

Số: 147 /KTĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 5 năm 2022

Kính gửi: Văn phòng Sở

Để thực hiện việc chào thông tin công khai trên trang thông tin điện tử của Sở về việc chọn cạnh tranh đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá các khu đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật Đất đai, các Nghị định và Thông tư hướng dẫn thi hành. Phòng Kinh tế đất đề nghị đưa thông tin lên trang website của Sở như sau:

### **THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ (lần 03)**

#### **1. Pháp lý**

Ngày 16 tháng 4 năm 2018, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 1540/QĐ-UBND về duyệt phương án giá đất theo giá thị trường đối với khu đất thực hiện dự án Khu nhà ở tại phường Tân Phú, quận 7 do Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt làm chủ đầu tư. (Giá đất được xác định tương ứng theo các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc tại Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 21 tháng 4 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Quận 7).

Ngày 02 tháng 02 năm 2019, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 498/QĐ-UBND chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7 (Lô B1 và B4) từ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt sang Công ty TNHH Dynamic Innovation.

Ngày 16 tháng 8 năm 2019, Ủy ban nhân dân quận 7 có Quyết định số 2586/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ các lô đất **B1,B2,B3,B4, CV** trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 thuộc dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, quận 7 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và Công ty TNHH Dynamic Innovation.

Công ty TNHH Dynamic Innovation được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận đầu tư dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ - văn phòng, Lô B1 thuộc Khu nhà phường Tân Phú, quận 7 theo Quyết định số 5515/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 và Quyết định số 839/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2022.

#### **2. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc**

##### **2.1. Quy hoạch cũ**

Căn cứ Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 21 tháng 4 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận 7 về việc phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở phường Tân Phú do Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt làm chủ đầu tư tại phường Tân Phú, quận 7, như sau:

**❖ Khu đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ - văn phòng (ký hiệu lô B1):**

- Diện tích lô đất: **18.806,1m<sup>2</sup>** (bao gồm diện tích cây xanh, mặt nước + giao thông nhóm ở cao tầng + diện tích xây dựng các khối chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ - văn phòng):

+ Diện tích giao thông nhóm ở cao tầng: 3.032,9m<sup>2</sup>

+ Diện tích cây xanh vườn hoa - mặt nước: 9.957,6m<sup>2</sup>

+ Diện tích xây dựng trệt: 5.815,6m<sup>2</sup>

- Mật độ xây dựng (tính trên lô đất B1): 30,9%

- Gồm các khối công trình như sau:

**a) Tháp A (A1 + A2)**

- Chức năng sử dụng: Thương mại dịch vụ - văn phòng, sinh hoạt cộng đồng, căn hộ.

- Diện tích xây dựng tầng trệt: 2.174,1m<sup>2</sup>

- Tầng cao tối đa (không kể tầng hầm, tầng lửng, tầng lánh nạn, tầng kỹ thuật và mái che cầu thang): 26 tầng.

**b) Tháp B**

- Chức năng sử dụng: Thương mại dịch vụ - văn phòng, sinh hoạt cộng đồng, căn hộ.

- Diện tích xây dựng tầng trệt: 1.201,5m<sup>2</sup>

- Tầng cao tối đa (không kể tầng hầm, tầng lửng, tầng lánh nạn, tầng kỹ thuật và mái che cầu thang): 36 tầng.

**c) Tháp C**

- Chức năng sử dụng: Thương mại dịch vụ - văn phòng, sinh hoạt cộng đồng, căn hộ.

- Diện tích xây dựng tầng trệt: 1.220,0m<sup>2</sup>

- Tầng cao tối đa (không kể tầng hầm, tầng lửng, tầng lánh nạn, tầng kỹ thuật và mái che cầu thang): 36 tầng.

**d) Tháp D**

- Chức năng sử dụng: Thương mại dịch vụ - văn phòng, sinh hoạt cộng đồng, căn hộ.

- Diện tích xây dựng tầng trệt: 1.220,0m<sup>2</sup>
- Tầng cao tối đa (không kể tầng hầm, tầng lửng, tầng lánh nạn, tầng kỹ thuật và mái che cầu thang): 38 tầng.

## **2.2. Quy hoạch mới**

Ngày 16 tháng 8 năm 2019, Ủy ban nhân dân quận 7 có Quyết định số 2586/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ các lô đất **B1,B2,B3,B4, CV** trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 thuộc dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, quận 7 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và Công ty TNHH Dynamic Innovation, như sau:

**Điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng tại các Lô đất B1,B2,B3,B4, CV và điều chỉnh tên gọi các tháp.**

❖ **Khu đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ - văn phòng (ký hiệu lô B1):**

- Diện tích lô đất: **18.806,1m<sup>2</sup>**
- + Diện tích xây dựng tối đa: 5.897,0m<sup>2</sup>
- + Diện tích giao thông nhóm ở cao tầng: 3.032,9m<sup>2</sup>
- + Diện tích cây xanh vườn hoa - mặt nước: 9.876,2m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể tầng hầm, tầng lửng, tầng lánh nạn, tầng kỹ thuật và mái che cầu thang): 192.909m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng (tính trên lô đất B1): 31,36%
- Tầng cao tối đa (không kể tầng hầm, tầng lửng, tầng lánh nạn, tầng kỹ thuật và mái che cầu thang): 26 đến 38 tầng.
- Gồm các khối công trình như sau:

**a) Tháp S1 (tên theo Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 21/4/2014 là tháp A (A1+A2))**

- Chức năng sử dụng: Thương mại dịch vụ - văn phòng, sinh hoạt cộng đồng, căn hộ.
- Diện tích xây dựng tầng trệt: 2.174,1m<sup>2</sup>
- Tầng cao tối đa (không kể tầng hầm, tầng lửng, tầng lánh nạn, tầng kỹ thuật và mái che cầu thang): 26 tầng.

**b) Tháp S2 (tên theo Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 21/4/2014 là tháp B)**

- Chức năng sử dụng: Thương mại dịch vụ - văn phòng, sinh hoạt cộng đồng, căn hộ.
- Diện tích xây dựng tầng trệt: 1.241m<sup>2</sup>

- Tầng cao tối đa (không kể tầng hầm, tầng lửng, tầng lánh nạn, tầng kỹ thuật và mái che cầu thang): 36 tầng.

**b) Tháp S3 (tên theo Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 21/4/2014 là tháp C)**

- Chức năng sử dụng: Thương mại dịch vụ - văn phòng, sinh hoạt cộng đồng, căn hộ.

- Diện tích xây dựng tầng trệt: 1.241m<sup>2</sup>

- Tầng cao tối đa (không kể tầng hầm, tầng lửng, tầng lánh nạn, tầng kỹ thuật và mái che cầu thang): 36 tầng

**c) Tháp S4 (tên theo Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 21/4/2014 là tháp D)**

- Chức năng sử dụng: Thương mại dịch vụ - văn phòng, sinh hoạt cộng đồng, căn hộ.

- Diện tích xây dựng tầng trệt: 1.241m<sup>2</sup>

- Tầng cao tối đa (không kể tầng hầm, tầng lửng, tầng lánh nạn, tầng kỹ thuật và mái che cầu thang): 38 tầng.

**3. Thời điểm thẩm định giá**

- Xác định giá đất tại thời điểm Tháng 8 năm 2019 theo Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 21 tháng 4 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận 7 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở phường Tân Phú do Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt làm chủ đầu tư tại phường Tân Phú, quận 7.

- Xác định giá đất tại thời điểm Tháng 8 năm 2019 theo Quyết định số 2586/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban nhân dân quận 7 có phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ các lô đất **B1,B2,B3,B4, CV** trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 thuộc dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, quận 7 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và Công ty TNHH Dynamic Innovation.

**4. Mục đích của việc xác định giá đất:** Làm cơ sở để đơn vị sử dụng đất nộp nghĩa vụ tài chính khi thay đổi 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 là **62.245.041 đồng** và giá sàn là **31.122.520 đồng**).

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

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

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Lưu: VP, P.KTĐ.

ĐT: Thy

**KT.TRƯỞNG PHÒNG  
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

**Nguyễn Hiếu Hòa**