

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 7 năm 2025

THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ **(Lần 26)**

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 đăng thông tin khu đất cần thẩm định giá công khai trên Trang thông tin điện tử của Sở như sau:

1. Pháp lý

Ngày 28 tháng 8 năm 2014, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 4304/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia để đầu tư xây dựng Chung cư Khang Gia tại số 59, Đường số 16, Phường 4, Quận 8.

2. Vị trí khu đất

Vị trí, ranh giới được xác định theo Bản đồ hiện trạng và Bản đồ vị trí số 43584/GĐ-TNMT (tỷ lệ 1/500) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 30 tháng 12 năm 2013.

3. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

Theo Công văn số 5598/UBND-ĐTMT ngày 18 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố và Công văn số 3056/SQHKT-QHKV1 ngày 03 tháng 9 năm 2013 của Sở Quy hoạch Kiến trúc về nội dung Giấy phép quy hoạch được đề xuất:

- Chức năng công trình: chung cư.
- Phạm vi, ranh giới: theo Bản đồ hiện trạng – vị trí số 1079/CNHM-2012 ngày 05 tháng 11 năm 2012 do Chi nhánh Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ thiết kế Xây dựng Hoàng Minh lập.
- Quy mô diện tích phù hợp quy hoạch: khoảng 1.417,7m².
- Quy mô dân số dự kiến: 340 người (tương ứng chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở: 4,2m²/ngày).
- Mật độ xây dựng: tối đa 50%.

- Tầng cao công trình: tối đa 16 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2012/BXD).

- Hệ số sử dụng đất chức năng thương mại: 0,5.

- Hệ số sử dụng chức năng ở: 6,0.

- Khoảng lùi công trình so với các ranh đất:

+ So với ranh lộ giới đường số 16: tối thiểu 6,0m.

+ So với các ranh đất còn lại: tối thiểu 3,0m.

Theo Công văn số 989/UBND-ĐT ngày 08 tháng 4 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận 8 về thỏa thuận Tổng mặt bằng quy hoạch và phương án kiến trúc công trình Chung cư Khang Gia quận 8 tại phường 4, quận 8 như sau:

“3.2 Cơ cấu sử dụng:

- Chức năng của khu quy hoạch là dự án nhà ở chung cư, như sau:

<i>STT</i>	<i>Loại chỉ tiêu</i>	<i>QHCT tỷ lệ 1/500</i>	
		<i>Diện tích (m²)</i>	<i>Tỷ lệ (%)</i>
<i>A</i>	<i>Đất nhóm ở</i>	<i>1.619,4</i>	<i>100,00</i>
<i>1</i>	<i>Đất ở chung cư</i>	<i>806,1</i>	<i>49,80</i>
<i>2</i>	<i>Đất cây xanh nhóm ở</i>	<i>323,7</i>	<i>20,00</i>
<i>3</i>	<i>Đất giao thông nhóm ở</i>	<i>489,6</i>	<i>30,20</i>
<i>B</i>	<i>Đất ngoài nhóm ở</i>	<i>0,0</i>	
	<i>Tổng diện tích khu đất</i>	<i>1.619,4</i>	

Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cụ thể như sau:

<i>STT</i>	<i>Loại chỉ tiêu</i>	<i>Đơn vị tính</i>	<i>GPQH số 102/PHQH</i>	<i>Chỉ tiêu QHKT tỷ lệ 1/500</i>
<i>1</i>	<i>Diện tích đất nhóm ở</i>	<i>m²</i>	<i>1.619,4</i>	<i>1,619,4</i>
<i>2</i>	<i>Quy mô dân số</i>	<i>người</i>	<i>340</i>	<i>309</i>
<i>3</i>	<i>Mật độ xây dựng</i>	<i>%</i>	<i>50</i>	<i>49,8</i>
<i>4</i>	<i>Hệ số sử dụng đất</i>	<i>Lần</i>	<i>6,5</i>	<i>6,5</i>
	<i>+ Đất ở</i>		<i>6,0</i>	<i>6,0</i>

	+ Thương mại - Dịch vụ		0,5	0,5
5	Tổng số căn hộ	căn		44,9
6	Tầng cao xây dựng tối đa	Tầng	16	15
7	Chiều cao tối đa	m		
8	Chỉ tiêu đất nhóm nhà ở	m ² /người	4,2	5,24
	+ Đất xây dựng chung cư	m ² /người		2,61
	+ Đất cây xanh	m ² /người		1,05
	+ Đất giao thông	m ² /người		1,58

- Lộ giới các tuyến đường liên quan:

+ Đường số 16 lộ giới quy hoạch rộng 16m;

+ Hẻm phía Đông Bắc quy hoạch rộng 4,5m;

3.4 Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cho các hạng mục công trình trong khu quy hoạch:

Chung cư kết hợp thương mại – dịch vụ:

- Diện tích xây dựng: 806,1m².

- Tầng cao tối đa: 15 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 03:2021/BXD)

+ Khối thương mại, dịch vụ: thương mại, dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng, y tế và nhà giữ trẻ, ... (gồm 01 phần tầng 01 và tầng 02)

+ Khối căn hộ: căn hộ chung cư (gồm 01 phần tầng 1, tầng 2 và các tầng còn lại).

- Tổng số căn hộ: 141 căn

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 10.526,4m².

+ Diện tích sàn căn hộ: 9.716,4m²

+ Diện tích sàn thương mại dịch vụ và phụ trợ: 809,7m².

Khoảng lùi xây dựng so với lộ giới đường:

+ Lộ giới đường số 16: 6,9m

+ Ranh đất phía xung quanh: >3,0m.

- Diện tích xây dựng bãi để xe: 1.545m².

4. Hình thức, thời hạn sử dụng đất

Nhà nước giao đất 50 năm, có thu tiền sử dụng đất theo quy định, kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ký Quyết định.

5. Mục đích của việc xác định giá đất

Làm cơ sở để Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia thực hiện nghĩa vụ tài chính.

6. Thời điểm thẩm định giá

Theo Quyết định số 4304/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

7. Tiêu chí đánh giá cụ thể hồ sơ dự thầu: theo bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 02 tháng 08 năm 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 tháng 8 năm 2016:

- Mức giá sàn: **21.304.997** đồng.
- Mức giá trần: **42.609.994** đồng.

9. 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