

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 7 năm 2025

THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ
(Lần 4)

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

Căn cứ Quyết định số 1729/QĐ-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Bình, phường Tây Thanh – Sơn Kỳ, quận Tân Phú.

Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

a) Về chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc đô thị các nội dung điều chỉnh theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000;

STT	Chỉ tiêu quy hoạch	Theo quy hoạch được duyệt	Theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch
I	Vị trí		
1	Chức năng khu đất	Đất xây dựng công trình công nghiệp	Đất xây dựng công trình kho bãi
2	Diện tích (m ²)	2.460	2.460
3	Tầng cao (tầng)	1 - 3	5
		4 - 5	
4	Mật độ xây dựng (%)	50	40
		40	
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	0,5 - 1,5	2,04
		1,6 - 2,4	
II	Vị trí 2		

STT	Chỉ tiêu quy hoạch	Theo quy hoạch được duyệt	Theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch	
1	Chức năng khu đất	Đất xây dựng công trình công nghiệp	Đất xây dựng công trình kho bãi	
2	Diện tích (m ²)	3.604	3.604	
3	Tầng cao (tầng)	1 - 3	5	
		4 - 6		
4	Mật độ xây dựng (%)	50	40	
		40		
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	0,5 - 1,5	2,02	
		1,6 - 2,4		
III	Vị trí 3			
1	Chức năng khu đất	Đất cây xanh	Đất cây xanh	Đất xây dựng công trình trung tâm điều hành dịch vụ
2	Diện tích (m ²)	5.360,73	4.460,73	900
3	Tầng cao (tầng)			5
4	Mật độ xây dựng (%)			38,24
5	Hệ số sử dụng đất (lần)			1,82

b) Cơ cấu sử dụng đất toàn khu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/200 sau khi điều chỉnh cục bộ:

STT	Loại chỉ tiêu	Theo quy hoạch được duyệt		Theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch		Theo QCVN 01:2008 /BXD	Ghi chú
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất xây dựng công trình công nghiệp	74,25	70,08	74,86	70,65	≥ 55	Tăng 0,606 ha từ đất công trình kho bãi thành đất xây dựng công trình công nghiệp
2	Đất xây dựng công trình công nghiệp	5,82	5,50	5,214	4,921		Giảm 0,606 ha từ đất công trình kho bãi thành đất xây dựng công trình công nghiệp
3	Đất xây dựng trung tâm điều hành, dịch vụ	1,17	1,10	1,26	1,19	≥ 1	Tăng 0,9 ha từ đất cây xanh thành đất trung tâm điều hành dịch vụ (đất văn phòng làm việc Đảng – Đoàn thể)
4	Đất xây dựng cầu mới hạ tầng kỹ thuật	1,48	1,40	1,48	1,40	≥ 1	Không đổi
5	Đất xây dựng đường giao thông	15,80	14,91	15,80	14,91	≥ 1	Không đổi
6	Đất cây xanh	7,43	7,01	7,34	6,93	≥ 10	Giảm 0,9 ha từ đất cây xanh thành đất trung tâm điều hành dịch vụ (đất văn phòng làm việc Đảng – Đoàn thể)
	Tổng	105,95	100	105,95	100		

2. Vị trí khu đất:

- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 11.424,73m², gồm: vị trí 1 với diện tích 2.460m², vị trí 2 với diện tích 3.604m² và vị trí 3 với diện tích 5.360,73m², được xác định theo bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Bình, phường Tây Thạnh – Sơn Kỳ, quận Tân Phú.

- Vị trí và giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch: nằm một phần trong các ô phố có ký hiệu: CN1 (vị trí 1), CN2 (vị trí 2) và một phần thuộc đất công viên cây xanh (vị trí 3), được xác định trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất Khu công nghiệp Tân Bình, phường Tây Thạnh – Sơn Kỳ, quận Tân Phú đã được phê duyệt.

3. Hình thức, thời hạn sử dụng đất:

- Hình thức sử dụng: thuê 50 năm hết hạn ngày 17/6/2047 theo Quyết định số 439/TTg ngày 17/6/1997 của Thủ tướng Chính phủ.

- Mục đích sử dụng đất: xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Tân Bình.

- Thời hạn sử dụng đất: thuê 50 năm.

4. Mục đích của việc xác định giá đất: Làm cơ sở để xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung theo Kết luận Thanh tra số 28/KL-TTTP-P4 ngày 19 tháng 01 năm 2004 của Công văn số 4630/UBND-NCPC ngày 13/8/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố.

5. Thời điểm thẩm định giá: tháng 5 năm 2019

6. Tiêu chí đánh giá cụ thể hồ sơ dự thầu: theo bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 02 tháng 08 năm 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).

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 tháng 8 năm 2016:

Mức giá trần: **42.609.994** đồng.

Mức giá sàn: **21.304.997** đồng.

8. Thư báo giá phải được để trong phong bì dán kín có niêm phong.

9. 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