

## FHA 승인 203(k) 컨설턴트의 역할

연방 주택 관리국(FHA)의 203(k) 재건 모기지 보험 프로그램(203(k) 프로그램)은 주택구입자와 주택소유주 모두를 위한 리노베이션 프로그램입니다. 본 프로그램을 통해 차용인은 동일한 모기지로 건물을 구입하고 해당 재건 자금을 조달하거나 재융자하여 자신의 현재 주택을 수리할 수 있습니다. 203(k) 프로그램은 이사 또는 에너지 절약 개량을 하기보다 리모델링을 원하는 주택소유주에게 훌륭한 옵션입니다.

컨설턴트는 주택소유주, 계약자(들) 및 대출업자 간의 연락원 소임을 맡아 재건 과정 전반에 걸쳐 안내 역할을 합니다. 컨설턴트는 부동산을 검사하고 타당성 조사, 건축 전시물, 공사 기록, 비용 견적, 도면 요청 검사 및 체인지 오더를 준비하며, 모든 공사가 FHA를 준수하여 수행되도록 합니다. 203(k) 프로젝트에서 작업을 수행하는 모든 컨설턴트는 FHA 승인 203(k) 컨설턴트 명단에 등재되어야 합니다.

## 203(k) 재건 프로그램 유형

**표준적 203(k):** 구조적 수리 또는 중대한 리노베이션에 자금을 조달하며, 최소 \$5,000의 수리가 필요한 주택용으로 설계되었습니다. 최대 리노베이션 비용이 없으며, FHA 승인 203(k) 컨설턴트를 이용해야 합니다.

**제한적 203(k):** \$35,000 이하의 사소한 리노베이션 또는 비구조적 수리가 필요한 주택용 자금 조달입니다. 203(k) 컨설턴트를 이용할 필요는 없지만, 대출업자와 주택소유주는 많은 상황에서 컨설턴트가 프로세스에 귀중한 추가사항임을 깨닫습니다.

## 대출 클로징 전 203(k) 컨설턴트의 책임

### 부동산 검사 및 허가

컨설턴트의 첫 번째 직무는 핸드북 4000.1, 섹션 II.A.9.e에 기재된 FHA의 35-포인트 체크리스트를 사용하여 검사를 직접 수행하는 것입니다. 컨설턴트는 다음사항을 해야만 합니다.

- 존재하는 모든 결함을 해결합니다.
- 모든 주요 시스템, 건강과 안전 문제 및 해충의 상태를 보증합니다.
- HUD의 최소 부동산 요건(MPR) 또는 최소 부동산 기준(MPS) 및 현지 요건을 충족하는 데 필요한 수리 또는 개량을 결정합니다. 그리고
- 공사 개시 전에 필요한 모든 건축 허가를 취득하고 수행되는 공사에 대해 부지에 게시합니다.

## 리소스

### 203(k) 프로그램

203(k) 프로그램에 대한 더 자세한 정보는 다음을 방문하십시오:

[https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/housing/sfh/203k](https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/203k)

### 핸드북 4000.1

다음에 대한 더 자세한 정보는 FHA의 독신 가족 주택 정책 핸드북 4000.1 (핸드북 4000.1)을 참조하십시오.

- 203(k) 컨설턴트 - 섹션 I.B.2.
- 203(k) 재건 모기지 프로그램 - 섹션 II.A.8.a.
- 203(k) 컨설턴트 요건 - 섹션 II.A.9.
- 35-포인트 체크리스트 주택 검사용 - 섹션 II.A.9.e.
- 최소 부동산 요건 및 최소 부동산 기준 - 섹션 II.A.3.a.ii.

핸드북 4000.1에 액세스하시려면 다음으로 이동하십시오.

[https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/sfh/handbook\\_4000-1](https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/handbook_4000-1)



## FHA 리소스 센터

온라인 FAQ: [www.hud.gov/answers](http://www.hud.gov/answers)

이메일: [answers@hud.gov](mailto:answers@hud.gov)

전화: (800) CALL FHA (225-5342)

FHA 리소스 센터는 청각 장애 또는 난청이 있는 분과 언어 및 의사소통 장애가 있는 분의 전화를 받을 준비가 되어 있습니다.

이용 가능한 전화를 거시는 방법에 대한 정보는 다음에서 확인하실 수 있습니다.

<https://www.fcc.gov/consumers/guides/telecommunications-relay-service-trs>

### 선택적 타당성 조사

주택구입자가 주택에 필요한 수리와 그 비용을 확신할 수 없는 경우, 203(k) 컨설턴트는 선택적 타당성 조사를 완료하여 FHA가 요구하는 수리를 확인할 수 있습니다. 차용인이나 대출업자가 203(k) 프로젝트가 재정적으로 실현 가능한지 확정하기를 요청할 경우, 컨설턴트는 타당성 조사를 준비해야 합니다.

### 공사 기록 및 비용 견적

컨설턴트는 필요한 건축 전시물을 준비하고 검토해야 합니다. 준비할 자격이 없는 경우, 그 컨설턴트는 자격을 갖춘 하도급자로부터 건축 전시물을 입수해야 합니다. 예시로는 정화조 인증, 흰개미 보고서, 기초 인증 및 엔지니어링 보고서를 포함하되 이에 국한되지 않습니다.

컨설턴트는 본 정보를 기반으로 35-포인트 체크리스트의 모든 공사 항목과 주택소유주의 프로젝트 제안에 관한 항목을 다루는 공사 기록을 준비해야 합니다. 공사 기록의 각 공사 항목에는 건물이 위치한 지역에 대한 합리적인 비용 견적이 있어야 하며 인건비와 항목별 자재 비용을 별도로 분간해야 합니다. 공사 기록 및 비용 견적에는 프로젝트 제안에 따라 수행 중인 공사가 포함되어야 합니다. 건강 및 안전 문제는 다른 공사 항목보다 먼저 해결되어야 합니다.

### 모기지 종료 후 203(k) 컨설턴트의 책임

모기지 클로징 시, 대출업자는 재건용으로 지정된 자금을 에스크로(보류) 합니다. 에스크로가 설정된 후, 컨설턴트는 다음사항을 해야 합니다.

- 대출업자의 자금 인출 요청을 검토하고 모든 규정과 조례를 준수하여 공사가 만족스럽게 완료되었는지 보장하기 위해 공사 완료 및 제작 품질을 검사해야 합니다.
- 프로젝트 적격성, 주택소유주의 건강 및 안전 또는 공사 중단에 영향을 미칠 수 있는 모든 문제를 포함하여 재건의 경과를 대출업자에게 계속 통지합니다. 그리고
- 제안된 변경 사항을 검토하고 공사 기록에 대한 변경 사항이 요청되는 경우 대출업자가 승인할 수 있도록 체인지 오더를 준비합니다.

## 203(k) 모기지 프로세스

