

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 5 năm 2025

**THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ
(lần 02)**

1. Pháp lý của khu đất

Ngày 07 tháng 4 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 5268/QĐ-UBND về chấp thuận cho chuyển nhượng dự án Khu cao ốc văn phòng và nhà ở cao tầng tại số 360 Xa lộ Hà Nội, phường Phước Long A, quận 9. Tại Điều 1, có nêu nội dung như sau:

*“**Điều 1.** Chấp thuận cho chuyển nhượng toàn bộ dự án Khu cao ốc văn phòng và nhà ở cao tầng tại 360 Xa lộ Hà Nội, phường Phước Long A, quận 9 (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 483449- số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00821 ngày 06 tháng 3 năm 2009) từ Công ty Cổ phần Công trình Giao thông công chánh cho Công ty TNHH Ngôi nhà thân yêu I-Home với các nội dung sau:*

1. Quy mô và kết quả thực hiện của dự án xin chuyển nhượng:

1.1. Nội dung và quy mô dự án: Theo Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng số 73/QĐ-SXD-PTN ngày 14 tháng 7 năm 2008; điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng số 57/QĐ-SXD-TĐDA ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Sở Xây dựng; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 483449 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00821) cấp ngày 06 tháng 3 năm 2009...”

2. Quy hoạch của khu đất

2.1. Quy hoạch cũ

Quyết định số 73/QĐ-SXD-PTN ngày 14 tháng 7 năm 2008; số 57/QĐ-SXD-TĐDA ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Sở Xây dựng được căn cứ Công văn số 2025/SQHKT-QHKV2 ngày 08 tháng 6 năm 2007 của Sở Quy hoạch Kiến trúc về có ý kiến về phương án quy hoạch công trình Khu cao ốc văn phòng và nhà ở cao tầng tại phường Phước Long A, quận 9. Cụ thể:

- Quy mô diện tích khu đất: 18.337,5m²
- Về chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:
 - + Mật độ xây dựng toàn khu: 36,1%
 - + Hệ số sử dụng đất toàn khu: 2,5
 - + Quy mô dân số: 1.312 người

+ Cao ốc văn phòng kết hợp căn hộ:

++ Quy mô dân số: 416 người

++ Tầng cao: 15 tầng

++ Tổng diện tích chiếm đất xây dựng: 2.719,5m²

++ Diện tích sàn xây dựng hộ từ lầu 2 đến lầu 14: 18.545,58m².

Trong đó bố trí 104 căn hộ.

+ Chung cư:

++ Qui mô dân số: 896 người

++ Tầng cao: 15 tầng

++ Diện tích chiếm đất xây dựng: 2896,6m²

++ Tổng diện tích sàn xây dựng: 24.651,9m². Trong đó bố trí 224 căn hộ, tại tầng trệt bố trí một nhà giữ trẻ diện tích $\geq 700\text{m}^2$

+ Nhà liên kế vườn : gồm 05 căn, bố trí trên lô đất có diện tích 657,6m²

++ Tầng cao: 04 tầng

++ Mật độ xây dựng trên từng lô đất: 80%

2.2. Quy hoạch mới

Ngày 18 tháng 4 năm 2025, Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức có Quyết định số 5471/QĐ-UBND về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu cao ốc văn phòng và nhà ở cao tầng tại số 360 đường Võ Nguyên Giáp, phường Phước Long A, thành phố Thủ Đức, cụ thể:

2.2.1. Quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 18.337,5m²

+ Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu:

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu Đồ án QHCT
	Diện tích khu đất:		18.337,5
	Dân số dự kiến:		3.453
A	Chỉ tiêu sử dụng đất		
	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu (bao gồm chỉ tiêu đất cây xanh nhóm ở)	m ² /người	5,3
	- <i>Chỉ tiêu đất cây xanh nhóm ở</i>	<i>m²/người</i>	<i>1,1</i>
B	Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị		
1	Mật độ xây dựng tối đa	%	55 (khối đế) 33 (khối tháp)
2	Tầng cao xây dựng tối đa	Tầng	28
3	Hệ số sử dụng đất tối đa	Lần	7,2 (ở: 6,1, TMDV: 1,1)

+ Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu Đồ án QHCT
1	Đất nhà chung cư hỗn hợp	10.085,6	55,0
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	3.666,5	20,0
3	Đất giao thông	4.585,4	25,0
	Tổng cộng	18.337,5	100

+ Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chi tiết:

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Diện tích khu đất	m ²	18.337,5
2	Quy mô dân số	người	3.453
3	Chỉ tiêu đất cây xanh nhóm ở	m ² /người	1,1
4	Mật độ xây dựng:	%	55
	+ Khối đế thương mại (khối A+B+C)	%	55
	+ Khối tháp (khối A+B)	%	33
5	Tầng cao xây dựng	tầng	28
	+ Khối đế thương mại (khối A+B)	tầng	4
	+ Khối tháp (khối A+B)	tầng	24
	+ Khối thương mại (khối C)	tầng	5
	+ Tầm hầm	tầng	2
6	Chiều cao xây dựng	m	102,3
7	Hệ số sử dụng đất:	lần	7,2
	+ Chức năng ở	lần	6,1
	+ Chức năng thương mại dịch vụ:	lần	1,1
	- Khối đế thương mại (khối A+B)	lần	1,0
	- Khối thương mại (khối C)	lần	0,1

3. Thời điểm thẩm định giá:

Tháng 4 năm 2025 (Căn cứ theo Quyết định số 5471/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố 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 bổ sung khi điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc 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: **89.009.294 đồng;**

Mức giá sàn: **44.504.647 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 NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG