

CTY TNHH PHÁP LÝ
PHÁP LÝ GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH
Số HD: 001

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

Tp.HCM, ngày.....tháng....năm 2020

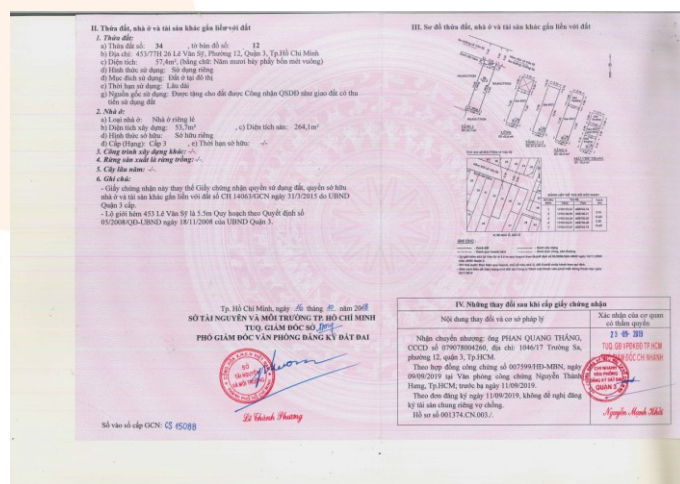
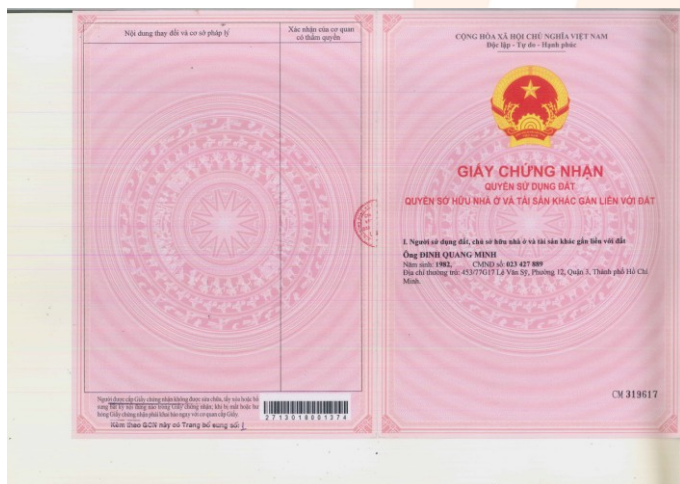
BÁO CÁO KẾT QUA KIỂM TRA PHÁP LÝ BĐS

Lời đầu tiên chúng tôi gửi đến lời cảm ơn Quý khách hàng đã tin tưởng và sử dụng trọn bộ gói sản phẩm **"Kiểm tra Pháp lý – An toàn BĐS"** tại CÔNG TY TNHH PHÁP LÝ GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH.

Kính gửi :
Địa chỉ :
Số điện thoại :
Địa chỉ mail :
Mục đích :**Mua – Bán BĐS**.....

THÔNG TIN CHUNG:

- **Số cấp GCN QSDĐ QSHN và TSKGLVĐ:**CS 15088....., doSở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh.....Cấp ngày:.....16/10/2020.....
- **Thông tin khác:** cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho Ông/Bà:PHAN QUANG THẮNG..... ngày:.....23/09/2019.....
- **Địa chỉ BĐS:**453/77H26 Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh.....
- **Thời gian GPTC kiểm tra:** 10/04/2020.....



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

- **Tình trạng pháp lý BĐS hiện nay:** có - không - đang thế chấp tại Ngân hàng - khác
 ✓ **Tình trạng:** Hiện đang thế chấp tại Ngân hàng PVcombank - Cần phải tắt toán ngân hàng và xoá giải chấp mới có thể thực hiện ký công chứng mua bán.

II. THÔNG TIN QUY HOẠCH:

- **Lộ giới (quy hoạch hẻm) :** 0 mét
- **Chi tiết sử dụng đất :** Đất ở
 ✓ **BDS thuộc quy hoạch:** dân cư hiện hữu

"Khách hàng hoàn toàn an tâm khi có chúng tôi bên cạnh"

"Khách hàng hoàn toàn an tâm khi có chúng tôi bên cạnh"

III. THÔNG TIN XÂY DỰNG – CẤP GPXD:

- Mật độ xây dựng : 97.4 %
- Số tầng được xây dựng : Trệt – Lửng – 3 lầu – Sân Thượng
- Ban công : 0

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

(VNĐ)

1. Giá trị đất	11.011.968.000
2. Giá trị xây dựng	1.478.960.000
Tổng giá trị tài sản	12.490.928.000

V. XÁC ĐỊNH GIÁ ĐÓNG THUẾ KHAI TRÊN HĐ MUA BÁN:

(VNĐ)

Giá trị BĐS khai trên HĐCC Mua bán	1.484.182.400
1. Bên bán (Thuế thu nhập cá nhân): 2%	29.683.6748
* GT BĐS trên HĐ CC Mua bán	
2. Bên mua (Thuế trước bạ):	7.420.912
0.5% * GT BĐS trên HĐ CC Mua bán	

Khuyến nghị GPTC về TS BĐS trên:

- ✚ Tài sản BĐS trên có tình trạng pháp lý an toàn, không có thông tin ngăn chặn – tranh chấp tại Tòa án. Tuy nhiên, tài sản đang được thế chấp tại Ngân Hàng, cần phải tắt toán khoản vay và đăng ký xóa thế chấp tại Phòng/VP công chứng mới có thể thực hiện ký Công chứng mua bán.
- ✚ Tài BĐS trên thuộc quy hoạch Dân cư hiện hữu và có lộ giới quy hoạch hẻm: TS BĐS giao dịch an toàn.
- ✚ Giá kiến nghị mua được: giao động từ: **10.000.000.000** vnd đến **11.000.000.000** vnd – tài sản vay vốn ngân hàng giao động từ: **6.500.000.000** vnd đến **7.000.000.000** vnd.

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: www.giaiphaptaichinh.net.

DIỄN GIẢI CHI TIẾT

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

- Hiện tại không có thông tin Ngăn chặn.
- Nhà đang thế chấp Ngân hàng.

II. THÔNG TIN QUY HOẠCH:

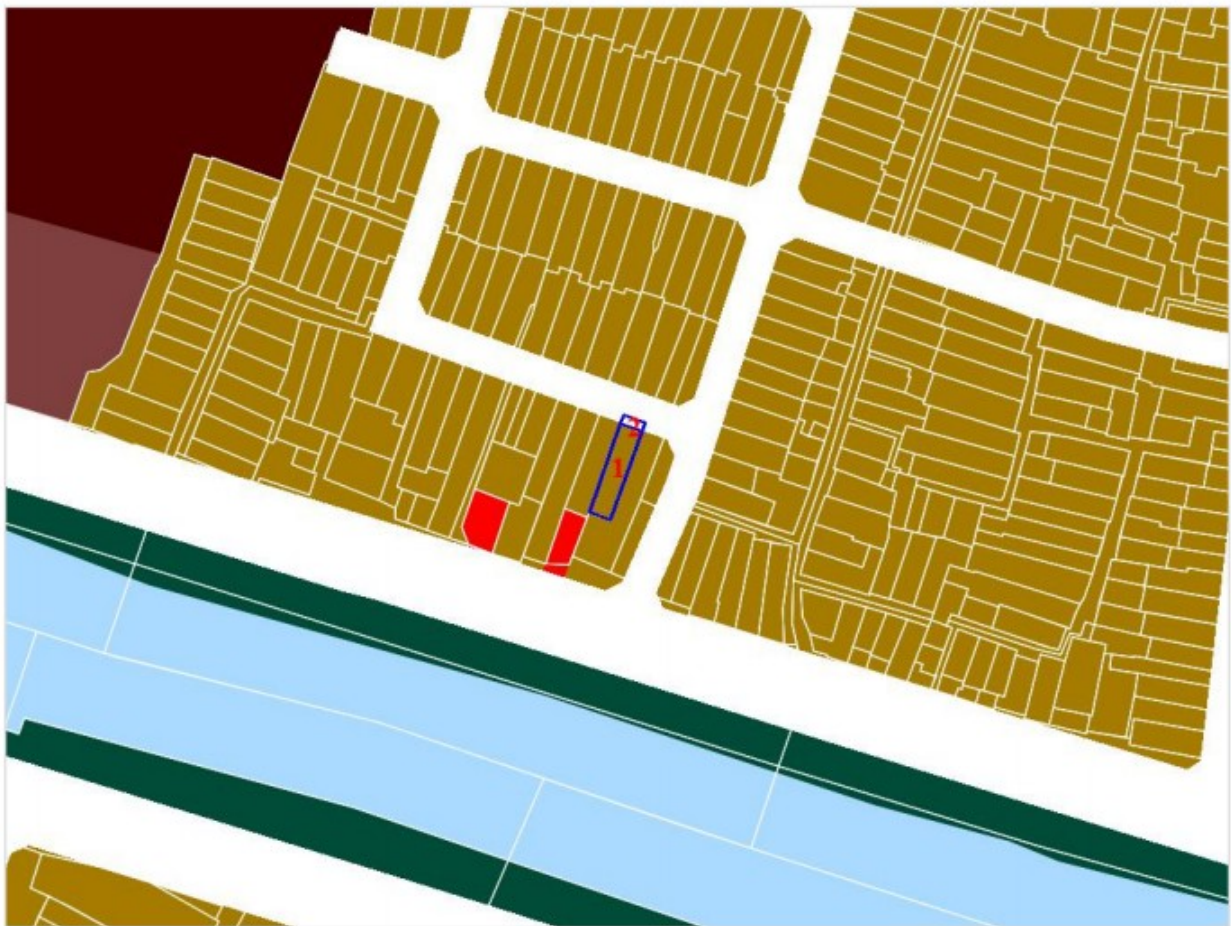
+ Số thửa: 34

+ Số tờ: 12

+ Diện tích: 62.3 m²

+ Thuộc quy hoạch phân khu:

- Đồ án "**Khu dân cư liên phường 9, 10, 11, 12, 13**" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 28/01/2013



STT	Chức năng	Diện tích (m ²)
1	Đất ở	Khoảng 56.77 m ²
2	Đất giao thông	Khoảng 5.55 m ²

"Khách hàng hoàn toàn an tâm khi có chúng tôi bên cạnh"

III. THÔNG TIN XÂY DỰNG – CẤP GPXD:

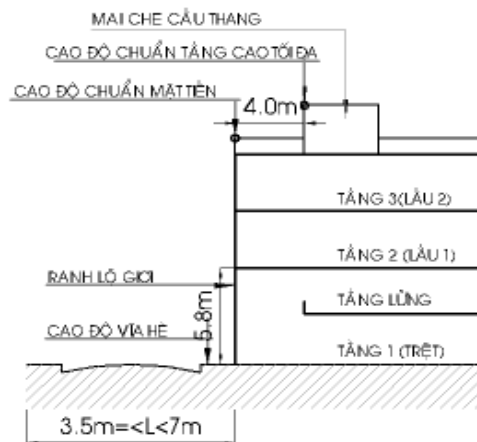
THÔNG TIN ĐỊA CHỈ BĐS

Tỉnh / Thành Phố:	TP. Hồ Chí Minh
Quận:	Quận 3
Phường:	Phường 12
Đường:	LÊ VĂN SỸ
Đoạn Đường:	-0 vnđ
Vị trí Bất Động Sản:	Trong hẻm
Khoảng cách từ BĐS ra MT đường:	100 m
Độ rộng của hẻm:	5.5m
Chiều ngang (hợp quy hoạch):	3.76m
Chiều dài (hợp quy hoạch):	14.60m
Diện tích (hợp quy hoạch):	57.4m ²
Chiều ngang (không hợp quy hoạch):	0m
Chiều dài (không hợp quy hoạch):	0m
Diện tích (không hợp quy hoạch):	0m ²
Số lầu:	4 Lầu
Diện tích sàn xây dựng:	m ²
Chất lượng nhà còn lại:	80%

KẾT QUẢ

- Mật độ xây dựng (Diện tích đất được phép xây dựng): 97.04%**
- Chỉ tiêu xây dựng: Trệt + lửng + 3 lầu + sân thượng**

HÌNH ẢNH MINH HỌA



THÔNG TIN XÂY DỰNG CHỈ CHÍNH XÁC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐÃ DAN CƯ HIỆN HỮU, KHÔNG ÁP DỤNG VỚI ĐẤT VÀ NHÀ BỊ QUY HOẠCH

Ghi chú:

- Mái che cầu thang: là chiều cao của mái che cầu thang trên sân thượng.
- Cao độ chuẩn tầng cao tối đa: là chiều cao tối đa của căn nhà được phép xây dựng.
- Cao độ chuẩn mặt tiền: là chiều cao tối đa của căn nhà từ mặt vỉa hè lên đến ban công của sân thượng.
- Cao độ vỉa hè: là mặt vỉa hè của nhà nước.
- L: là độ rộng của lộ giới.

* Vui lòng điền thông tin lộ giới chính xác để nhận kết quả xây dựng

Kết quả này chỉ mang tính chất tham khảo. Để thông tin chính xác về cấp phép xây dựng Quý Khách liên hệ đến phòng quản lý Đô Thị Quận để được cấp giấy phép Xây Dựng chính thức hoặc liên hệ Công Ty chúng tôi qua số Hotline: 1900 588 857 để được các luật sư của GPTC tư vấn hoàn toàn miễn phí. Xin cảm ơn!

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

ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

THÔNG TIN ĐỊA CHỈ BĐS	
Tỉnh / Thành Phố	TP. Hồ Chí Minh
Quận	Quận 3
Phường	Phường 12
Đường	LÊ VĂN SỸ
Đoạn Đường	TRẦN QUANG ĐIỀU-173.800.000 VNĐ
Vị trí Bất Động Sản	Trong hẻm
Khoảng cách từ BĐS ra MT đường	400 m
Độ rộng cửa hẻm	3.5m
Chiều ngang (hợp quy hoạch)	3.76m
Chiều dài (hợp quy hoạch)	15.60m
Diện tích (hợp quy hoạch)	57.6m ²
Chiều ngang (không hợp quy hoạch)	0m
Chiều dài (không hợp quy hoạch)	0m
Diện tích (không hợp quy hoạch)	0m ²
Số lầu	4 Lầu-7.000.000 VNĐ
Diện tích sàn xây dựng	264.1m ²
Chất lượng nhà còn lại	80%
Giá xây dựng:	1.478.960.000 VNĐ
Giá đất:	11.011.968.000 VNĐ
Định giá:	12.490.928.000 VNĐ

ĐỊNH GIÁ CHỈ CHÍNH XÁC ĐỐI VỚI ĐẤT DÂN CƯ HIỆN HỮU. KHÔNG ĐÚNG VỚI TẤT CẢ CÁC LOẠI ĐẤT BỊ QUY HOẠCH

Ghi chú: Thông tin chỉ mang tính chất tham khảo. Để có thông tin chính xác vui lòng liên hệ với tổ chức có chức năng định giá hoặc liên hệ Công Ty Số Hotline: 1900 588 857 để được các luật sư của GPTC tư vấn hoàn toàn miễn phí.

“Khách hàng hoàn toàn an tâm khi có chúng tôi bên cạnh”

"Khách hàng hoàn toàn an tâm khi có chúng tôi bên cạnh"

V. XÁC ĐỊNH GIÁ ĐÓNG THUẾ KHAI TRÊN HỒ MUA BÁN:

THÔNG TIN ĐỊA CHỈ BDS

Tỉnh / Thành Phố	TP. Hồ Chí Minh
Quận	Quận 3
Phường	Phường 12
Đường	LÊ VĂN SỸ
Đoạn Đường	TRẦN QUANG ĐIỀU-22.176.000 VNĐ

THÔNG TIN VỊ TRÍ BDS

Vị trí Bất Động Sản	Trong hẻm
Khoảng cách từ BDS ra MT đường	400 m
Độ rộng của hẻm	3.5m

THÔNG TIN DIỆN TÍCH BDS

Chiều ngang (hợp quy hoạch)	3.76m
Chiều dài (hợp quy hoạch)	15.60m
Diện tích (hợp quy hoạch)	57.4m ²

THÔNG TIN DIỆN TÍCH BDS VI PHẠM LỘ GIỚI

Chiều ngang	0m
Chiều dài	0m
Diện tích	0m ²

THÔNG TIN XÂY DỰNG BDS

Số lầu	4 Lầu-4.000.000 VNĐ
Diện tích sàn xây dựng	264.1m ²
Chất lượng nhà còn lại	80%

ĐỊNH GIÁ

Giá xây dựng	211.280.000 VNĐ
Giá đất	1.272.902.400 VNĐ
Định giá	1.484.182.400 VNĐ

THÔNG TIN TÍNH GIÁ THUẾ CHỈ ÁP DỤNG VỚI ĐẤT Ở, KHÔNG ÁP DỤNG CHO ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM VÀ ĐẤT LỬA

Ghi chú: Thông tin chỉ mang tính chất tham khảo. Để có thông tin chính xác vui lòng liên hệ với Chi Cục Thuế Quận hoặc liên hệ Công Ty Số Hotline: **1900 588 857** để được các **luật sư** của GPTC tư vấn hoàn toàn miễn phí.