

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

**THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ
(Lần 18)**

Để thực hiện việc chào thông tin công khai trên trang thông tin điện tử của Sở về 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 thông tin khu đất cần thẩm định giá như sau:

1. Pháp lý

Ngày 31 tháng 12 năm 2009, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 5976/QĐ-UBND về giao đất cho Công ty Dịch vụ công ích huyện Nhà Bè để đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè. Theo đó tại Điều 1 Quyết định có nội dung: “*Nay giao cho Công ty Dịch vụ công ích Nhà Bè khu đất có diện tích **279.875m²** (hai trăm bảy mươi chín ngàn tám trăm bảy mươi lăm mét vuông) tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở theo Quyết định phê duyệt dự án đầu tư số 157/QĐ-SXD-PTN ngày 14 tháng 9 năm 2009 của Sở Xây dựng.”*

...

Cơ cấu sử dụng đất tạm xác định như sau:

- Đất xây dựng nhà ở: 119.233m².

- Đất xây dựng công trình công cộng (giao thông, bãi xe, cây xanh, trường mẫu giáo, nhà văn hóa): 160.642m²

Cơ cấu trên sẽ được xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí phân lô được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt.

- Hình thức sử dụng đất:

+ Đối với diện tích đất xây dựng nhà ở: *Giao ổn định lâu dài, có thu tiền sử dụng đất.*

+ Đối với diện tích đất xây dựng công trình công cộng (giao thông, bãi xe, cây xanh, trường mẫu giáo, nhà văn hóa): *Sau khi đầu tư xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, Công ty Dịch vụ công ích huyện Nhà Bè có trách nhiệm bàn giao lại cho Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và các cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định; trường hợp có nhu*

cầu đầu tư xây dựng công trình công cộng và mục đích kinh doanh, Công ty Dịch vụ công ích Nhà Bè phải lập thủ tục xin đầu tư theo quy định.”

2. Vị trí:

Tài sản định giá tọa lạc tại hẻm cấp còn lại, vị trí 1 rộng trên 5m của đường Nguyễn Bình (đoạn từ đường Lê Văn Lương đến cầu Mường Chuối), xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.

Các hướng tiếp giáp:

- Phía Đông: giáp sông Phước Kiển.
- Phía Tây: giáp rạch Cầu Đạo.
- Phía Nam: giáp trường cấp 2 Nhơn Đức,
- Phía Bắc: giáp sông Phước Kiển

3. Về quy hoạch

Căn cứ Quyết định số 1413/QĐ-UBND ngày 29/12/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở 28ha tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, trong đó có nội dung:

3.1. Cơ cấu sử dụng đất:

- Diện tích toàn khu quy hoạch: **279.785,0m²** trong đó:

▪ **Đất đơn vị ở: 223.830,7m²** chiếm 80,0% khu đất, trong đó:

+ Đất nhóm nhà ở: **119.233,0m²** chiếm 53,3% đất đơn vị ở, trong đó:

++ Đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng: 15.692,6m² chiếm 13,2% đất nhóm nhà ở, trong đó:

▪ Đất xây dựng loại nhà ở chung cư cao tầng: 6.277,0m² chiếm 40,0%

▪ Đất cây xanh sân vườn: 3.923,2m² chiếm 25,0%

▪ Đất giao thông bãi xe: 5492,4m² chiếm 35,0%

++ Đất phân lô loại nhà phố thương mại: 24.644,0m² chiếm 20,7% đất nhóm nhà ở

++ Đất phân lô loại nhà ở biệt thự vườn: 51.285,9m² chiếm 43,0% đất nhóm nhà ở

++ Đất phân lô loại nhà phố liền kề: 27.610,5m² chiếm 23,2% đất nhóm nhà ở

+ Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở: 5.386,6m² chiếm 2,4% đất đơn vị ở, trong đó:

++ Đất giáo dục (trường mẫu giáo): 2.732,1m² chiếm 50,7%

++ Đất công trình công cộng (nhà văn hóa): 2.654,5m² chiếm 49,3%

- + Đất cây xanh cấp đơn vị ở: 22.681,6m² chiếm 10,1% đất đơn vị ở
 - ++ Đất cây xanh sử dụng công cộng: 20.279,2m² chiếm 89,4%
 - ++ Đất quảng trường cây xanh: 2.402,4m² chiếm 10,6%
- + Đất giao thông, bãi xe: 76.529,5m² chiếm 34,2% đất đơn vị ở
 - ++ Đất bãi xe: 1.773,1m² chiếm 2,3%
 - ++ Đất giao thông: 74.756,4m² chiếm 97,7%
- **Đất ngoài đơn vị ở: 55.954,3m² chiếm 20,0% khu đất, trong đó:**
 - + Đất cây xanh chuyên dùng: 36.350,3m² chiếm 65,0% đất ngoài đơn vị ở, trong đó:
 - ++ Đất cây xanh kênh rạch: 22.197,6m²
 - ++ Đất cây xanh cách ly tuyến điện: 14.152,7m²
 - + Đất giao thông đối ngoại: 19.604,0m² chiếm 35,0% đất ngoài đơn vị ở.

3.2. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc toàn khu:

- Diện tích xây dựng tối đa : khoảng 77.530m²
- Diện tích sàn xây dựng tối đa : khoảng 329.350m²
- Mật độ xây dựng toàn khu : khoảng 27,7%
- Hệ số sử dụng đất toàn khu : 1,2
- Tầng cao tối đa : 18 tầng
- Tầng cao tối thiểu : 01 tầng

3.3. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho các hạng mục công trình trong khu quy hoạch

• Công trình công cộng:

a. Công trình trường mẫu giáo:

Trường mẫu giáo của khu được xây dựng trên vị trí lô E1 của khu quy hoạch.

- Diện tích lô đất : 2.732,1m²
- Diện tích xây dựng công trình : khoảng 1.092,8m², chiếm 40%
- Diện tích sân đường : 295,1m² chiếm 27%
- Diện tích cây xanh : 360,6m² chiếm 33%
- Tầng cao tối đa công trình : 2 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 0,8

b. Công trình văn hóa:

Nhà văn hóa của khu được xây dựng trên vị trí lô E2 của khu quy hoạch.

- Diện tích lô đất : 2.654,5m²
- Diện tích xây dựng công trình : khoảng 1.061,8m², chiếm 40%
- Diện tích sân đường : 265,5m² chiếm 25%
- Diện tích cây xanh : 371,6m² chiếm 35%
- Tầng cao tối đa công trình : 4 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 1,6

• **Nhà ở**

- **Mẫu nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ:**

++ Bố trí trong các lô đất C2 và D1 của khu quy hoạch.

++ Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ gồm 02 khối chính (tối đa 18 tầng) nằm trên một khối đế. Diện tích xây dựng công trình 3.158,9m² với tầng hầm để xe và kỹ thuật, 3 tầng để thương mại và 15 tầng phía trên dùng để ở.

* **LÔ C2**: Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ 4-18 tầng trong đó:

STT	LOẠI CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
1	Diện tích khu đất	m ²	7.897,2
2	Diện tích xây dựng	m ²	3.158,9
3	Diện tích sàn	m ²	39.486,0
4	Mật độ xây dựng	%	40,0
5	Tầng cao tối đa	tầng	18
6	Hệ số sử dụng đất	lần	5,0
7	Tổng số hộ	hộ	217
8	Tổng số dân	người	868

* **LÔ D1**: Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ 4-18 tầng trong đó:

STT	LOẠI CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
1	Diện tích khu đất	m ²	7.795,4
2	Diện tích xây dựng	m ²	3.118,2
3	Diện tích sàn	m ²	38.977,0
4	Mật độ xây dựng	%	40,0
5	Tầng cao tối đa	tầng	18
6	Hệ số sử dụng đất	lần	5,0

STT	LOẠI CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
7	Tổng số hộ	hộ	218
8	Tổng số dân	người	872

- Mẫu nhà phố thương mại:

++ Bố trí tại các lô đất: A1, A2, A3, A4, B1 và C1 của khu đất.

++ Diện tích lô đất : từ 100 - 187,5m²

++ Tầng cao xây dựng : 04 tầng với tầng trệt phục vụ do kinh doanh TMDV và các tầng trên dùng để ở.

- Mẫu nhà phố liên kế:

++ Bố trí tại các lô đất: D3, D4, D5, E3 và E4 của khu đất.

++ Diện tích lô đất : từ 96,2 - 183,5m²

++ Tầng cao xây dựng : 04 tầng

- Mẫu nhà biệt thự song lập:

++ Bố trí tại các lô đất: A5, A6, A7, A8, B2, B3, B4, B5, B6, C4, C5, C6, C7 và C8 của khu đất.

++ Diện tích lô đất : từ 140,0 - 240,5m²

++ Tầng cao xây dựng : 03 tầng.

4. Thời điểm thẩm định giá: tháng 12 năm 2009

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 khu nhà ở tại xã Nhơn Đức, 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).

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: **230.863.844 đồng.**

Mức giá sàn: **115.431.922 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 NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG