

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 10 năm 2022*

## **THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ (Lần 04)**

### **1. Pháp lý:**

Căn cứ Quyết định số 705/QĐ-UBND ngày 13 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự nhà vườn xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, diện tích 43.611,4m<sup>2</sup> do Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Hồng Thịnh làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 5379/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố về cho phép Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại xây dựng Hồng Thịnh sử dụng đất tại xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè để đầu tư xây dựng khu biệt thự vườn;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CE 103761 ngày 05 tháng 12 năm 2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố cấp cho Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Hồng Thịnh;

Căn cứ Quyết định số 630/QĐ-UBND ngày 18 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, diện tích 41.882,3m<sup>2</sup> do Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Hồng Thịnh làm chủ đầu tư.

### **2. Về thay đổi chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc**

#### **2.1. Quy hoạch cũ**

Căn cứ Quyết định số 705/QĐ-UBND ngày 13 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự nhà vườn xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, diện tích 43.611,4m<sup>2</sup> do Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Hồng Thịnh làm chủ đầu tư.

## 2.2. Quy hoạch mới

Căn cứ Quyết định số 630/QĐ-UBND ngày 18 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, diện tích 41.882,3m<sup>2</sup> do Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Hồng Thịnh làm chủ đầu tư.

*(Đính kèm bảng số liệu cụ thể về diện tích sử dụng, hệ số sử dụng, mật độ xây dựng, tầng cao giữa các chỉ tiêu quy hoạch cũ và mới)*

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Căn cứ pháp lý làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính</b> | <b>Quyết định số 705/QĐ-UBND ngày 13 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự nhà vườn xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, diện tích 43.611,4m<sup>2</sup> do Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Hồng Thịnh làm chủ đầu tư.</b>                                                                                          | <b>Quyết định số 630/QĐ-UBND ngày 18 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, diện tích 41.882,3m<sup>2</sup> do Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Hồng Thịnh làm chủ đầu tư.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Diện tích toàn khu (m<sup>2</sup>)</b>                   | <p><b>43.611,4</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đất đơn vị ở:</li> <li>+ Đất nhóm nhà ở riêng lẻ: <b>27.687m<sup>2</sup></b> chiếm tỷ lệ 63,5%.</li> <li>- Đất công trình công cộng – dịch vụ: 6.087m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 14%</li> <li>+ Đất cây xanh, vườn hoa: 1.054,2m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 2,4%.</li> <li>+ Đất giao thông nội bộ: 8.783,2m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 20,1%.</li> </ul> | <p><b>41.882,3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đất ở: <b>22.556,9m<sup>2</sup></b> chiếm tỷ lệ 53,86%, trong đó: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đất nhà ở liên kết: 16.525,5m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Đất nhà biệt thự song lập: 1.839,2m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Đất nhà biệt thự đơn lập: 4.192,1m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>- Đất công trình công cộng: 6.397m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 15,27%, trong đó: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đất giáo dục (trường mầm non): 6.087m<sup>2</sup></li> <li>+ Đất dịch vụ công cộng: 310m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> |

|                                                   |                                                                                                              |                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   |                                                                                                              | - Đất cây xanh công viên: 1.206,3m <sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 2,88%.<br>- Đất giao thông: 11.722,2m <sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 27,99% |
| <b>Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc toàn khu:</b> | + Tổng số căn: <b>60 căn</b> gồm 4 mẫu biệt thự đơn lập và song lập.<br>+ Dân số dự kiến: <b>300 người</b> . | + Tổng số căn: <b>149 căn</b> .<br>+ Dân số dự kiến: <b>596 người</b>                                                             |
| <b>Hệ số sử dụng đất toàn khu (lần)</b>           | <b>0,73 lần</b><br>+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 31.766,8m <sup>2</sup> .                                   | <b>1,13 lần</b>                                                                                                                   |
| <b>Mật độ xây dựng (%)</b>                        | <b>26,2%</b>                                                                                                 | <b>36,6%</b>                                                                                                                      |
| <b>Tầng cao</b>                                   | + Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng<br>+ Tối thiểu: 2,5 tầng                                                  | + Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng                                                                                                |

**3. Thời điểm thẩm định giá:** Tháng 5 năm 2020 (Thời điểm theo Quyết định số 630/QĐ-UBND ngày 18 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè).

**4. Mục đích của việc xác định giá đất:** Làm cơ sở để đơn vị sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai bổ sung với Nhà nước khi thay đổi chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc theo quy định.

**5. Tiêu chí đánh giá cụ thể hồ sơ dự thầu:** theo bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 2017/QĐ-TNMT-KTĐ ngày 02/8/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường (đã đăng trên website của Sở Tài nguyên và Môi trường).

**6. Giá dự thầu:** (theo điểm 4 mục 1 phần II của Hướng dẫn ban hành kèm theo Quyết định số 2017/QĐ-TNMT-KTĐ ngày 02/8/2016:

- Mức giá trần: **78.678.050 đồng**.

- Mức giá sàn: **39.339.025 đồng.**

**7. Thư báo giá phải được để trong phong bì dán kín có niêm phong.**

**8. Thời hạn nộp Thư báo giá (theo mẫu):** 03 ngày làm việc kể từ ngày đăng thông tin trên website của Sở./.

**SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**