

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 6 năm 2025

THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ
(lần 15)

Để thực hiện 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 Nông nghiệp và Môi trường chào thông tin khu đất cần thẩm định giá công khai trên Trang thông tin điện tử của Sở như sau:

1. Pháp lý

Ngày 12/8/2014, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 3343/QĐ-UBND về cho Công ty TNHH bất động sản Phú An sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Linh Trung, quận Thủ Đức. Tại Điều 1 có nêu:

*“**Điều 1.** Cho Công ty TNHH bất động sản Phú An sử dụng khu đất có diện tích 19.821,2m² tại phường Linh Trung, quận Thủ Đức để đầu tư xây dựng khu nhà doanh.*

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định Bản đồ hiện trạng vị trí số dân 0425/2009/HĐ-TG do Công ty Cổ phần Trình Gia lập ngày 26 tháng 9 năm 2013.

- Cơ cấu sử dụng đất tạm được xác định theo Quyết định số 2489/QĐ-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2012 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức gồm:

+ Đất ở: 14.403,2m² giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất: Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

+ Phần còn lại là đất công trình công cộng cây xanh cảnh quan, và giao thông, hạ tầng kỹ thuật: 5.418m². Sau khi Công ty đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật, có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

Cơ cấu sử dụng đất chính xác sẽ được xác định khi Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô và khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty.”

2. Quy hoạch xây dựng của dự án

Ngày 07/5/2012, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức có Quyết định số 2489/QĐ-UBND phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu cao ốc căn hộ Vạn Thành, phường Linh Trung, quận Thủ Đức. Cụ thể như sau:

- Cơ cấu sử dụng đất dự kiến

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	5.765,00	29,10
2	Đất công viên, cây xanh	6.432,00	32,40
3	Đất giao thông bộ, sân bãi	3.198,10	16,10
4	Đất giao thông, cơ giới	4.426,10	22,30
	Tổng cộng:	19.821,20	100,00

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

+ Diện tích quy hoạch: 19.821,2m²

+ Quy mô dân số tối đa: 1.648 người.

+ Chỉ tiêu sử dụng đất xây dựng nhóm ở:

++ Mật độ xây dựng toàn khu: 29,1%

+++ Khối đế: 29,1%

+++ Khối tháp: 29,1%

++ Tầng cao xây dựng tối đa: 18 tầng và 02 tầng hầm (số tầng bao gồm tất cả các tầng theo QCVN 03:2009/BXD)

++ Hệ số sử dụng đất tối đa toàn khu: 4,7

- Tổ chức không gian kiến trúc:

+ Công trình nhà ở cao tầng:

++ Mật độ xây dựng: ≤29,1%

++ Hệ số sử dụng đất: 4,7

++ Diện tích xây dựng: 5.765m²

++ Quy mô dân số tối đa: 1.648 người.

++ Diện tích sàn (không kể tầng hầm): 93.281,2m²

++ Diện tích sàn dịch vụ công cộng: 15.016m²

++ Diện tích sàn văn phòng cho thuê: 20.726m²

++ Diện tích sàn ở: 45.840m²

++ Diện tích sàn hành lang và cầu thang: 11.699,2m²

++ Diện tích sàn tầng hầm (bãi đậu xe): 19.150,0m²

++ Tầng cao tối đa: 18 tầng + 02 tầng hầm.

❖ Block A:

- Tầng cao tối đa: 18 tầng + 02 tầng hầm

+ Bãi đậu xe - kỹ thuật: 02 tầng hầm

- + Khối dịch vụ công cộng: tầng trệt đến lầu 04
- + Khối văn phòng cho thuê: từ lầu 4 đến lầu 17

❖ **Block B:**

- Tầng cao tối đa: 18 tầng + 02 tầng hầm
- + Bãi đậu xe - kỹ thuật: 02 tầng hầm
- + Khối dịch vụ công cộng: tầng trệt đến lầu 02
- + Khối ở: từ lầu 3 đến lầu 17

❖ **Block C:**

- Tầng cao tối đa: 18 tầng + 02 tầng hầm
- + Bãi đậu xe - kỹ thuật: 02 tầng hầm
- + Khối dịch vụ công cộng: tầng trệt đến lầu 02
(Nhà trẻ tại tầng trệt với diện tích 1.250m²)
- + Khối ở: từ lầu 3 đến lầu 17

3. Thời điểm xác định giá đất

- Xác định giá đất tại thời điểm Tháng 8 năm 2014, với quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 2489/QĐ-UBND ngày 07/5/2012 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức.

4. Mục đích của việc xác định giá đất

Làm cơ sở để Đơn vị sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định.

5. Tiêu chí đánh giá cụ thể hồ sơ dự thầu

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 (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) (đã đăng trên website của Sở Nông nghiệp 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: **62.470.108 đồng.**

Mức giá sàn: **31.235.054 đồng.**

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

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG