

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 01 năm 2025

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

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. Sở Tài nguyên và Môi trường thông tin khu đất cần thẩm định giá như sau:

**1. Pháp lý**

Căn cứ Quyết định số 4733/QĐ-UBND ngày 22/10/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thuận thu hồi và giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà để đầu tư xây dựng dự án thành phần Khu dân cư lô số 4 – Khu 6B tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh thuộc Khu đô thị mới Nam Thành phố.

Căn cứ Quyết định số 4223/QĐ-UBND ngày 25/8/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận chuyển nhượng dự án Khu dân cư lô số 4 – Khu 6B tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh thuộc Khu đô thị mới Nam Thành phố cho Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai.

Căn cứ Quyết định số 101/QĐ-BQLKN ngày 02 tháng 11 năm 2009 của Ban Quản lý Khu Nam ban hành về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư lô số 4 – khu 6B- Đô thị mới Nam Thành phố xã Bình Hưng- huyện Bình Chánh- Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Quyết định số 78/QĐ-BQLHN ngày 12 tháng 9 năm 2013 của Ban Quản lý Khu Nam ban hành về việc phê duyệt bổ sung Quyết định số 101/QĐ-BQLKN ngày 02 tháng 11 năm 2009 của Ban Quản lý Khu Nam phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư lô số 4 – khu 6B- Đô thị mới Nam Thành phố xã Bình Hưng- huyện Bình Chánh- Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc**

**\* Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cũ:**

- Quyết định số 04/QĐ-BQL ngày 08/01/2008 của Ban Quản lý khu Nam về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Lô số 4 (Khu 6B) – Khu chức năng số 6 – Đô thị mới Nam thành phố xã Bình Hưng - Huyện Bình Chánh – TP. Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 91/QĐ-BQLKN ngày 20/8/2010 của Ban Quản lý khu Nam về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Lô số 4 (Khu 6B)

– Khu chức năng số 6 – Đô thị mới Nam thành phố xã Bình Hưng - Huyện Bình Chánh – TP. Hồ Chí Minh.

**\* Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc mới:**

- Quyết định số 109/QĐ-BQLKN ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Chung cư Lô A thuộc khu dân cư lô số 4 – Khu 6B- Khu chức năng số 6 – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh

- Quyết định số 60/QĐ-BQLKN ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Chung cư Lô A thuộc khu dân cư lô số 4 – Khu 6B- Khu chức năng số 6 – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

- Quyết định số 73/QĐ-BQLKN ngày 09 tháng 8 năm 2017 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Chung cư Lô A thuộc khu dân cư lô số 4 – Khu 6B- Khu chức năng số 6 – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

**3. Mục đích sử dụng đất: Đất ở**

- Đối với diện tích đất xây dựng nhà ở: giao đất ổn định lâu dài, có thu tiền sử dụng đất.

- Đối với diện tích đất sử dụng cho mục đích công cộng: sau khi đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh theo quy hoạch được duyệt, Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà có trách nhiệm bàn giao cho Ban quản lý khu Nam, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và các cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

**4. Vị trí và diện tích khu đất:** Theo bản đồ hiện trạng vị trí số 3301/GĐ-TNMT do Trung tâm Kiểm định bản đồ và tư vấn tài nguyên môi trường lập được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 03 tháng 4 năm 2009 (theo tài liệu năm 2003).

- Tổng diện tích khu đất: 33.197 m<sup>2</sup>

+ Đất ở: 25.460,3 m<sup>2</sup> – chiếm 76,71% đất toàn khu. Trong đó:

Nhà liên kế có sân vườn: 8.869,3 m<sup>2</sup>

Nhà chung cư: 16.591 m<sup>2</sup>

+ Đất công trình công cộng: 5.415 m<sup>2</sup>- chiếm 16,39% đất toàn khu. Trong đó: Trường mầm non: 5.415 m<sup>2</sup>

+ Đất giao thông: 2.321,7 m<sup>2</sup>- chiếm 6,99% đất toàn khu

\* Bảng so sánh chỉ tiêu quy hoạch:

Stt	Các chỉ tiêu	Đơn vị	QĐ 91/QĐ-BQL ngày 20/8/2010	QĐ 109/QĐ-BQLKN ngày 03/12/2012	QĐ 60/QĐ-BQLKN ngày 18/6/2015	QĐ 73/QĐ-BQLKN ngày 09/8/2017	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Cơ cấu sử dụng đất</b>						
1.	Quy mô toàn khu	m <sup>2</sup>	33.197	33.197	33.197	33.197	Không thay đổi

Stt	Các chỉ tiêu	Đơn vị	QĐ 91/QĐ-BQL ngày 20/8/2010	QĐ 109/QĐ-BQLKN ngày 03/12/2012	QĐ 60/QĐ-BQLKN ngày 18/6/2015	QĐ 73/QĐ-BQLKN ngày 09/8/2017	Ghi chú
1.1	Đất ở	m <sup>2</sup>	25.460,3	25.460,3	25.460,3	25.460,3	Không thay đổi
	- Nhà liên kế có sân vườn	m <sup>2</sup>	8.869,3	8.869,3	8.869,3	8.869,3	Không thay đổi
	-Nhà chung cư	m <sup>2</sup>	16.591,0	16.591,0	16.591,0	16.591,0	Không thay đổi
1.2	Đất CTCC (Trường mầm non)	m <sup>2</sup>	5.415	5.415	5.415	5.415	Không thay đổi
1.3	Đất giao thông	m <sup>2</sup>	2.321,7	2.321,7	2.321,7	2.321,7	Không thay đổi
<b>II.</b>	<b>Chỉ tiêu quy hoạch</b>						
<b>A</b>	<b>Nhà liên kế</b>						
1	Diện tích đất	m <sup>2</sup>	8.869,3	8.869,3	8.869,3	8.869,3	Không đổi
2	Tổng số lô	Lô	70	76	76	76	Thay đổi (+)
3	Dân số	Người	210	228	228	228	Thay đổi (+)
4	Mật độ xây dựng	%	65-75%	65-75%	65-75%	65-75%	Không thay đổi
5	Tầng cao xây dựng	Tầng	04	04	04	04	Không thay đổi
<b>B</b>	<b>Chung cư</b>						
1	Diện tích	m <sup>2</sup>	16.591	16.591	16.591	16.591	Không thay đổi
2	Tổng số căn hộ	Căn hộ	534	525	797	988	Thay đổi (tăng)
3	Dân số	Người	1.069	1.051	1.576	1.576	Thay đổi
4	Mật độ xây dựng	%	Khối đế (TMDV): 35% Khối cao tầng (căn hộ ở): 24 %	Khối đế (TMDV): 32% Khối cao tầng (căn hộ ở): 23 %	Khối đế (TMDV): 32% Khối cao tầng (căn hộ ở): 23,51 %	Lô B: Khối B1 (Căn hộ, VP kết hợp lưu trú ngắn hạn): 6,57% Khối B2 (Văn phòng, TM DV):8,75%	Thay đổi
5	Tầng cao xây dựng	Tầng	24-33 tầng	24-29 tầng	24-29 tầng	28-29 tầng	Thay đổi
6	Hệ số sử dụng đất	Lần	Khối đế (TMDV): 1,90 lần Khối cao tầng (căn hộ ở): 4,8 lần	Khối đế (TMDV): 1,90 lần Khối cao tầng (căn hộ ở): 4,6 lần	Khối đế (TMDV): 1,90 lần Khối cao tầng (căn hộ ở): 4,79 lần	Khối B1 (Căn hộ, VP kết hợp lưu trú ngắn hạn): 1,588 lần Khối B2 (Văn phòng, TMDV): 1,9 lần	Thay đổi
7	Chiều cao công trình tối đa	m	127,5m	105,7m	105,7m		Thay đổi
8	Chỗ đậu xe		Bố trí tầng hầm	Bố trí tầng hầm	Bố trí tầng hầm	Bố trí tầng hầm	

Stt	Các chỉ tiêu	Đơn vị	QĐ 91/QĐ-BQL ngày 20/8/2010	QĐ 109/QĐ-BQLKN ngày 03/12/2012	QĐ 60/QĐ-BQLKN ngày 18/6/2015	QĐ 73/QĐ-BQLKN ngày 09/8/2017	Ghi chú
C.	Công trình công cộng (Trường mầm non)	m <sup>2</sup>	5.415 m <sup>2</sup>	5.415 m <sup>2</sup>	5.415 m <sup>2</sup>	5.415 m <sup>2</sup>	Không thay đổi

### 3. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 12 năm 2012 (Quy hoạch cũ: Quyết định số 91/QĐ-BQLKN ngày 20/8/2010 của Ban Quản lý khu Nam; Quy hoạch mới: Quyết định số 109/QĐ-BQLKN ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Ban Quản lý Khu Nam)

- Tháng 6 năm 2015 (Quy hoạch cũ: Quyết định số 109/QĐ-BQLKN ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Ban Quản lý Khu Nam; Quy hoạch mới: Quyết định số 109/QĐ-BQLKN ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Ban Quản lý Khu Nam)

- Tháng 8 năm 2017 (Quy hoạch cũ: Quyết định số 60/QĐ-BQLKN ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Ban Quản lý Khu Nam; Quy hoạch mới: Quyết định số 73/QĐ-BQLKN ngày 09 tháng 8 năm 2017 của Ban Quản lý Khu Nam).

**5. 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 (nếu có) với Nhà nước.

**6. 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).

**7. 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 sàn: **31.554.968 đồng;**

Mức giá trần: **63.109.936 đồng.**

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

**9. 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**