

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 7 năm 2023

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

**1. Pháp lý**

Ngày 03 tháng 4 năm 2010, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 1528/QĐ-UBND về giao đất cho Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Kinh doanh nhà Minh Long để đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư tại thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè. Theo đó, có nêu nội dung như sau:

*“**Điều 1.** Nay giao cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Thương mại Kinh doanh nhà Minh Long khu đất có diện tích 161.030,5m<sup>2</sup> (một trăm sáu mươi một ngàn không trăm ba mươi phẩy năm mét vuông) tại thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè gồm 148.910,50m<sup>2</sup> do Công ty tự thỏa thuận bồi thường, nhận chuyển nhượng của các hộ dân, tổ chức sử dụng đất và khoảng 12.120m<sup>2</sup> đất đường, rạch do Nhà nước trực tiếp quản lý để đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư theo Quyết định phê duyệt dự án đầu tư số 16/QĐSXĐ-TĐDA ngày 28 tháng 01 năm 2010 của Sở Xây dựng.*

*- Vị trí, diện tích, ranh giới khu đất thể hiện tại bản đồ hiện trạng vị trí số 22/ĐP/2002 do Công ty TNHH Đo đạc bản đồ Đức Phú lập ngày 4 tháng 10 năm 2007 (trừ diện tích khoảng 4.174,50m<sup>2</sup> thuộc các thửa số 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 50, 107-1, một phần các thửa 26, 81, 238-1 theo tài liệu đo đạc năm 1991, hiện Công ty chưa đền bù xong); sẽ được xác định theo bản đồ được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt.*

*- Cơ cấu sử dụng đất được tạm xác định theo Quyết định số 563/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2008 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500; sẽ được xác định chính xác theo bản đồ hiện trạng vị trí phân lô được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt.*

*- Hình thức, thời hạn sử dụng đất:*

*+ 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 xây dựng công trình, công cộng có mục đích kinh doanh: Thuê đất, trả tiền hằng năm hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn 50 năm, kể từ ngày Ủy ban nhân dân Thành phố ký quyết định giao đất, cho thuê đất.*

*... ”*

## 2. Vị trí, diện tích đất

**2.1. Vị trí:** Khu đất có vị trí 4 đường Huỳnh Tấn Phát, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè (*từ đường Huỳnh Tấn Phát đến ranh dự án có chiều dài 732m, chiều rộng hẻm 1806 đoạn nhỏ nhất có chiều rộng là 2,2m; kết cấu hẻm giáp khu đất trái đá*) theo xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè tại Công văn số 24/UBND ngày 19 tháng 01 năm 2016.

**2.2. Diện tích:** Theo Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 03 tháng 4 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố, Khu đất có diện tích **161.030,5m<sup>2</sup>**.

(Chi tiết thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 22/ĐP/2002 do Công ty TNHH Đo đạc bản đồ Đức Phú lập ngày 4 tháng 10 năm 2007).

**3. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị cho các hạng mục công trình trong khu quy hoạch:** Ngày 02 tháng 7 năm 2008, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè ban hành Quyết định số 563/QĐ-UBND về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Công ty Minh Long, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè diện tích 165.205m<sup>2</sup>. Theo đó cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật của khu đất trên như sau:

**3.1. Về cơ cấu sử dụng đất:** Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 165.205m<sup>2</sup>, phân bổ theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất dân dụng : 159.479m<sup>2</sup>, chiếm 96,53% bao gồm:
  - + Đất xây dựng nhà ở : 79.818m<sup>2</sup>, chiếm 50,05%
  - + Đất công trình công cộng : 8.666m<sup>2</sup>, chiếm 5,43%
  - + Đất cây xanh công viên : 11.205m<sup>2</sup>, chiếm 7,02%
  - + Đất giao thông : 59.790m<sup>2</sup>, chiếm 37,50%
- Đất ngoài dân dụng : 5.726m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 3,4%  
(đất cây xanh cách ly và trạm xử lý nước thải)

## 3.2. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

### 3.2.1. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc toàn khu

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 165.205m<sup>2</sup>
- Tổng số căn hộ : 931 căn
- Hệ số sử dụng đất toàn khu : 1,9 lần
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 297.226m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng : 33,06%
- Tầng cao xây dựng :
  - + Tối đa : 16 tầng
  - + Tối thiểu : 03 tầng

### 3.2.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cho các hạng mục công trình

a) Khu nhà ở

Tổng số căn hộ toàn khu : 931 căn trong đó:

**a1) Nhà liên kế vườn:** số lượng: 345 căn với tổng diện tích: 43.979m<sup>2</sup>

- **Lô A:** 18 căn (A1 - A18) với tổng diện tích 2.216,18m<sup>2</sup>

+ Diện tích lô đất : 108 - 192m<sup>2</sup>

+ Diện tích xây dựng : 78 - 120m<sup>2</sup>

+ Tầng cao xây dựng : 04 tầng (Trệt + lửng + 02 lầu)

- **Lô B:** 40 căn (B1 - B40) với tổng diện tích 4.930,4m<sup>2</sup>

+ Diện tích lô đất : 120 - 151,58m<sup>2</sup>

+ Diện tích xây dựng : 69,74 - 93m<sup>2</sup>

+ Tầng cao xây dựng : 04 tầng (Trệt + lửng + 02 lầu)

- **Lô C:** 78 căn (C1 - C78) với tổng diện tích 10.892,69m<sup>2</sup>

+ Diện tích lô đất : 120 - 244,69m<sup>2</sup>

+ Diện tích xây dựng : 72,62 - 141,18m<sup>2</sup>

+ Tầng cao xây dựng : 04 tầng (Trệt + lửng + 02 lầu).

- **Lô D:** 45 căn (D1 - D45) với tổng diện tích 5.660,68m<sup>2</sup>

+ Diện tích lô đất : 107,76 - 256m<sup>2</sup>.

+ Diện tích xây dựng : 69,74 - 101,31m<sup>2</sup>.

+ Tầng cao xây dựng : 04 tầng (Trệt + lửng + 02 lầu).

- **Lô E:** 74 căn (E1 - E74) với tổng diện tích 9.207,67m<sup>2</sup>

+ Diện tích lô đất : 113,94 - 201,82m<sup>2</sup>

+ Diện tích xây dựng : 69,82 - 99,91m<sup>2</sup>

+ Tầng cao xây dựng : 04 tầng (Trệt + lửng + 02 lầu)

- **Lô F:** 46 căn (F1 - F46) với tổng diện tích 5.612,44m<sup>2</sup>

+ Diện tích lô đất : 113,97 - 209,05m<sup>2</sup>

+ Diện tích xây dựng : 84 - 114,55m<sup>2</sup>

+ Tầng cao xây dựng : 04 tầng (Trệt + lửng + 02 lầu)

- **Lô G:** 44 căn (G1 - G44) với tổng diện tích 5.458,94m<sup>2</sup>

+ Diện tích lô đất : 114 - 228,6m<sup>2</sup>

+ Diện tích xây dựng : 84 - 128,15m<sup>2</sup>

+ Tầng cao xây dựng : 04 tầng (Trệt + lửng + 02 lầu)

**a2) Nhà biệt thự:** số lượng: 106 căn với tổng diện tích: 18.315m<sup>2</sup>

- **Lô H:** 22 căn (H1 - H22) với tổng diện tích 3.630m<sup>2</sup>

+ Diện tích lô đất : 160 - 185,5m<sup>2</sup>

+ Diện tích xây dựng : 83,92 - 92,08m<sup>2</sup>

+ Tầng cao xây dựng : 03 tầng

- **Lô I:** 22 căn (I1 - I22) với tổng diện tích 3.786,28m<sup>2</sup>

+ Diện tích lô đất : 144,58 - 234,67m<sup>2</sup>

+ Diện tích xây dựng : 76 - 114m<sup>2</sup>

+ Tầng cao xây dựng : 03 tầng

- **Lô J:** 18 căn (J1 - J18) với tổng diện tích 3.229,43m<sup>2</sup>

+ Diện tích lô đất : 141,48 - 298,66m<sup>2</sup>

+ Diện tích xây dựng : 84 - 123,28m<sup>2</sup>

+ Tầng cao xây dựng : 03 tầng

- **Lô K:** 22 căn (K1 - K22) với tổng diện tích 3.918,36m<sup>2</sup>

+ Diện tích lô đất : 147,2 - 292,18m<sup>2</sup>

+ Diện tích xây dựng : 85,86 - 85,91m<sup>2</sup>

+ Tầng cao xây dựng : 03 tầng

- **Lô L:** 22 căn (L1 - L22) với tổng diện tích 3.750,73m<sup>2</sup>

+ Diện tích lô đất : 160,01 - 262,83m<sup>2</sup>

+ Diện tích xây dựng : 87,97 - 92,32m

+ Tầng cao xây dựng : 03 tầng

**a3) Nhà chung cư:** số lượng 480 căn với tổng diện tích: 17.525m<sup>2</sup>

+ Mật độ xây dựng : 40%

+ Hệ số sử dụng đất : 6,34 lần

- **Lô M:** 192 căn.

+ Diện tích : 6.866,2m<sup>2</sup>

+ Diện tích xây dựng : 2.736m<sup>2</sup>

+ Tầng cao xây dựng : 16 tầng

+ Mật độ xây dựng : 40%

- **Lô N:** 288 căn.

+ Diện tích : 10.659,2m<sup>2</sup>

+ Diện tích xây dựng : 4.212m<sup>2</sup>

- + Tầng cao xây dựng : 16 tầng
- + Mật độ xây dựng : 40%

b) Khu công trình công cộng

- **Trung tâm thương mại dịch vụ:**

- + Diện tích : 8.666m<sup>2</sup>
- + Diện tích xây dựng : 3.466,4m<sup>2</sup>
- + Tầng cao xây dựng : 09 tầng
- + Mật độ xây dựng : 40%
- + Hệ số sử dụng đất : 3,6 lần

c) Khu công viên cây xanh

- + Diện tích : 11.205m<sup>2</sup>
- + Tầng cao xây dựng : 01 tầng
- + Mật độ xây dựng : 10%

**4. Thời điểm thẩm định giá:** Tháng 4 năm 2010

**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 khi đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư tại thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè theo quy định.

**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: **119.760.573 đồng**

Mức giá sàn: **59.880.287 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 TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**