

Số 110: THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ (lần 01)

1. Pháp lý

Quyết định số 468/QĐ-UBND-M ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành về thu hồi đất quốc phòng tại số 117 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3 và giao cho Công ty Phương Nam – BQP để chuẩn bị thực hiện dự án xây dựng khu thương mại, văn phòng và căn hộ cho thuê.

Ngày 25 tháng 5 năm 2010, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 2311/QĐ-UBND về duyệt giá trị quyền sử dụng đất tại mặt bằng số 117 đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, quận 3 theo giá thị trường để Công ty Phương Nam - Bộ Quốc phòng thực hiện nghĩa vụ tài chính khi đầu tư xây dựng khu phức hợp khách sạn, thương mại, văn phòng và căn hộ cho thuê. Tại Điều 2 có nêu:

*“**Điều 2.** Giá trị quyền sử dụng đất nêu trên được xác định tương ứng theo các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc tại các Công văn số 936/SQHKT-QHKTT ngày 15 tháng 04 năm 2009; số 3481/SQHKT-QHKTT ngày 03 tháng 12 năm 2009 và số 2760/SQHKT-QHKTT ngày 23 tháng 9 năm 2009 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận tại Công văn số 334/UBND-ĐTMT ngày 22 tháng 01 năm 2009 với chức năng sử dụng đất đầu tư xây dựng khu phức hợp khách sạn - trung tâm thương mại – căn hộ cao cấp cho thuê và văn phòng cho thuê (sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp)”*

Ngày 30 tháng 12 năm 2010, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 5949/QĐ-UBND về thuận giao đất cho Công ty TNHH một thành viên đầu tư - dịch vụ và vận tải biển Phương Nam tại số 117 đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 6, quận 3 để đầu tư xây dựng khu phức hợp khách sạn, thương mại, văn phòng và căn hộ cho thuê, có nêu như sau

*“**Điều 1.** Chấp thuận giao cho Công ty TNHH một thành viên đầu tư - dịch vụ và vận tải biển Phương Nam sử dụng 4.268,5m đất tại số 117 đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 6, quận 3 để đầu tư xây dựng khu phức hợp khách sạn, thương mại, văn phòng và căn hộ cho thuê.*

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày ký quyết định này.

- Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Bản đồ hiện trạng - vị trí được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt số 7957/ĐE-GE-TNMT ngày 17 tháng 12 năm 2010.”

2. Về thay đổi chức năng và quy hoạch

Ngày 02 tháng 11 năm 2018, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 4956/UBND-ĐT: "chấp thuận đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 4763/SQHKT-QHKV1 ngày 28 tháng 9 năm 2018 về điều chỉnh một phần chức năng công trình xây dựng tại địa điểm số 117 Nguyễn Đình Chiểu, phường 6, quận 3 cụ thể điều chỉnh chức năng các tầng 2, 3, 4, 5 và 6 tại khối đế của công trình xây dựng hiện hữu từ chức năng thương mại dịch vụ thành chức năng văn phòng cho

thuê Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc có văn bản hướng dẫn Chủ đầu tư về điều chỉnh một phần chức năng công trình tại địa điểm nêu trên”.

3. Cơ cấu, quy hoạch sử dụng đất

3.1. Theo quy hoạch cũ

Theo Công văn số 936/SQHKT-QHKTT ngày 15 tháng 4 năm 2009, số 3481/SQHKT-QHKTT ngày 03/12/2009 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến quy hoạch kiến trúc tại số 117 Nguyễn Đình Chiểu, phường 6, quận 3 như sau:

- Diện tích khu đất: 4.268,5m²
- Chức năng công trình xây dựng: khu phức hợp khách sạn - trung tâm thương mại - căn hộ cao cấp và văn phòng cho thuê.
- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:
 - Tầng cao công trình: 20-21 tầng (không kể tầng hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật và mái che sân thượng); bố cục chia làm 02 khối, khối bộ 06 tầng, khối tháp 14-15 tầng;
 - Mật độ xây dựng: khối bộ khoảng 55%-60%, khối tháp khoảng 35%;
 - Hệ số sử dụng đất: tối đa 8,5 lần.

3.1. Theo quy hoạch mới

Căn cứ nội dung chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 4956/UBND-ĐT ngày 02 tháng 11 năm 2018: “*điều chỉnh chức năng các tầng 2, 3, 4, 5 và 6 tại khối đế của công trình xây dựng hiện hữu từ chức năng thương mại dịch vụ thành chức năng văn phòng cho thuê*”

5. 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 (nếu có) theo quy định khi điều chỉnh chức năng từ chức năng thương mại dịch vụ thành chức năng văn phòng cho thuê.

6. 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 (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 trần là 38.784.758 đồng và giá sàn là 19.392.379 đồng).

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