

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 01 năm 2024

**THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ
(LẦN 1)**

1. Pháp lý

Quyết định số 2854/QĐ-UBND ngày 06 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận cho Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh sử dụng khu đất tại phường 25, quận Bình Thạnh để đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, siêu thị, dịch vụ, văn phòng và căn hộ SSG Tower, theo đó tại Điều 1 có nội dung:

“Chấp thuận cho Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh sử dụng 5.983,2m² thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 96 bộ địa chính phường 25, quận Bình Thạnh (theo tài liệu năm 2002) để đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, siêu thị, dịch vụ, văn phòng và căn hộ SSG Tower theo Giấy chứng nhận đầu tư số 411032000060 do Ủy ban nhân dân Thành phố ký ngày 06 tháng 10 năm 2008 thời hạn thuê đất là 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận đầu tư”.

Quyết định số 2101/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ của Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, siêu thị, văn phòng và căn hộ cao cấp SSG Tower tại Khu chợ Văn Thánh đường Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh. Tại Điều 1 có nội dung sau:

“Chấp thuận phê duyệt điều chỉnh cơ cấu căn hộ của Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, siêu thị, văn phòng và căn hộ cao cấp SSG Tower tại Khu chợ Văn Thánh, đường Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh do Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh làm chủ đầu tư với những nội dung sau:

- 1. Tên dự án: Trung tâm thương mại, dịch vụ, siêu thị, văn phòng và căn hộ cao cấp SSG Tower*
- 2. Địa điểm xây dựng: Tại phường 25, quận Bình Thạnh*
- 3. Được phép điều chỉnh:*
 - Chuyển đổi cơ cấu căn hộ từ 78 căn thành 123 căn.*
 - Điều chỉnh chỉ tiêu 50% căn hộ bán, 50% căn hộ cho thuê (căn hộ dịch vụ) thành 100% căn hộ được bán.*
- 4. Tiến độ hoàn thành dự án: Quý 4 năm 2014”.*

Công văn số 6483/UBND-ĐTMT ngày 23 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung như sau: “1. Chấp thuận chủ trương theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn nêu trên về điều chỉnh một phần chức năng sử dụng để xe tại tầng hầm 1 thành siêu thị đối với công trình Trung tâm thương mại – dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ tại số 561A đường Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh...”

2. Diện tích - Vị trí khu đất:

- Diện tích: $5.983,2m^2$ (theo thừa 41 tờ bản đồ số 96 bộ địa chính phường 25, quận Bình Thạnh (năm 2002), Tờ Bản đồ số 62506/KĐ/CN-TNMT ngày 30/3/2011 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp)

- Vị trí: Mặt tiền đường Điện Biên Phủ, đoạn từ cầu Điện Biên Phủ đến cầu Sài Gòn, đường D1 tiếp giáp hai mặt đường nội bộ rộng khoảng 6m.

3. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Căn cứ Công văn số 3741/SQHKT-QHKTT ngày 27 tháng 12 năm 2010 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về cung cấp thông tin quy hoạch đô thị dự án SSG Tower tại khu đất chợ Văn Thánh, phường 25, quận Bình Thạnh.

Giấy phép xây dựng số 119/GPXD ngày 04 tháng 8 năm 2011 của Sở Xây dựng được phép xây dựng Trung tâm thương mại – dịch vụ, văn phòng và căn hộ (tổng căn hộ là 78 căn, trong đó số căn hộ bán chiếm 50% và còn lại là cho thuê)

Điều chỉnh Giấy phép số 171/GPXDĐC ngày 13 tháng 11 năm 2014 của Sở Xây dựng cho phép điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 119/GPXD ngày 04/8/2011 như sau:

- Quy hoạch sử dụng đất: Trung tâm thương mại – dịch vụ, văn phòng và căn hộ.

- Tổng số căn hộ là 123 căn (thay vì 78 căn)

- Mật độ xây dựng: 59,8% và khối tháp $25,7 \div 39,6\%$.

- Tầng cao: 194m (được tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến đỉnh mái)

- Chiều cao tầng hầm 1: 4,2m

- Chiều cao các tầng khối tháp:

+ Khu văn phòng: tầng 6 ÷ 8 là **7m/tầng**; tầng 9 ÷ 32 là **3,5m/tầng**; mái che thang là **3,8m ÷ 6,35m**

+ Khu căn hộ: tầng 6 ÷ 24 là **3,5m**; mái che thang là **3,5m ÷ 7m**

- Tổng diện tích sàn xây dựng: $101.566,03m^2$ (thay vì $101.693,32m^2$)

Công văn số 12395/SXD-CPXD ngày 09 tháng 10 năm 2015 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh một phần chức năng sử dụng để xe tại tầng hầm 1 thành siêu thị đối với công trình Trung tâm thương mại – dịch vụ, văn phòng và căn hộ tại phường 25, quận Bình Thạnh. Nội dung sau: “*Tại địa điểm nêu trên, Sở Xây dựng đã cấp Giấy phép xây dựng số 119/GPXD ngày 04/8/2011 và Giấy điều chỉnh xây dựng số 171/GPXDĐC ngày 13/11/2014 với thiết kế gồm 02 khối (khối văn phòng cao 32 tầng và khối căn hộ cao 24 tầng), trong đó các tầng chức năng thương mại – dịch vụ được bố trí tại khối đế (từ tầng 1 đến tầng 5) và 4 tầng hầm để xe với tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm: $5.890,35m^2/tầng \times 4 tầng = 23.564,4m^2$, trong đó phần diện tích thực tế bố trí để xe (sau khi đã trừ hệ thống kỹ thuật): **19.530m²**”.*

4. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất 50 năm

5. Mục đích sử dụng đất: Trung tâm thương mại, siêu thị, dịch vụ, văn phòng và căn hộ SSG Tower

6. Mục đích của việc xác định giá đất: Làm cơ sở tính tiền thuê đất để Công ty Cổ phần SSG Văn Thánh thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung.

7. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 10/2015

8. 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 (đã đăng trên website của Sở Tài nguyên và Môi trường).

9. 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: **41.487.555** đồng.

Mức giá sàn: **20.743.778** đồng.

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

11. 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