ĐẠI HỌC QUỐC GIA TP.HCM
BAN QLDA ĐTXD KHU NHÀ Ở CB,GV ĐHQG-HCM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2016

BÁO CÁO HỆ SỐ VỊ TRÍ NỀN NHÀ

I. Cơ sở để tính hệ số vị trí lô nền:

a. Căn cứ trên Quyết định của các cơ quan có thẩm thuyền:

Căn cứ Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14/07/2015 của UBND TPHCM quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 18/09/2013 của UBND Quận 9 về việc phê duyệt quy hoạch 1/500 Dự án Khu nhà ở cán bộ, giảng viên ĐHQG-HCM;

b. Căn cứ vào kinh nghiệm của các công ty BĐS thường sử dụng:

Căn cứ theo bề rộng lộ giới của các đường trong quy hoạch;

Căn cứ theo vị trí các lô nền của các lô nền nằm ở vị trí góc hai mặt tiền, vị trí góc ba mặt tiền, vị trí 2 mặt (1 mặt tiền và 1 mặt thông thoáng phía sau);

Căn cứ theo hướng của các lô nền;

Căn cứ theo vị trí thuận lợi của lô nền nằm đối diện trường học, y tế, hành chính, công viên cây xanh, lô nền nằm trên đường kết nối với đường vành đai;

Căn cứ theo vị trí không thuận lợi của lô nền nằm đối diện với đường điện, trạm xử lý nước thải, nằm tại ngã ba có đường hướng vào lô nền, đường cong, mặt tiền hẹp;

II. Các hệ số cấu thành hệ số vị trí và giá trị của các hệ số :

Khu nhà ở cán bộ, giảng viên ĐHQG-HCM bao gồm 981 lô nền nằm ở các vị trí có các yếu tố về lộ giới đường, yếu tố hướng lô nền, yếu tố mặt tiền của lô nền, yếu tố thuận lợi của lô nền, yếu tố không thuận lợi của lô nền tạo thành các hệ số cấu thành nên hệ số vị trí của các lô nền.

Bảng 1: Hệ số lộ giới đường lô nền-K_1

Lộ giới	Hệ số	Ghi chú
10	1	
12	1,03	
14	1,08	
18	1,1	
20	1,1	
30	1,15	

Bảng 2: Hệ số hướng của lô đất-K_2

Hướng	Hệ số	Ghi chú
Bắc	1,03	
Bắc-Đông	1,03	
Bắc-Đông Bắc	1,03	
Bắc-Đông Nam	1,03	
Bắc-Nam	1,03	
Đông	1,05	
Đông Bắc	1,05	
Đông Bắc-Đông Nam	1,05	
Đông Nam	1,05	
Đông Nam-Tây Nam	1,05	
Nam	1,01	
Nam-Đông	1,01	
Nam-Tây	1,01	
Tây	1	
Tây Bắc	1	
Tây Bắc-Đông bắc	1	
Tây Bắc-Đông Nam	1	
Tây Bắc-Đông Nam-Đông bắc	1	
Tây Nam	1	
Tây-Bắc	1	
Tây-Nam-Đông	1	

Bảng 3: Hệ số mặt tiền của lô nền-K_3

Góc - 2 mặt - 3 mặt tiền	Hệ số	Ghi chú
3 mặt tiền	1,15	
Góc	1,10	Lô nền 2 mặt tiền
2 mặt	1,02	Lô nền có 1 mặt tiền và 1 mặt thông thoáng phía sau
Thường	1	

Bảng 4: Hệ số thuận lợi của lô nền-K_4

Thuận lợi	Hệ số	Ghi chú
Kinh doanh	1,10	Đường lớn, kết nối với đường vành đai phía đông
Trường học	1,03	
Y tế-Hành chính	1,08	
Kinh doanh-Công viên CX 8	1,13	
Công viên CX2	1,10	
Công viên CX4	1,02	
Công viên CX7	1,02	
Công viên CX8	1,12	
Thường	1	

Bảng 5: Hệ số không thuận lợi của lô nền –K_5

Không thuận lợi	Hệ số	Ghi chú
Ngã ba	0,9	Đường hướng thẳng vào nhà
Đường cong	0,9	Ngay góc cong của đường
Đường Điện-Trạm xử lý nước thải	0,8	
Đường Điện	0,9	
Đường cong - Mặt tiền hẹp	0,9	
Thường	1	

III. Công thức tính hệ số vị trí:

- K vị trí = $1+(K_1-1)+ (K_2-1)+ (K_3-1)+ (K_4-1)+ (K_5-1)$
  - K_1: Hệ số lộ giới đường
  - K_2: Hệ số hướng của lô nền
  - K_3: Hệ số mặt tiền của lô nền
  - K_4: Hệ số thuận lợi của lô nền
  - K_5: Hệ số không thuận lợi của lô nền

IV. Thống kê hệ số vị trí, số lượng lô nền :

Bảng 6: Thống kê hệ số vị trí và số lượng lô nền

STT	HỆ SỐ VỊ TRÍ	SỐ NỀN
1	0,84	6
2	0,9	8
3	0,91	4
4	0,92	1
5	0,93	3
6	0,95	8
7	0,96	1
8	0,98	2
9	0,99	1
10	1	30
11	1,01	72
12	1,02	2
13	1,03	88
14	1,04	123
15	1,05	44
16	1,06	135
17	1,07	2
18	1,08	25
19	1,09	9
20	1,1	40
21	1,11	53
22	1,12	2
23	1,13	19
24	1,14	21
25	1,15	48
26	1,16	49
27	1,17	9
28	1,18	33
29	1,19	56
30	1,2	8
31	1,21	30
32	1,22	2
33	1,23	12
34	1,24	1
35	1,25	4
36	1,26	7
37	1,27	4
38	1,28	7
39	1,29	7
40	1,3	1
41	1,31	3
42	1,33	1
	Grand Total	981