

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 9 năm 2022

**THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ  
(Lần 01)**

**1. Pháp lý:**

Quyết định số 2726/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh thuê đất để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội trong dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện tại phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức.

- Thời hạn sử dụng đất: kể từ ngày ký quyết định cho thuê đến ngày 29 tháng 3 năm 2068 (theo thời hạn hoạt động của dự án)

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo bản đồ vị trí phân lô tổng thể số 9339-1/GĐ-TNMT (Khu A), 9339-2/GĐ-TNMT (Khu b) và số 9339/GĐ-TNMT (Khu C) do Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt ngày 19 tháng 02 năm 2019.

- Hình thức thuê đất:

a) Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, gồm:

+ Phân khu A: 04 trường mầm non (ký hiệu MN1 (6.559m<sup>2</sup>), MN2 (6.530m<sup>2</sup>), MN4 (6.235m<sup>2</sup>), MN5 (4.776m<sup>2</sup>)); 02 trường tiểu học (ký hiệu TH1 (10.248m<sup>2</sup>), TH2 (10.702m<sup>2</sup>)); 01 trường trung học cơ sở (ký hiệu THCS1 (17.686m<sup>2</sup>)).

+ Phân khu B: 03 trường mầm non (ký hiệu MN1 (4.202m<sup>2</sup>), MN2 (4.109m<sup>2</sup>), MN3 (4.031m<sup>2</sup>)); 01 trường trung học cơ sở (ký hiệu THCS1 (22.121m<sup>2</sup>)).

+ Phân khu C: 04 trường mầm non (ký hiệu MN1 (6.226m<sup>2</sup>), MN2 (5.898m<sup>2</sup>), MN4 (4.001m<sup>2</sup>), MN4 (7.346m<sup>2</sup>)); 01 trường trung học cơ sở (ký hiệu THCS1 (18.125m<sup>2</sup>)); 01 trường phổ thông trung học (ký hiệu PTTH (21.811m<sup>2</sup>)).

b) Thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, gồm:

+ Phân khu A: 01 công trình y tế (ký hiệu YT (1.708m<sup>2</sup>)); 01 công trình văn hoá (ký hiệu VH (2.635m<sup>2</sup>)); 01 công trình thể dục thể thao (ký hiệu TDTT (5.020m<sup>2</sup>)).

+ Phân khu B: 01 công trình y tế (ký hiệu YT (4.020m<sup>2</sup>)); 01 công trình văn hoá (ký hiệu VH (3.672m<sup>2</sup>)); 01 công trình thể dục thể thao (ký hiệu TDTT (3.299m<sup>2</sup>)).

+ Phân khu C: 01 công trình thể dục thể thao (ký hiệu TDTT (13.208m<sup>2</sup>)); 01 bến tàu du lịch (ký hiệu BT (5.053m<sup>2</sup>)).

**2. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:** Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 - Khu A số 6397/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2017, Khu B số 6398/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2017 và Khu C số 6399/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2017 và Quyết định số 873/QĐ-UBND ngày 28/3/2022, cụ thể:

**2.1. Khu A** (theo Quyết định số 6397/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2017 và Quyết định số 873/QĐ-UBND ngày 28/3/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố), với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

<b>a) Trường mầm non 1 (ký hiệu MN1)</b>	<b>6.559</b>	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng	40%	
- Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)	3	tầng
- Chiều cao xây dựng (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)	16	mét
- Hệ số sử dụng đất	1,2	lần
<b>b) Trường mầm non 2 (ký hiệu MN2)</b>	<b>6.530</b>	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng	40%	
- Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)	3	tầng
- Chiều cao xây dựng (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)	16	mét
- Hệ số sử dụng đất	1,2	lần
<b>c) Trường mầm non 4 (ký hiệu MN4)</b>	<b>6.235</b>	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng	40%	
- Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)	3	tầng + mái che thang (điều chỉnh

		theo QĐ số 873/QĐ-UBND
- Chiều cao xây dựng (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)	16	mét
- Hệ số sử dụng đất	1,2	lần
<b>d) Trường mầm non 5 (ký hiệu MN5)</b>	<b>4.776</b>	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng	40%	
- Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)	3	tầng
- Chiều cao xây dựng (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)	16	mét
- Hệ số sử dụng đất	1,2	lần
<b>e) Trường tiểu học 1 (ký hiệu TH1)</b>	<b>10.248</b>	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng	40%	
- Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)	4	tầng
- Chiều cao xây dựng (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)	19	mét
- Hệ số sử dụng đất	1,6	lần
<b>f) Trường tiểu học 2 (TH2)</b>	<b>10.702</b>	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng	40%	
- Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)	4	tầng
- Chiều cao xây dựng (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)	19	mét
- Hệ số sử dụng đất	1,6	lần
<b>g) Trường trung học cơ sở (ký hiệu THCS1)</b>	<b>17.686</b>	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng	40%	

-Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)	5	tầng
- Chiều cao xây dựng (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)	21	mét
- Hệ số sử dụng đất	2,0	lần
<b>h) Công trình thể dục thể thao (ký hiệu TDTT)</b>	<b>5.020</b>	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng	40%	
-Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)	5	tầng
- Chiều cao xây dựng (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)	21	mét
- Hệ số sử dụng đất	2,0	lần
<b>k) Công trình văn hóa (ký hiệu VH)</b>	<b>2.635</b>	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng	40%	
-Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)	5	tầng
- Chiều cao xây dựng (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)	21	mét
- Hệ số sử dụng đất	2,0	lần
<b>l) Công trình y tế (ký hiệu YT)</b>	<b>1.708</b>	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng	40%	
-Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)	5	tầng
- Chiều cao xây dựng (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)	21	mét
- Hệ số sử dụng đất	2,0	lần

**2.2. Khu B** (theo Quyết định số 6398/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố), với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

<b>a) Trường mầm non 1 (ký hiệu MN1)</b>	<b>4.020</b>	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng	40%	
- Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)	3	tầng
- Chiều cao xây dựng (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)	16	mét
- Hệ số sử dụng đất	1,2	lần
<b>b) Trường mầm non 2 (ký hiệu MN2)</b>	<b>4.109</b>	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng	40%	
- Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)	3	tầng
- Chiều cao xây dựng (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)	16	mét
- Hệ số sử dụng đất	1,2	lần
<b>c) Trường mầm non 3 (ký hiệu MN3)</b>	<b>4.031</b>	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng	40%	
- Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)	3	tầng
- Chiều cao xây dựng (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình )	16	mét
- Hệ số sử dụng đất	1,2	lần
<b>d) Trường trung học cơ sở (ký hiệu THCS)</b>	<b>22.121</b>	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng	40%	
- Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)	5	tầng
- Chiều cao xây dựng (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)	21	mét

- Hệ số sử dụng đất	2,0	lần
<b>e) Công trình thể dục thể thao (ký hiệu TDTT)</b>	<b>3.299</b>	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng	40%	
-Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)	5	tầng
- Chiều cao xây dựng (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)	21	mét
- Hệ số sử dụng đất	2,0	lần
<b>f) Công trình văn hóa (ký hiệu VH)</b>	<b>3.672</b>	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng	40%	
-Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)	5	tầng
- Chiều cao xây dựng (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình )	21	mét
- Hệ số sử dụng đất	2,0	lần
<b>g) Công trình y tế (ký hiệu YT)</b>	<b>4.020</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
- Mật độ xây dựng	40%	
-Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD)	5	tầng
- Chiều cao xây dựng (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình)	21	mét
- Hệ số sử dụng đất	2,0	lần

**2.3. Khu C** (theo Quyết định số 6399/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố), với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

<b>a. Trường mầm non (ký hiệu MN1, MN2, MN3, MN4)</b>	<b>23.471</b>	m <sup>2</sup>
+ MN1	6.226	m <sup>2</sup>
+ MN2	5.898	m <sup>2</sup>

+ MN3	4.001	m <sup>2</sup>
+ MN4	7.346	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng tối đa từng lô	40%	
- Tầng cao xây dựng tối đa (theo TCVN 03:2012/BXD) - tầng 3 không bố trí lớp học	3	tầng
- Hệ số sử dụng đất tối đa từng lô	1,20	lần
<b>b. Trường tiểu học (ký hiệu TH1 và TH2)</b>	<b>34.251</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
+TH1	15.428	m <sup>2</sup>
+TH2	18.823	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng tối đa từng lô	40%	
- Tầng cao xây dựng tối đa (theo TCVN 03:2012/BXD)	4	tầng
- Hệ số sử dụng đất tối đa từng lô	1,60	lần
<b>c. Trường trung học cơ sở (ký hiệu THCS)</b>	<b>18.125</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
- Mật độ xây dựng	40%	
- Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 2012/BXD)	5	tầng
- Hệ số sử dụng đất	2,00	lần
<b>d. Trường trung học phổ thông (ký hiệu PTTH)</b>	<b>21.811</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
- Mật độ xây dựng	40%	
- Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 2012/BXD)	6	tầng
- Hệ số sử dụng đất	2,40	lần
<b>e. Công trình thể dục thể thao (ký hiệu TDTT)</b>	<b>13.208</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
- Mật độ xây dựng	40%	
- Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 2012/BXD)	5	tầng
- Hệ số sử dụng đất	2,00	lần

<b>f. Bến tàu du lịch (ký hiệu BT)</b>	<b>5.053</b>	m <sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng	40%	
- Tầng cao xây dựng (bao gồm các tầng theo QCVN 2012/BXD)	5	tầng
- Hệ số sử dụng đất	2,00	lần

**3. Thời điểm thẩm định giá:** tháng 8 năm 2022 (theo Quyết định số 2726/QĐ-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố)

**4. Mục đích sử dụng đất:** đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội trong dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện theo Quyết định chủ trương đầu tư số 379/QĐ-UBND ngày 29 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố.

**5. Hình thức sử dụng đất:**

a) Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, gồm:

+ Phân khu A: 04 trường mầm non (ký hiệu MN1 (6.559m<sup>2</sup>), MN2 (6.530m<sup>2</sup>), MN4 (6.235m<sup>2</sup>), MN5 (4.776m<sup>2</sup>)); 02 trường tiểu học (ký hiệu TH1 (10.248m<sup>2</sup>), TH2 (10.702m<sup>2</sup>)); 01 trường trung học cơ sở (ký hiệu THCS1 (17.686m<sup>2</sup>)).

+ Phân khu B: 03 trường mầm non (ký hiệu MN1 (4.202m<sup>2</sup>), MN2 (4.109m<sup>2</sup>), MN3 (4.031m<sup>2</sup>)); 01 trường trung học cơ sở (ký hiệu THCS1 (22.121m<sup>2</sup>)).

+ Phân khu C: 04 trường mầm non (ký hiệu MN1 (6.226m<sup>2</sup>), MN2 (5.898m<sup>2</sup>), MN4 (4.001m<sup>2</sup>), MN4 (7.346m<sup>2</sup>)); 01 trường trung học cơ sở (ký hiệu THCS1 (18.125m<sup>2</sup>)); 01 trường phổ thông trung học (ký hiệu PTTH (21.811m<sup>2</sup>)).

b) Thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, gồm:

+ Phân khu A: 01 công trình y tế (ký hiệu YT (1.708m<sup>2</sup>)); 01 công trình văn hoá (ký hiệu VH (2.635m<sup>2</sup>)); 01 công trình thể dục thể thao (ký hiệu TDTT (5.020m<sup>2</sup>)).

+ Phân khu B: 01 công trình y tế (ký hiệu YT (4.020m<sup>2</sup>)); 01 công trình văn hoá (ký hiệu VH (3.672m<sup>2</sup>)); 01 công trình thể dục thể thao (ký hiệu TDTT (3.299m<sup>2</sup>)).

+ Phân khu C: 01 công trình thể dục thể thao (ký hiệu TDTT (13.208m<sup>2</sup>)); 01 bến tàu du lịch (ký hiệu BT (5.053m<sup>2</sup>)).

**6. Mục đích của việc xác định giá đất:** Làm cơ sở để Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.



**7. 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).

**8. 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 **156.086.173 đồng** và giá sàn là **78.043.086 đồng**).

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

**10. 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**