

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 2025

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

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 Tài nguyên 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 của khu đất

Ngày 28 tháng 3 năm 2025, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 1194/QĐ-UBND giao khu đất tại số 448 đường Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4 cho Công ty Cổ phần Đầu tư MHL để thanh toán Hợp đồng xây dựng chuyển giao số 09/HĐBT ngày 01 tháng 11 năm 2016 ký giữa Quân chủng Phòng không - Không quân và Công ty Cổ phần ACC - Thăng Long (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư MHL) theo quy định điểm a khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 98/2023/NQ-QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội.

Tại Điều 1 Quyết định số 1194/QĐ-UBND có nội dung:

“Điều 1. Giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư MHL khu đất diện tích 3.635,3m² thuộc một phần thửa số 9, 10 tờ bản đồ số 7, Phường 18, Quận 4, địa chỉ tại số 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4 do Quân chủng Phòng không - Không quân - Bộ Quốc phòng đang quản lý, để thanh toán Hợp đồng xây dựng chuyển giao số 09/HĐBT ngày 01 tháng 11 năm 2016 ký giữa Quân chủng Phòng không - Không quân và Công ty Cổ phần ACC - Thăng Long (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư MHL) theo quy định điểm a khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 98/2023/NQ-QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội.

Mục đích sử dụng đất: theo đồ án quy hoạch chi tiết liên quan đến khu đất số 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận 4 phê duyệt tại Quyết định số 96/QĐ-UBND-TH ngày 22 tháng 01 năm 2025 và Công văn số 459/UBND-ĐT ngày 21 tháng 02 năm 2025, cụ thể:

- Đất công trình chung cư: 1.872,5m²
- Đất nhà ở liên kế: 526,8 m²
- Đất xây dựng trụ sở cơ quan: 146,5m²
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: 135,1m²
- Đất giao thông: 954,4 m² (đường D8 là 932,9m², đường Nguyễn Tất Thành là 21,5m²).

Vị trí, ranh giới khu đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 336KD-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 22 tháng 12 năm 2023.

Hình thức giao đất:

- Đất công trình chung cư 1.872,5m² và đất nhà ở liền kề 526,8m²: giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan 146,5m², đất cây xanh sử dụng công cộng 135,1 m² và đất giao thông 954,4 m² (đường D8 là 932,9m², đường Nguyễn Tất Thành là 21,5m²): Giao đất không thu tiền sử dụng đất; Công ty Cổ phần Đầu tư MHL có trách nhiệm đầu tư, bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước theo quy định và quy định trách nhiệm của Chủ đầu tư tại dự án đầu tư được duyệt.

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

Phương thức giao đất: để thanh toán Hợp đồng xây dựng chuyên giao số 09/HĐBT ngày 01 tháng 11 năm 2016 ký giữa Quân chủng Phòng không Không quân và Công ty Cổ phần ACC - Thăng Long (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư MHL) theo quy định tại khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 98/2023/NQ-QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội.”

2. Quy hoạch của khu đất

Căn cứ Quyết định số 96/QĐ-UBND-TH ngày 22 tháng 01 năm 2025 và Công văn số 459/UBND-ĐT ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Quận 4, cơ cấu sử dụng đất và quy hoạch xây dựng như sau:

2.1. Cơ cấu sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m ³ /người)
A	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	3.186,0	57,0	3,3
1	Đất nhà chung cư	1.078,0	19,3	1,1
2	Đất nhà ở liền kề	760,0	13,6	0,8
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở	920,0	16,5	1,0
4	Đường giao thông nhóm nhà ở	428,0	7,7	
B	ĐẤT NGOÀI NHÓM NHÀ Ở	2.407,9	43,1	
1	Đất cơ quan, trụ sở (Trụ sở UBND phường + Trụ sở BCH Quân sự phường)	340,0	6,1	
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.001,5	17,9	
3	Đất giao thông	1.066,4	19,1	
Tổng cộng		5.593,9	100,0	
Quy mô dân số (người)		960		

2.2. Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc

- Nhà chung cư:

+ Diện tích lô đất: 2.426m²

+ Dân số: 916 người

+ Mật độ xây dựng tối đa: 44,44%

+ Tầng cao xây dựng: 38 tầng

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 15,59 lần

- Đất nhà ở liền kề:

+ Diện tích lô đất: 760m²

+ Dân số: 118 người

+ Mật độ xây dựng tối đa: 60%

+ Tầng cao xây dựng: 06 tầng

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,5 lần

- Đất cơ quan, trụ sở (Trụ sở UBND phường, Trụ sở BCH Quân sự phường)

+ Diện tích lô đất: 340m²

+ Mật độ xây dựng tối đa: 60%

+ Tầng cao xây dựng: 05 tầng

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0 lần

3. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 3 năm 2025 (Căn cứ theo Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

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 (đã đăng trên website của Sở Tài nguyên 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: **43.649.793 đồng.**

Mức giá sàn: **21.824.793 đồng.**

7. 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