



CÔNG TY TNHH PHÁP LÝ
GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH
CHI NHÁNH GNHA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Mã hồ sơ: 4xx0124

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ KIỂM TRA BĐS

Lời đầu tiên chúng tôi gửi đến lời cảm ơn Quý khách hàng đã tin tưởng và sử dụng gói dịch vụ “Kiểm tra Pháp lý – An toàn BĐS” tại CÔNG TY TNHH PHÁP LÝ GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH – CN GNHA.

Kính gửi : Ông Nguyễn Văn A

Địa chỉ : xxx

Số điện thoại : xxx

Mục đích : Kiểm tra mua tài sản BĐS

THÔNG TIN CHUNG:

- Số vào sổ cấp GCN QSHNỞ VÀ QSDĐỞ:** Hồ sơ gốc số H05236 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp ngày 14/04/2006.
- Thông tin khác:** Theo thông tin khách hàng cung cấp file hình ảnh photo GCN (đính kèm theo file) gồm: 4 trang Giấy Chứng nhận.
- Địa chỉ BĐS:** 236/26 Điện Biên Phủ, P.17, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
- Thời gian GNHA kiểm tra:** 09/3/2024

I. THÔNG TIN GIAO DỊCH LỊCH SỬ BĐS (Kiểm tra ngăn chặn Phòng Công chứng)

- Tình trạng pháp lý BĐS hiện nay:**

Có ngăn chặn

Không ngăn chặn

Đang thế chấp tại Ngân hàng

Khác

- Thông tin ngăn chặn:**

Tài sản BĐS tại thời điểm kiểm tra không có thông tin ngăn chặn tại: (Cơ quan Công an, Cơ quan Thi hành án, Tòa án)

- Thông tin vay vốn và các hợp đồng:**

Tài sản BĐS tại thời điểm kiểm tra hiện không có thông tin thế chấp tại ngân hàng.

Chủ sở hữu hiện tại là: Ông Văn B

Tại thời điểm kiểm tra thì không có xuất hiện giao dịch nào khác đối với tài sản trên.

II. THÔNG TIN QUY HOẠCH

BDS thuộc quy hoạch : Đất ở hiện hữu cải tạo

Quy hoạch lộ giới : Lộ giới: 12m

III. THÔNG TIN XÂY DỰNG – CẤP GPX

Mật độ xây dựng : 100%

Chỉ tiêu xây dựng : Trệt + 2 Lầu + Mái che thang



CÔNG TY TNHH PHÁP LÝ GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH

Trụ sở chính: 1014 Trường Sa, Phường 12, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Chi nhánh: 931 Hoàng Sa, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

www.gnha.vn

1900.58.88.57

☞ **Lưu ý:** Có thể tăng 1 tầng hoặc giảm 1 tầng tùy theo quy định đặc thù tại khu vực BĐS theo từng quy định của địa phương.

IV. ĐỊNH GIÁ BĐS THEO GIÁ THỊ TRƯỜNG – VAY VỐN NGÂN HÀNG

1. ĐỊNH GIÁ THEO GIÁ THỊ TRƯỜNG

(VNĐ)

1. Giá trị đất	18.688.000.400
2. Giá trị xây dựng	1.611.999.600
Tổng giá trị tài sản	20.300.000.000

2. ĐỊNH GIÁ VAY VỐN NGÂN HÀNG:

(VNĐ)

1. Giá trị đất	15,124,060,000
2. Giá trị xây dựng	1.044.680.000
Tổng giá trị tài sản	16,168,740,000

V. GIÁ THAM KHẢO KHUNG GIÁ ĐẤT THEO NHÀ NƯỚC TẠI KHU VỰC

(Hiện nay, Luật Thuế và các văn bản khác có liên quan có thay đổi nên Quý khách hàng phải khai thuế theo đúng quy định của Nhà nước)

(VNĐ)

Giá trị BĐS khai trên HDCC Mua bán	20.000.000.000
1. Bên bán (Thuế thu nhập cá nhân): 2% * Giá trị BĐS trên HĐ Công chứng mua bán	400.000.000
2. Bên mua (Lệ phí trước bạ): 0.5% * Giá trị BĐS trên HĐ Công chứng mua bán	100.000.000

Khuyến nghị GNHA.VN về TS BĐS trên:

- Tài sản bất động sản hiện không có thông tin ngăn chặn tại thời điểm kiểm tra. Chủ sở hữu là: Ông Văn B. Tài sản bất động sản tại thời điểm kiểm tra hiện không có thông tin thế chấp tại ngân hàng.
- Khi tiến hành ký Hợp đồng đặt cọc hoặc Hợp đồng công chứng mua bán Khách hàng lưu ý phải có đầy đủ chữ ký của cả hai vợ chồng (trường hợp đã đăng ký kết hôn). Khách hàng cần kiểm tra kỹ giấy tờ pháp lý cá nhân và đăng ký kết hôn của người bán hoặc giấy xác nhận độc thân. Tuy nhiên, để làm được thủ tục trên Khách hàng hãy liên hệ đến chúng tôi (GNHA) để được tư vấn cụ thể.
- Công ty GNHA nhận định về BĐS theo thông tin khách hàng cung cấp có 4 trang pháp lý của Giấy chứng nhận. Nếu có phát sinh thiếu thông tin hoặc sai là do thiếu trang bổ sung. Để an toàn hơn Khách hàng vui lòng photo đầy đủ các trang hoặc khi mua bán đặt cọc



nên gửi lại cho GNHA kiểm tra lại lần nữa tại thời điểm mua bán đặt cọc để giúp cho khách hàng an toàn hơn.

- Trước khi mua bán Khách hàng cần lưu ý **hiện trạng nhà thực tế** có đúng với trên Giấy chứng nhận hay không. Nếu hiện trạng thực tế khác so với hiện trạng trên Giấy chứng nhận thì không được phép cập nhật mua bán – chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định pháp luật hiện nay. Trường hợp, tài sản BĐS **sai hiện trạng** thì cần phải kiểm tra kỹ về hiện trạng thực tế và xem trong quá trình xây dựng có giấy phép hay không (**rủi ro khi trong quá trình mua bán – chuyển nhượng và cập nhật đăng bộ trong trường hợp nhà sai hiện trạng bắt buộc chủ sở hữu phải trả về hiện trạng theo như trên Giấy Chứng nhận**).

◆ THÔNG TIN VỀ XÂY DỰNG:

- Tài sản BĐS thuộc quy hoạch Đất ở hiện hữu cải tạo. Chỉ tiêu xây dựng: **Trệt + Lững + 3 Lầu + Mái che thang**. Mật độ xây dựng: 100%. **Tuy nhiên để làm được thủ tục trên Khách hàng hãy liên hệ đến chúng tôi (GNHA) để được tư vấn kỹ về thủ tục trên.**
- **Lưu ý: Phần kiểm tra xây dựng của Công ty GNHA kiểm tra mật độ và chỉ tiêu xây dựng theo Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ký ngày 28/12/2021.**

◆ GIÁ MUA BÁN THỊ TRƯỜNG:

- Giá kiến nghị mua được giao động từ: **18.500.000.000 VNĐ đến 20.100.000.000 VNĐ (mang tính chất tham khảo).**

◆ VAY VỐN NGÂN HÀNG:

- Tài sản BĐS có thể vay vốn ngân hàng khoảng **13.000.000.000 VNĐ.**
→ **Tuy nhiên để làm được thủ tục vay Khách hàng hãy liên hệ đến chúng tôi (GNHA) để được tư vấn kỹ về vay vốn ngân hàng để có thể vay được số tiền theo đúng mục tiêu nhu cầu của khách hàng.**

Lưu ý: Công ty TNHH Pháp lý Giải pháp Tài chính – Chi nhánh GNHA chỉ đưa ra giá làm cơ sở tham khảo không dùng cho việc quyết định nào của khách hàng.). Giá mua bán thực tế cần phải có chứng thư định giá chính thức của công ty định giá. Nếu khách hàng cần ra chứng thư định giá có chức năng chúng tôi sẽ thẩm định đúng cơ sở pháp lý và có chứng thư.

Tất cả những thông tin trên được chúng tôi kiểm tra cung cấp phụ thuộc và chính BĐS khách hàng cung cấp, mọi thông tin này chỉ dùng để tham vấn cho khách hàng. Chúng tôi không chịu mọi trách nhiệm vào quyết định của quý khách. Để đảm bảo giao dịch thành công, Quý khách hàng có thể tham khảo thêm về “**Quy trình mua bán an toàn khi tài sản thế chấp tại Ngân hàng**” trên website <https://gnha.vn/>.



DIỄN GIẢI CHI TIẾT

I. THÔNG TIN GIAO DỊCH LỊCH SỬ BĐS (kiểm tra ngăn chặn phòng công chứng)

- Tài sản bất động sản hiện không có thông tin ngăn chặn tại thời điểm kiểm tra.
- Tài sản BĐS tại thời điểm kiểm tra không có thông tin thế chấp tại ngân hàng.
- Chủ sở hữu hiện tại là: Ông Văn B.

II. THÔNG TIN QUY HOẠCH

The screenshot displays a web interface for real estate planning information. On the left, there is a sidebar with a search bar and a list of filters. The main content area shows a map of a residential area with several streets labeled, including 'Hẻm 236/12 Đường Điện Biên Phủ', 'Hẻm 236/75 Đường Điện Biên Phủ', 'Hẻm 236/29 Đường Điện Biên Phủ', 'Hẻm 236/29/2 Đường Điện Biên Phủ', 'Hẻm 236/43 Đường Điện Biên Phủ', and 'Hẻm 46'. A red location pin is placed on the map. The sidebar contains the following information:

- 02** THÔNG TIN QUY HOẠCH
- 2.1 Thông tin quy hoạch chi tiết sử dụng đất**
- 2.2.1 Chức năng sử dụng đất**
 - 1. Đất ở nền nhà cao tầng: 77,29 m²
 - 2. Đất giao thông: 6,99 m²
- 2.2.2 Thông tin diện tích quy hoạch**

	Chiều rộng	Chiều dài	Diện tích
Diện tích không bị quy hoạch	6,72 m	12,81 m	77,29 m ²
Diện tích bị quy hoạch	6,72 m	6,55 m	4,40 m ²
- 2.2.3 Thông tin lộ giới và vị trí**
 - Vị trí
 - Hướng
 - Lộ giới: 11,95 m
 - Hẻm bên trái
 - Hẻm nhỏ nhất
 - Hẻm lớn nhất
 - Khoảng cách tính từ bất động sản ra đầu đường
- KHUYẾN NGHỊ**

Quy hoạch là việc phân bổ và khoanh vùng đất theo không gian sử dụng của nhà nước.

Thông tin quy hoạch có phòng quản lý đô thị cung cấp



CÔNG TY TNHH PHÁP LÝ GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH

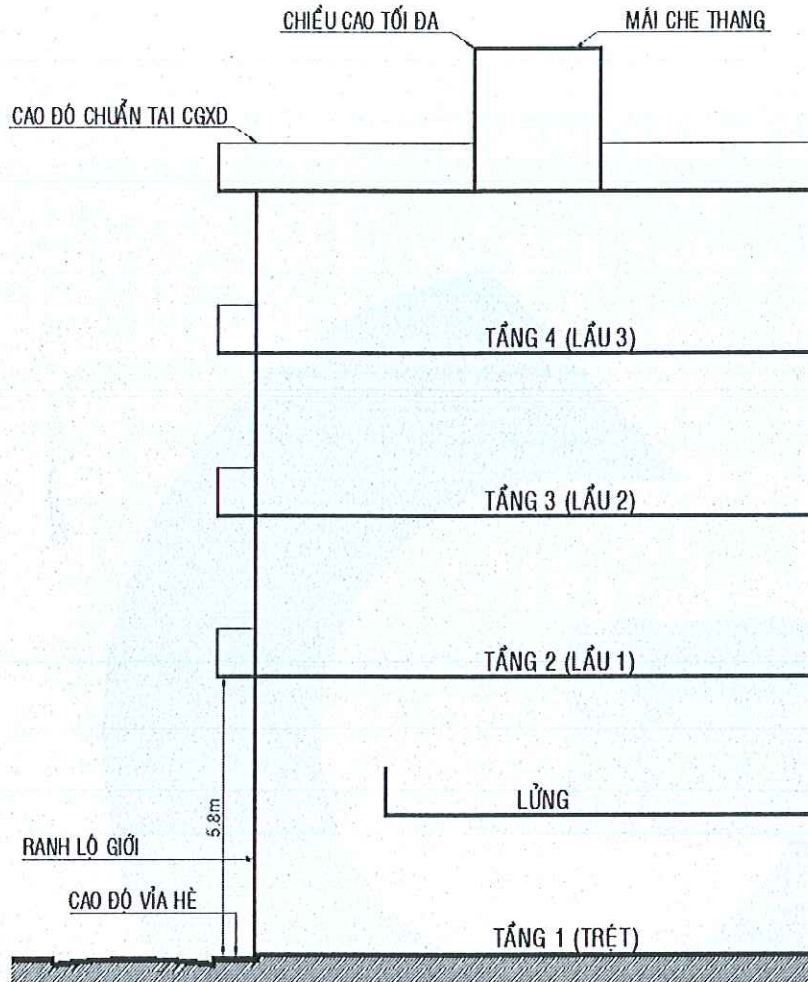
Trụ sở chính: 1014 Trường Sa, Phường 12, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Chi nhánh: 931 Hoàng Sa, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

www.gnha.vn

1900.58.88.57

III. THÔNG TIN XÂY DỰNG – CẤP GPXD



IV. ĐỊNH GIÁ BĐS THEO GIÁ THỊ TRƯỜNG

- ĐỊNH GIÁ THEO GIÁ THỊ TRƯỜNG

(VNĐ)

1. Giá trị đất	18.688.000.400
2. Giá trị xây dựng	1.611.999.600
Tổng giá trị tài sản	20.300.000.000

- ĐỊNH GIÁ VAY VỐN NGÂN HÀNG:

(VNĐ)

1. Giá trị đất	15,124,060,000
2. Giá trị xây dựng	1.044.680.000
Tổng giá trị tài sản	16,168,740,000



CÔNG TY TNHH PHÁP LÝ GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH

Trụ sở chính: 1014 Trường Sa, Phường 12, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Chi nhánh: 931 Hoàng Sa, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

www.gnha.vn

1900.58.88.57

V. GIÁ THAM KHẢO KHUNG GIÁ ĐẤT THEO NHÀ NƯỚC TẠI KHU VỰC

(Hiện nay, Luật Thuế và các văn bản khác có liên quan có thay đổi nên Quý khách hàng phải khai thuế theo đúng quy định của Nhà nước)

(VNĐ)

Giá trị BĐS khai trên HĐCC Mua bán	20.000.000.000
1. Bên bán (Thuế thu nhập cá nhân):	400.000.000
2% * Giá trị BĐS trên HĐ Công chứng mua bán	
2. Bên mua (Lệ phí trước bạ):	100.000.000
0.5% * Giá trị BĐS trên HĐ Công chứng mua bán	

Cảm ơn quý khách hàng đã sử dụng dịch vụ gói dịch vụ “**Kiểm tra Pháp lý – An toàn BĐS**” của chúng tôi. Trải qua 15 năm thành lập và hoạt động, Công ty TNHH Pháp lý Giải pháp Tài chính – Chi nhánh GNHA chúng tôi đã có những bước phát triển không ngừng về chiều sâu chất lượng dịch vụ dưới mô hình văn phòng luật sư, hoạt động trong mọi lĩnh vực tư vấn pháp lý. Chúng tôi không ngừng có những giá trị gia tăng cho doanh nghiệp từ việc phát hiện và ngăn ngừa những rủi ro pháp lý bằng các dịch vụ Pháp lý Bất động sản như sau:

- 1- Dịch vụ trọn gói Công chứng mua bán - Khai thuế - Đăng bộ sang tên
- 2- Dịch vụ Khai nhận thừa kế di sản – Di chúc
- 3- Dịch vụ xin Giấy phép Xây Dựng – Hoàn Công
- 4- Dịch vụ Chuyển đổi mục đích sử dụng đất – Hợp và Tách thửa
- 5- Dịch vụ xin Cấp/đổi GCN QSDĐ.

Để được tư vấn trực tiếp, Quý khách hàng vui lòng liên hệ:

CÔNG TY TNHH PHÁP LÝ GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH – CHI NHÁNH GNHA.VN

Địa chỉ : 1014 Trường Sa, Phường 12, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Chi nhánh : 931 Hoàng Sa, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Hotline : 1900.58.88.57 hoặc 090.162.7939

Email : eskh@gnha.vn

Website : <https://gnha.vn/>

