

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

THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ (Lần 07)

1. Pháp lý

Ngày 01 tháng 02 năm 2010, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 564/QĐ-UBND về duyệt giá trị quyền sử dụng đất tại mặt bằng số 28/9 đường Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đông, quận 7 theo giá thị trường để Công ty Cổ phần Cung ứng Tàu biển Sài Gòn thực hiện nghĩa vụ tài chính khi chuyên mục đích sử dụng đất đầu tư xây dựng công trình chung cư cao cấp và dịch vụ, thương mại. Tại Điều 2 có nêu:

“ ...

Điều 2. Giá trị quyền sử dụng đất nêu trên tương ứng theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại Công văn số 341/SQHKT-QHKV1 ngày 16 tháng 02 năm 2009 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc với chức năng sử dụng đất là đất đầu tư xây dựng công trình chung cư cao cấp và thương mại, dịch vụ.

... ”

Ngày 03 tháng 01 năm 2020, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 10/QĐ-UBND của UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (Quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000.

Ngày 31 tháng 8 năm 2020, Ủy ban nhân dân thành phố có Công văn số 3360/UBND-ĐT của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ và Căn hộ (JADE ONE) tại số 37 (số cũ 28/9) đường Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đông, quận 7.

Ngày 31 tháng 8 năm 2020, Ủy ban nhân dân thành phố có Công văn số 3361/UBND-ĐT về việc công nhận chủ đầu tư dự án Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ và Căn hộ (JADE ONE) tại số 37 (số cũ 28/9) đường Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đông, Quận 7.

2. Về chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của Dự án

2.1. Quy hoạch cũ

Theo Công văn số 341/SQHKT-QHKV1 ngày 16 tháng 02 năm 2009 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại khu đất số 28/9 (nay là số 37) đường Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đông, Quận 7. Cụ thể:

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

- + Diện tích đất: 5.369,2m² trong đó:
- ++ Diện tích có chức năng ở: khoảng 3.000m²
- ++ Diện tích quy hoạch công viên cây xanh: khoảng 2.300m²
- + Chức năng công trình xây dựng: chung cư cao cấp và dịch vụ thương mại
- + Quy mô công trình: ≤ 20 tầng (không tính tầng hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật và mái che cầu thang)
- + Đối với khối đế: bố trí chức năng thương mại - dịch vụ:
- ++ Mật độ xây dựng: ≤ 50%
- ++ Hệ số sử dụng đất: ≤ 1,0 lần
- + Đối với khối tháp: bố trí chức năng văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp
- ++ Mật độ xây dựng: ≤ 40%
- ++ Hệ số sử dụng đất: ≤ 5,0 lần

2.2. Quy hoạch mới

Ngày 29 tháng 4 năm 2021, Ủy ban nhân dân Quận 7 có Quyết định số 996/QĐ-UBND về phê duyệt đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ và Căn hộ (JADE ONE) tại số 37 (số cũ 28/9) đường Trần Trọng Cung, phường Tân Thuận Đông, Quận 7. Cụ thể:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 5.593,0m² trong đó:
 - + Đất nhóm ở (Khu I): 3.000m² do Công ty Cổ phần Phương Thiện Mỹ sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/7/2011.
 - Đất ngoài nhóm ở (khu II): 2.593,0m²
 - + Đất công viên cây xanh do Nhà nước quản lý: 2.004,40m²
 - + Đất giao thông do Nhà nước quản lý: 588,6m²
- Chức năng:
 - + Khu I: chung cư với các chức năng hỗn hợp căn hộ ở, thương mại dịch vụ), công viên cây xanh.
 - + Khu II: Khu công viên cây xanh công cộng và giao thông khu vực.
- Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Quy mô dân số	Người	600
2	Chỉ tiêu sử dụng đất (tính trên diện tích 3000m ²)	m ² /người	5,00

2.1	Đất ở	m ² /người	2,00
2.2	Đất cây xanh	m ² /người	1,69
2.3	Đất giao thông	m ² /người	1,31
3	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (tính trên diện tích 3000m ²)		
3.1	Mật độ xây dựng	%	40%
	+ Khối đế	%	40%
	+ Khối tháp	%	27,63%
3.2	Hệ số sử dụng đất	Lần	8,00
	+ Chức năng thương mại dịch vụ	Lần	1,09
	+ Chức năng ở	Lần	6,91
3.3	Tổng diện tích sàn xây dựng (không tính tầng hầm, tầng tránh nạn và mái tum)	m ²	24.000
3.4	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tầng tránh nạn và mái tum): trong đó, diện tích sàn mái tum bố trí phục vụ cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy	m ²	24.953
3.5	Tầng cao công trình	Tầng	30
3.6	Tầng hầm (bố trí trong phạm vi ranh Khu I: 3.000m ²)	Tầng	02

3. Thời điểm thẩm định giá

- Xác định giá đất để tính chênh lệch giữa chỉ tiêu quy hoạch cũ và chỉ tiêu quy hoạch mới cụ thể:

+ Giá đất tại thời điểm tháng 04 năm 2021 theo cơ cấu tại Công văn số 341/SQHKT-QHKV1 ngày 16 tháng 02 năm 2009 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc;

+ Giá đất tại thời điểm tháng 04 năm 2021 theo cơ cấu tại Quyết định số 996/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Quận 7.

4. Mục đích của việc xác định giá đất

Làm cơ sở để Đơn vị sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung khi điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cho Nhà nước 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: **43.325.458 đồng**

- Mức giá sàn là **21.662.729 đồng**.

7. 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