bạn chọn sử dụng một, sẽ giúp giải thích báo cáo tiêu đề sơ bộ cho bạn. Công ty ký quỹ và quyền sở hữu của bạn cũng có thể là những nguồn hữu ích.

PHẦN KẾT LUẬN:

Trong một doanh nghiệp được định hướng là loại bỏ rủi ro, những nỗ lực dẫn đến việc sản xuất báo cáo tiêu đề sơ bộ, được thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho chính sách phát hành bảo hiểm quyền sở hữu, có lẽ là chức năng quan trọng nhất được thực hiện.

Reprinted from CLTA Consumer Library

