

CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT

Địa chỉ: Đường số 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: 0251. 3924377 – Fax: 0251. 3924692

-----o0o0o-----



PHƯƠNG ÁN GIÁ BÁN

HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 5 VÀ CHUNG CƯ SỐ 6

**CÔNG TRÌNH: KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ
CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2)**

**DỰ ÁN: PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TẠI KHU TRUNG TÂM
DỊCH VỤ KCN BÀU XÉO**

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

Tháng 7 năm 2025

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

PHƯƠNG ÁN GIÁ BÁN

HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 5 VÀ CHUNG CƯ SỐ 6

**CÔNG TRÌNH: KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ
CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2)**

**DỰ ÁN: PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TẠI KHU TRUNG TÂM
DỊCH VỤ KCN BÀU XÉO**

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

Trảng Bom, ngày 01 tháng 07 năm 2025

ĐƠN VỊ LẬP: CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

P.KẾ TOÁN - TỔNG HỢP

P.ĐẦU TƯ - KINH DOANH


Nguyễn Hữu Lợi


Phan Trọng Đạt

**PHÊ DUYỆT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN HOÀNG DŨNG

I/ CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị quyết số 210/2025/QH15 ngày 29/5/2025;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Văn bản chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014, số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017, số 7580/UBND-KTN ngày 02/7/2020, số 1921/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012, số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014, số 876/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu TTDV KCN Bàu Xéo;
- Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2017, Quyết định số 76/QĐ-HĐQT ngày 28/12/2018, Quyết định số 79/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2019, Quyết định số 82/QĐ-HĐQT ngày 27/10/2020, Quyết định số 64/QĐ-HĐQT ngày 28/11/2022 và Quyết định số 37A/QĐ-HĐQT ngày 03/11/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Thống Nhất về phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại khu TTDV KCN Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;
- Quyết định số 71/QĐ-HĐQT ngày 12/8/2019 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất về phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc dự án phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 38/QĐ-HĐQT ngày 07/11/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Thống Nhất về phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục Block CC5 công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án phát triển nhà ở tại khu TTDV KCN Bàu Xéo;
- Kết quả báo cáo kiểm toán công trình số 28T/2022/XDCB-FAC ngày 29/6/2022 (quyết toán xây dựng nhà chung cư số 6);
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 246911 ngày 14/11/2022 cấp cho Công ty Cổ phần Thống Nhất, công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2), diện tích: 20.450,0 m²;
- Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 04/9/2019 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty CP Thống Nhất được phép xây dựng các công trình Khu chung cư (phục vụ công nhân) thuộc dự án phát triển nhà ở khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, gia hạn điều chỉnh ngày 09/11/2023;
- Văn bản số 6179/STC-QLG&GCS ngày 28/10/2020 về kết quả thẩm định phương án giá bán căn hộ, giá cho thuê khu nhà ở chung cư phục vụ công nhân ô đất NC 2 – Giai đoạn 1 (Block CC6) thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 59/SXD-QLN-TTĐDS ngày 08/01/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại Chung cư số 6 thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Thông báo số 94/TB-SXD ngày 22/4/2022 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng Nhà chung cư số 6 tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom;

- Văn bản số 5734/SXD-QLN-TTĐDS ngày 05/12/2024 của Sở Xây dựng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với 98 căn hộ Chung cư số 5 – Khu nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 312/SXD-QLN-TTĐDS ngày 21/01/2025 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh hình thức bán, cho thuê mua, cho thuê đối với 35 căn hộ của Chung cư số 6 – Khu chung cư phục vụ công nhân thuộc dự án phát triển nhà ở Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

II/ GIỚI THIỆU CÔNG TRÌNH

1. Khái quát vị trí triển khai công trình

- Lô đất xây dựng Khu chung cư có diện tích: 20.450 m² nằm trong quy hoạch khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo.

- Ký hiệu: NC2

- Giáp các đường D1, N8, D15, N6

2. Bảng chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (bao gồm gác lửng) (m ²)
A/	Đất xây dựng công trình	5.400	
I/	Chung cư	4.350	31.152
1	Chung cư 01 (Block CC1)	775	5.664
2	Chung cư 02 (Block CC2)	775	5.664
3	Chung cư 03 (Block CC3)	700	4.984
4	Chung cư 04 (Block CC4)	700	4.984
5	Chung cư 05 (Block CC5)	700	4.872
6	Chung cư 06 (Block CC6)	700	4.984
II/	Công trình phụ trợ	1.050	
1	Nhà sinh hoạt cộng đồng	168	

2	Nhà xe 1 + bể nước ngầm	441	
3	Nhà xe 2 + bể nước ngầm	441	
B/	Đất cây xanh	4.153	
C/	Đất dự trữ phát triển	2.844	
D/	Đất giao thông	8.053	
	Tổng cộng	20.450	

III/ TRIỂN KHAI CHUNG CƯ SỐ 5 (BLOCK CC5)

1. Số lượng căn hộ và diện tích sử dụng

Chung cư 05 (Block CC5)	Số căn hộ	Diện tích sử dụng căn hộ (m ²)
Tầng 1	10	708,5
Tầng 2	22	712,6
Tầng 3	22	712,6
Tầng 4	22	712,6
Tầng 5	22	712,6
Tổng	98	3.558,9

2. Phương án giá bán Chung cư số 5 (Block CC5)

(Tính toán theo Phụ lục 01 đính kèm)

IV/ TRIỂN KHAI CHUNG CƯ SỐ 6 (BLOCK CC6)

- Số lượng căn hộ: 107 căn
- Đã được Sở Tài chính thẩm định giá bán tại văn bản số 6179/STC-QLG&GCS ngày 28/10/2020
- Đã được Sở Xây dựng chấp thuận bán nhà tương lai tại văn bản số 59/SXD-QLN-TTBĐS ngày 08/01/2021
- Đã được Sở Xây dựng điều chỉnh hình thức bán, cho thuê mua, cho thuê đối với 35 căn hộ của Chung cư số 6 (tầng 1 và tầng 5) tại văn bản số 312/SXD-QLN-TTBĐS ngày 21/01/2025

Công ty Cổ phần Thống Nhất xây dựng giá bán tầng 1 và tầng 5 chung cư số 6 (Block CC6) với các nội dung như sau:

1. Cơ cấu căn hộ và giá đã phê duyệt tại văn bản số 6179/STC-QLG&GCS ngày 28/10/2020

1.1/ Cơ cấu căn hộ và diện tích sử dụng

Chung cư	Số căn hộ	Diện tích sử dụng căn hộ (m ²)	Tầng
Chung cư số 6 (Block CC6)	107	3.884,7	
Phân bán giá thương mại	11	778,3	1 (Trệt)
Phân bán giá nhà ở xã hội	72	2.329,8	2,3,4
Phân cho thuê theo giá nhà ở xã hội	24	776,6	5

1.2/ Giá bán và giá cho thuê đã thẩm định

- Giá bán nhà ở xã hội trung bình là: 6.848.000 đồng/m²

- Giá cho thuê nhà ở xã hội: 43.400 đồng/m²/tháng

Tầng	Kết quả thẩm định	Ghi chú
Tầng 1		Kinh doanh thương mại
Tầng 2	8.765.500	Giá bán nhà ở xã hội (đồng/m ²)
Tầng 3	6.848.000	
Tầng 4	4.930.600	
Tầng 5	43.400	Giá cho thuê nhà ở xã hội (đồng/m ² /tháng)

(Giá trên chưa bao gồm thuế GTGT, chi phí bảo trì, và chi phí quản lý vận hành nhà chung cư)

2. Phương án giá bán tầng 1 và tầng 5 chung cư số 6

2.1/ Phương án bán căn hộ được phê duyệt điều chỉnh (tại văn bản số 312/SXD-QLN-TTBDS ngày 21/01/2025 của Sở Xây dựng)

Nội dung đã phê duyệt				Nội dung được phê duyệt điều chỉnh			
Chung cư số 06 (Block CC6)	Số căn hộ	Diện tích sử dụng (m ²)	Tầng	Chung cư số 06 (Block CC6)	Số căn hộ	Diện tích sử dụng (m ²)	Tầng
Phân bán giá thương mại	11	778,3	1 (Trệt)	Phân bán giá nhà ở xã hội	11	778,3	1 (Trệt)
Phân bán giá nhà ở xã hội	72	2.329,8	2,3,4	Phân bán giá nhà ở xã hội	72	2.329,8	2,3,4
Phân cho thuê theo giá nhà ở xã hội	24	776,6	5	Phân bán giá nhà ở xã hội	24	776,6	5
Tổng	107	3.884,7		Tổng	107	3.884,7	

Cụ thể:

- Chuyển 11 căn hộ bán giá thương mại tại tầng 1 sang bán nhà ở xã hội

- Chuyển 24 căn hộ tại tầng 5 cho thuê nhà ở xã hội sang bán nhà ở xã hội

2.2/ Phương án giá bán tầng 1 và tầng 5 chung cư số 6

(Tính toán theo Phụ lục 02 đính kèm)

V/ TỔNG HỢP KẾT QUẢ KINH DOANH DỰ KIẾN CHUNG CƯ SỐ 5 (BLOCK CC5) VÀ CHUNG CƯ SỐ 6 (BLOCK CC6)

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chung cư số 6	Chung cư số 5
1	Số căn hộ	Căn	107	98
2	Diện tích	M ²	3.884,7	3.558,9
3	Giá bán bình quân (trước thuế GTGT)	Đồng	7.200.886	9.726.670
4	Tổng doanh thu (2x3)	Đồng	27.973.282.330	34.616.244.407
5	Tổng chi phí	Đồng	26.268.248.985	32.404.520.653
	- Chi phí xây dựng	Đồng	23.584.441.806	29.755.556.434
	- Chi phí bồi thường	Đồng	366.303.485	340.096.427
	- Chi phí Hạ tầng kỹ thuật chung Khu TTDV phân bổ	Đồng	1.845.814.858	1.713.756.663
	- Chi phí lãi vay		-	-
	- Chi phí quản lý, bán hàng	Đồng	471.688.836	595.111.129
	- Chi phí bảo trì	Đồng		
6	Lợi nhuận trước thuế	Đồng	1.705.033.345	2.211.723.754
7	Thuế TNDN	Đồng	170.503.334	221.172.375
8	Lợi nhuận sau thuế (6-7)	Đồng	1.534.530.010	1.990.551.379
9	Lợi nhuận tối đa (10% chi phí đầu tư)		2.626.824.899	3.240.452.065
10	Chênh lệch lợi nhuận thực tế so với LN tối đa		(921.791.554)	(1.028.728.311)
11	Tỷ lệ lợi nhuận thực tế/tổng chi phí đầu tư		6,5%	6,8%

PHỤ LỤC 01

TÍNH TOÁN PHƯƠNG ÁN GIÁ BÁN

HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 5

BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ THỰC HIỆN
CÔNG TRÌNH: KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2) - GIAI ĐOẠN 1,2
HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 5 VÀ CHUNG CƯ SỐ 6

STT	Nội dung	Số Hợp đồng	Ngày Hợp đồng	Giá trị Hợp đồng	Số tiền đã thanh toán đến 30/6/2025	Giá trị quyết toán	Giá trị (trước thuế VAT)
A	<u>CHI PHÍ XÂY DỰNG</u>			55.593.571.606	51.101.768.980	27.735.960.613	50.309.416.252
1	Thi công xây lắp Block số 6, PCCC, chống sét - block 6 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	02/2020/HĐXL-CPTN	30/01/2020	21.158.453.140	21.092.374.219	21.092.374.219	19.174.885.655
2	Thi công xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	13/2020/HĐXL-CPTN	02/03/2020	6.276.038.647	6.161.321.490	6.161.321.490	5.601.201.353
3	Xây lắp, lắp đặt đường dây và trạm biến áp - GĐ1 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	03/2020/HĐXL-CPTN	30/01/2020	561.167.150	482.264.903	482.264.903	438.422.640
4	Thi công xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - GĐ2	25/2023/HĐXL-CPTN	13/12/2023	26.990.602.237	22.849.594.500		24.542.806.212
5	Thi công xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - GĐ2 (tách phần hạ tầng kỹ thuật chung NC2)	25/2023/HĐXL-CPTN	13/12/2023	607.310.432	516.213.867		552.100.393
A	<u>CHI PHÍ THIẾT BỊ</u>			1.886.525.689	1.578.890.267	655.984.000	1.715.023.354
1	Thiết bị đường dây và trạm biến áp - GĐ1 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	03/2020/HĐXL-CPTN	30/01/2020	655.984.000	655.984.000	655.984.000	596.349.091

2	Thang máy Block 5 công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - GĐ2	25/2023/HĐXL-CPTN	13/12/2023	1.230.541.689	922.906.267		1.118.674.263
B	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN			793.160.000	647.896.000	436.000.000	727.000.000
1	Tư vấn QLDA công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) GĐ1 thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV	25/2019/HĐTV-CPTN	06/11/2019	440.000.000	436.000.000	436.000.000	400.000.000
2	Tư vấn QLDA thi công Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	22/2023/HĐTV-CPTN	12/12/2023	353.160.000	211.896.000		327.000.000
C	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG			4.484.860.000	4.131.536.000	3.848.360.000	3.952.944.445
1	Lập dự án đầu tư nhà chung cư cho công nhân thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV	28/2015/HĐTV-CPTN	18/11/2015	440.000.000	440.000.000	440.000.000	400.000.000
2	Tư vấn đấu thầu gói thầu TV lập TKBVTC và TDT CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Khu TTDV	24/2016/HĐTV-CPTN	17/11/2016	30.000.000	30.000.000	30.000.000	27.272.727
3	Thẩm định hồ sơ mời thầu và kết quả lựa chọn nhà thầu lập TKBVTC và TDT CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Khu TTDV	25/2016/HĐTV-CPTN	17/11/2016	15.000.000	15.000.000	15.000.000	13.636.364
4	Tư vấn lập TKBVTC và TDT CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Khu TTDV	01/2017/HĐTV-CPTN	17/01/2017	1.900.000.000	1.749.500.000	1.749.500.000	1.591.119.529
5	Tư vấn khảo sát địa chất công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại khu TTDV	04/2017/HĐTV-CPTN	17/01/2017	456.500.000	456.500.000	456.500.000	415.000.000
6	Tư vấn thẩm tra TKBVTC & TDT CT nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV	14/2017/HĐTV-CPTN	12/05/2017	308.000.000	308.000.000	308.000.000	280.000.000
7	Tư vấn lựa chọn nhà thầu các gói thầu xây lắp thiết bị CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV	24/2019/HĐTV-CPTN	04/11/2019	23.700.000	23.700.000	23.700.000	21.545.455

8	Tư vấn thẩm định hồ sơ mời thầu và báo cáo kết quả lựa chọn nhà thầu các gói thầu xây lắp thiết bị CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV	03/TĐ-AN2019	06/11/2019	22.000.000	22.000.000	22.000.000	20.000.000
9	Tư vấn giám sát thi công xây lắp Block số 6, PCCC, chống sét - block 6 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	06/2020/HĐTV-CPTN	31/01/2020	385.000.000	382.900.000	382.900.000	350.000.000
10	Giám sát thi công xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	07/2020/HĐTV-CPTN	31/01/2020	132.000.000	130.560.000	130.560.000	120.000.000
11	Giám sát Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp - GĐ1 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	08/2020/HĐTV-CPTN	31/01/2020	19.800.000	19.800.000	19.800.000	18.000.000
12	Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSDT thi công xây dựng hạng mục Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTDV	14/2023/HĐTV-LCNT	20/06/2023	17.600.000	17.280.000	17.280.000	16.000.000
13	Tư vấn thẩm định E-HSMT và thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng hạng mục Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTDV	02/2023/HĐTĐ	20/06/2023	15.400.000	15.120.000	15.120.000	14.000.000
14	Tư vấn lập điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công, dự toán Block 5 CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV	19/2023/HĐTV-CPTN	15/09/2023	238.000.000	238.000.000	238.000.000	220.370.370
15	Tư vấn giám sát thi công xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	23/2023/HĐTV-CPTN	12/12/2023	471.960.000	283.176.000		437.000.000

16	Tư vấn giám sát lắp đặt thang máy Block 5 công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	24/2023/HĐTV-CPTN	12/12/2023	9.900.000	0		9.000.000
D	CHI PHÍ KHÁC			2.517.017.297	2.163.982.127	1.527.676.761	2.296.924.382
1	Bảo hiểm công trình trong thời gian XD và TN đối với bên thứ 3 HĐ Xây lắp Block số 6, PCCC, chống sét - Block6 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	P- 20/DNI/P03/3203 /000005	12/02/2020	29.184.663	29.184.663	29.184.663	26.531.512
2	Bảo hiểm công trình trong thời gian XD và TN đối với bên thứ 3 HĐ Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	P- 20/DNI/P03/3203 /000006	12/02/2020	2.108.872	2.108.872	2.108.872	1.917.156
3	Bảo hiểm công trình trong thời gian XD và TN đối với bên thứ 3 HĐ Thi công xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	P- 20/DNI/P03/3203 /000002	02/03/2020	9.664.618	9.664.618	9.664.618	8.786.016
4	Kiểm toán báo cáo quyết toán DA hoàn thành gói thầu số 1,2,3 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	69T/2020/HĐKT-FAC	04/11/2020	115.800.000	113.694.545	113.694.545	105.272.727
5	Kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công, nghiệm thu hoàn thành công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 1 thuộc khu TTDV	33/2020/HĐTV-CPTN	26/08/2020	54.000.000	53.018.182	53.018.182	49.090.909
6	Phí trước bạ công trình nhà ở Block CC6			150.093.160	150.093.160	150.093.160	150.093.160
7	Phí thẩm định cấp giấy, lệ phí cấp giấy			1.150.000	1.150.000	1.150.000	1.150.000
8	Chi phí hạng mục chung gói thầu số 1 (STT A.1)	02/2020/HĐXL-CPTN	30/01/2020	740.545.860	738.233.098	738.233.098	671.120.998
9	Chi phí hạng mục chung gói thầu số 2 (STT A.2)	13/2020/HĐXL-CPTN	02/03/2020	219.661.353	215.646.252	215.646.252	196.042.047
10	Chi phí hạng mục chung gói thầu số 3 (STT A.3)	03/2020/HĐXL-CPTN	30/01/2020	19.640.850	16.879.272	16.879.272	15.344.792

10	Chi phí hạng mục chung gói thầu số 4 (STT A.4)	25/2023/HĐXL-CPTN	13/12/2023	821.713.821	616.285.366	0	747.012.565
11	Kiểm toán BC quyết toán DA hoàn thành DA khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - GĐ 1	63T/2022/HĐKT-FAC	25/11/2022	10.800.000			10.000.000
12	Phí thẩm định PCCC Block 5 công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	PC 384C	16/11/2023	1.416.500	1.416.500	1.416.500	1.416.500
13	Lệ phí chỉnh lại giấy phép XD nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	PC 385C	16/11/2023	150.000	150.000	150.000	150.000
14	Bảo hiểm xây dựng lắp đặt CT xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	P-23/DNI/P03/3203/000001	22/12/2023	23.205.600	23.205.600	23.205.600	21.096.000
15	Tổ chức lễ khởi công Block CC5	1812/HĐDV/TN.LTS	15/12/2023	173.232.000	173.232.000	173.232.000	160.400.000
16	Kiểm tra công tác nghiệm thu thi công Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	13/2024/HĐTV-CPTN	19/06/2024	50.050.000	20.020.000		45.500.000
17	Kiểm toán thi công Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	17/2024/HĐTV-CPTN	24/06/2024	94.600.000	0		86.000.000
	Tổng cộng			65.275.134.592	59.624.073.374	34.203.981.374	59.001.308.433

Ghi chú:

- Gói thầu số 3 (Hợp đồng số 03/2020/HĐXL-CPTN ngày 30/01/2020): Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp - GĐ1, CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1 được tách thành 02 phần: Xây dựng, thiết bị để phù hợp với cơ cấu hạng mục chi phí trong tổng dự toán được duyệt
- Các Gói thầu số 1 (Hợp đồng số 02/2020/HĐXL-CPTN ngày 30/01/2020), Gói thầu số 2 (Hợp đồng số 13/2020/HĐXL-CPTN ngày 02/3/2020), Gói thầu số 3 (Hợp đồng số 03/2020/HĐXL-CPTN ngày 30/01/2020) được tách thành 02 phần: Xây dựng, chi phí khác (đối với chi phí hạng mục chung) để phù hợp với cơ cấu hạng mục chi phí trong tổng dự toán được duyệt

TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
CÔNG TRÌNH: KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2)
HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 5

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ DỰ TOÁN CỦA CẢ DỰ ÁN	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN CHO CHUNG CƯ SỐ 5	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN CHO CHUNG CƯ SỐ 5 ĐƯỢC TÍNH VÀO GIÁ BÁN	GHI CHÚ CHO CÁCH TÍNH CỦA CHUNG CƯ SỐ 5
A/	Đầu tư khu nhà chung cư tại ô đất NC2	162.557.541.200	29.755.556.434	29.755.556.434	
I	Chi phí xây dựng (Gxd)	134.755.855.897	26.337.175.310	26.337.175.310	
1	Chi phí xây dựng tòa nhà chung cư	122.543.618.503	24.542.806.212	24.542.806.212	
2	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung	12.212.237.394	1.794.369.098	1.794.369.098	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ của Chung cư số 5 so với diện tích sử dụng căn hộ của toàn bộ công trình
II	Chi phí thiết bị (Gtb)	1.991.762.873	1.411.328.069	1.411.328.069	
1	Chi phí xây dựng tòa nhà chung cư	0	1.118.674.263	1.118.674.263	
2	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung	1.991.762.873	292.653.806	292.653.806	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
III	Chi phí Quản lý dự án (Gqlđa)	2.564.154.600	376.756.497	376.756.497	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
IV	Chi phí tư vấn ĐTXD (Gtv)	4.997.928.633	734.355.909	734.355.909	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
V	Chi phí khác (Gk)	6.097.652.890	895.940.650	895.940.650	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ

VI	Chi phí dự phòng	12.150.186.307		0	Chưa sử dụng
B/	Bồi thường ô đất NC2	2.314.651.044	340.096.427	0	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
1	Chi phí bồi thường hỗ trợ cây trồng	1.956.710.604	287.503.504		Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
2	Chi phí cây trồng theo QĐ phê duyệt của Nhà nước	357.940.440	52.592.923		Chưa sử dụng
C/	Hạ tầng kỹ thuật chung Khu TTDV phân bổ cho ô đất NC2 (DC)	11.663.599.885	1.713.756.663	1.713.756.663	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
D/	Chi phí lãi vay	3.311.652.400		0	Chưa sử dụng
E/	Chi phí quản lý, bán hàng...	3.251.150.824	595.111.129		2% chi phí xây dựng
Tổng cộng (A+B+C+D)		183.098.595.353	32.404.520.653	31.469.313.097	
Chi phí bình quân trước thuế cho 1 m² diện tích sử dụng căn hộ		7.559.373	9.105.207	8.842.427	

BẢNG XÂY DỰNG GIÁ BÁN
CÔNG TRÌNH: KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2)
HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 5

THÔNG SỐ		TÀNG 1	TÀNG 2	TÀNG 3	TÀNG 4	TÀNG 5
Diện tích Từng tầng (m ²)		708,5	712,6	712,6	712,6	712,6
Tđ: Tổng chi phí đầu tư trước thuế (đồng)		31.469.313.097				
S ^B : Tổng diện tích sử dụng các căn hộ để bán (m ²)		3.558,90				
L: Lợi nhuận định mức dự án	10%	3.146.931.310				
Hs điều chỉnh Ki (PP bình quân gia quyền, K một khối nhà = 1)		1,2213	0,96	0,96	0,96	0,90
Giá bán chưa thuế VAT (đồng/m ²)	$Gi^B = \frac{T_d + L}{S^B} \times Ki$	11.878.920	9.337.603	9.337.603	9.337.603	8.754.003
Giá bán bình quân chưa gồm thuế VAT 5% (đồng/m ²)		9.726.670				

Ghi chú:

- Gi^B: là giá bán 1m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i (đồng/m²).
- T_d: là tổng chi phí đầu tư xây dựng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) tính cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng).
- L: là lợi nhuận định mức của dự án, tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng).
- S^B: là tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán (m²).
- Ki: là hệ số tầng (nếu có) Điều chỉnh giá bán đối với căn hộ hoặc căn nhà thứ i (được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền, hệ số K của một khối nhà = 1).

PHỤ LỤC 02

TÍNH TOÁN PHƯƠNG ÁN GIÁ BÁN

HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 6

BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ THỰC HIỆN
CÔNG TRÌNH: KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2) - GIAI ĐOẠN 1,2
HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 5 VÀ CHUNG CƯ SỐ 6

STT	Nội dung	Số Hợp đồng	Ngày Hợp đồng	Giá trị Hợp đồng	Số tiền đã thanh toán đến 30/6/2025	Giá trị quyết toán	Giá trị (trước thuế VAT)
A	<u>CHI PHÍ XÂY DỰNG</u>			55.593.571.606	51.101.768.980	27.735.960.613	50.309.416.252
1	Thi công xây lắp Block số 6, PCCC, chống sét - block 6 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	02/2020/HĐXL-CPTN	30/01/2020	21.158.453.140	21.092.374.219	21.092.374.219	19.174.885.655
2	Thi công xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	13/2020/HĐXL-CPTN	02/03/2020	6.276.038.647	6.161.321.490	6.161.321.490	5.601.201.353
3	Xây lắp, lắp đặt đường dây và trạm biến áp - GĐ1 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	03/2020/HĐXL-CPTN	30/01/2020	561.167.150	482.264.903	482.264.903	438.422.640
4	Thi công xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - GĐ2	25/2023/HĐXL-CPTN	13/12/2023	26.990.602.237	22.849.594.500		24.542.806.212
5	Thi công xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - GĐ2 (tách phần hạ tầng kỹ thuật chung NC2)	25/2023/HĐXL-CPTN	13/12/2023	607.310.432	516.213.867		552.100.393
A	<u>CHI PHÍ THIẾT BỊ</u>			1.886.525.689	1.578.890.267	655.984.000	1.715.023.354
1	Thiết bị đường dây và trạm biến áp - GĐ1 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	03/2020/HĐXL-CPTN	30/01/2020	655.984.000	655.984.000	655.984.000	596.349.091

2	Thang máy Block 5 công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - GĐ2	25/2023/HĐXL-CPTN	13/12/2023	1.230.541.689	922.906.267		1.118.674.263
B	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN			793.160.000	647.896.000	436.000.000	727.000.000
1	Tư vấn QLDA công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) GĐ1 thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV	25/2019/HĐTV-CPTN	06/11/2019	440.000.000	436.000.000	436.000.000	400.000.000
2	Tư vấn QLDA thi công Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	22/2023/HĐTV-CPTN	12/12/2023	353.160.000	211.896.000		327.000.000
C	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG			4.484.860.000	4.131.536.000	3.848.360.000	3.952.944.445
1	Lập dự án đầu tư nhà chung cư cho công nhân thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV	28/2015/HĐTV-CPTN	18/11/2015	440.000.000	440.000.000	440.000.000	400.000.000
2	Tư vấn đấu thầu gói thầu TV lập TKBVTC và TDT CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Khu TTDV	24/2016/HĐTV-CPTN	17/11/2016	30.000.000	30.000.000	30.000.000	27.272.727
3	Thẩm định hồ sơ mời thầu và kết quả lựa chọn nhà thầu lập TKBVTC và TDT CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Khu TTDV	25/2016/HĐTV-CPTN	17/11/2016	15.000.000	15.000.000	15.000.000	13.636.364
4	Tư vấn lập TKBVTC và TDT CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Khu TTDV	01/2017/HĐTV-CPTN	17/01/2017	1.900.000.000	1.749.500.000	1.749.500.000	1.591.119.529
5	Tư vấn khảo sát địa chất công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại khu TTDV	04/2017/HĐTV-CPTN	17/01/2017	456.500.000	456.500.000	456.500.000	415.000.000
6	Tư vấn thẩm tra TKBVTC & TDT CT nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV	14/2017/HĐTV-CPTN	12/05/2017	308.000.000	308.000.000	308.000.000	280.000.000
7	Tư vấn lựa chọn nhà thầu các gói thầu xây lắp thiết bị CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV	24/2019/HĐTV-CPTN	04/11/2019	23.700.000	23.700.000	23.700.000	21.545.455

8	Tư vấn thẩm định hồ sơ mời thầu và báo cáo kết quả lựa chọn nhà thầu các gói thầu xây lắp thiết bị CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV	03/TĐ-AN2019	06/11/2019	22.000.000	22.000.000	22.000.000	20.000.000
9	Tư vấn giám sát thi công xây lắp Block số 6, PCCC, chống sét - block 6 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	06/2020/HĐTV-CPTN	31/01/2020	385.000.000	382.900.000	382.900.000	350.000.000
10	Giám sát thi công xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	07/2020/HĐTV-CPTN	31/01/2020	132.000.000	130.560.000	130.560.000	120.000.000
11	Giám sát Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp - GĐ1 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	08/2020/HĐTV-CPTN	31/01/2020	19.800.000	19.800.000	19.800.000	18.000.000
12	Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSDT thi công xây dựng hạng mục Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTDV	14/2023/HĐTV-LCNT	20/06/2023	17.600.000	17.280.000	17.280.000	16.000.000
13	Tư vấn thẩm định E-HSMT và thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng hạng mục Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTDV	02/2023/HĐTĐ	20/06/2023	15.400.000	15.120.000	15.120.000	14.000.000
14	Tư vấn lập điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công, dự toán Block 5 CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV	19/2023/HĐTV-CPTN	15/09/2023	238.000.000	238.000.000	238.000.000	220.370.370
15	Tư vấn giám sát thi công xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	23/2023/HĐTV-CPTN	12/12/2023	471.960.000	283.176.000		437.000.000

16	Tư vấn giám sát lắp đặt thang máy Block 5 công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	24/2023/HĐTV-CPTN	12/12/2023	9.900.000	0		9.000.000
D	CHI PHÍ KHÁC			2.517.017.297	2.163.982.127	1.527.676.761	2.296.924.382
1	Bảo hiểm công trình trong thời gian XD và TN đối với bên thứ 3 HĐ Xây lắp Block số 6, PCCC, chống sét - Block6 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	P- 20/DNI/P03/3203 /000005	12/02/2020	29.184.663	29.184.663	29.184.663	26.531.512
2	Bảo hiểm công trình trong thời gian XD và TN đối với bên thứ 3 HĐ Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	P- 20/DNI/P03/3203 /000006	12/02/2020	2.108.872	2.108.872	2.108.872	1.917.156
3	Bảo hiểm công trình trong thời gian XD và TN đối với bên thứ 3 HĐ Thi công xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	P- 20/DNI/P03/3203 /000002	02/03/2020	9.664.618	9.664.618	9.664.618	8.786.016
4	Kiểm toán báo cáo quyết toán DA hoàn thành gói thầu số 1,2,3 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1	69T/2020/HĐKT-FAC	04/11/2020	115.800.000	113.694.545	113.694.545	105.272.727
5	Kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công, nghiệm thu hoàn thành công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 1 thuộc khu TTDV	33/2020/HĐTV-CPTN	26/08/2020	54.000.000	53.018.182	53.018.182	49.090.909
6	Phí trước bạ công trình nhà ở Block CC6			150.093.160	150.093.160	150.093.160	150.093.160
7	Phí thẩm định cấp giấy, lệ phí cấp giấy			1.150.000	1.150.000	1.150.000	1.150.000
8	Chi phí hạng mục chung gói thầu số 1 (STT A.1)	02/2020/HĐXL-CPTN	30/01/2020	740.545.860	738.233.098	738.233.098	671.120.998
9	Chi phí hạng mục chung gói thầu số 2 (STT A.2)	13/2020/HĐXL-CPTN	02/03/2020	219.661.353	215.646.252	215.646.252	196.042.047
10	Chi phí hạng mục chung gói thầu số 3 (STT A.3)	03/2020/HĐXL-CPTN	30/01/2020	19.640.850	16.879.272	16.879.272	15.344.792

10	Chi phí hạng mục chung gói thầu số 4 (STT A.4)	25/2023/HĐXL-CPTN	13/12/2023	821.713.821	616.285.366	0	747.012.565
11	Kiểm toán BC quyết toán DA hoàn thành DA khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - GD 1	63T/2022/HĐKT-FAC	25/11/2022	10.800.000			10.000.000
12	Phí thẩm định PCCC Block 5 công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	PC 384C	16/11/2023	1.416.500	1.416.500	1.416.500	1.416.500
13	Lệ phí chỉnh lại giấy phép XD nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	PC 385C	16/11/2023	150.000	150.000	150.000	150.000
14	Bảo hiểm xây dựng lắp đặt CT xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	P-23/DNI/P03/3203/000001	22/12/2023	23.205.600	23.205.600	23.205.600	21.096.000
15	Tổ chức lễ khởi công Block CC5	1812/HĐDV/TN.LTS	15/12/2023	173.232.000	173.232.000	173.232.000	160.400.000
16	Kiểm tra công tác nghiệm thu thi công Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	13/2024/HĐTV-CPTN	19/06/2024	50.050.000	20.020.000		45.500.000
17	Kiểm toán thi công Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)	17/2024/HĐTV-CPTN	24/06/2024	94.600.000	0		86.000.000
Tổng cộng				65.275.134.592	59.624.073.374	34.203.981.374	59.001.308.433

Ghi chú:

- Gói thầu số 3 (Hợp đồng số 03/2020/HĐXL-CPTN ngày 30/01/2020): Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp - GD1, CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GD1 được tách thành 02 phần: Xây dựng, thiết bị để phù hợp với cơ cấu hạng mục chi phí trong tổng dự toán được duyệt
- Các Gói thầu số 1 (Hợp đồng số 02/2020/HĐXL-CPTN ngày 30/01/2020), Gói thầu số 2 (Hợp đồng số 13/2020/HĐXL-CPTN ngày 02/3/2020), Gói thầu số 3 (Hợp đồng số 03/2020/HĐXL-CPTN ngày 30/01/2020) được tách thành 02 phần: Xây dựng, chi phí khác (đối với chi phí hạng mục chung) để phù hợp với cơ cấu hạng mục chi phí trong tổng dự toán được duyệt

TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
CÔNG TRÌNH: KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2)
HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 6

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ DỰ TOÁN CỦA CẢ DỰ ÁN	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN CHO CHUNG CƯ SỐ 6	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN CHO CHUNG CƯ SỐ 6	GHI CHÚ CHO CÁCH TÍNH CỦA CHUNG CƯ SỐ 6
A/	Đầu tư khu nhà chung cư tại ô đất NC2	162.557.541.200	23.584.441.806	23.584.441.806	
I	Chi phí xây dựng (Gxd)	134.755.855.897	21.107.524.759	21.107.524.759	
1	Chi phí xây dựng tòa nhà chung cư	122.543.618.503	19.174.885.655	19.174.885.655	
2	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung	12.212.237.394	1.932.639.104	1.932.639.104	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ của chung cư số 6 so với diện tích sử dụng căn hộ của toàn bộ công trình
II	Chi phí thiết bị (Gtb)	1.991.762.873	315.205.043	315.205.043	
III	Chi phí Quản lý dự án (Gqlđa)	2.564.154.600	405.788.496	405.788.496	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
IV	Chi phí tư vấn ĐTXD (Gtv)	4.997.928.633	790.943.707	790.943.707	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
V	Chi phí khác (Gk)	6.097.652.890	964.979.801	964.979.801	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
VI	Chi phí dự phòng	12.150.186.307		0	Chưa sử dụng
B/	Bồi thường ô đất NC2	2.314.651.044	366.303.485	0	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ

1	Chi phí bồi thường hỗ trợ cây trồng	1.956.710.604	309.657.871		Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
2	Chi phí cây trồng theo QĐ phê duyệt của Nhà nước	357.940.440	56.645.614		Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
C/	Hạ tầng kỹ thuật chung Khu TTDV phân bổ cho ô đất NC2 (DC)	11.663.599.885	1.845.814.858	1.845.814.858	Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ
D/	Chi phí lãi vay	3.311.652.400			Chưa sử dụng
E/	Chi phí quản lý, bán hàng...	3.251.150.824	471.688.836		2% chi phí xây dựng
Tổng cộng (A+B+C+D)		183.098.595.353	26.268.248.985	25.430.256.664	
Chi phí bình quân trước thuế cho 1 m² diện tích sử dụng căn hộ		7.459.042	6.761.976	6.546.260	

BẢNG XÂY DỰNG GIÁ BÁN
CÔNG TRÌNH: KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2)
HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 6

THÔNG SỐ	TẦNG 1	TẦNG 2	TẦNG 3	TẦNG 4	TẦNG 5
Diện tích từng tầng (m ²)	778,3	776,6	776,6	776,6	776,6
Tđ: Tổng chi phí đầu tư trước thuế (đồng)	25.430.256.664				
Tdv: Lợi nhuận kinh doanh thương mại	0				
S ^B : Tổng diện tích sử dụng các căn hộ để bán (m ²)	3.884,70				
L: Lợi nhuận định mức dự án	10%	2.543.025.666			
Hs điều chỉnh Ki (PP bình quân gia quyền, K một khối nhà = 1)	1,5857	1,2173	0,9510	0,6847	0,5600
Giá bán chưa thuế VAT (đồng/m ²) $G_i^B = \frac{T_d - T_{dv} + L}{S^B} \times K_i$	11.418.602	8.765.500	6.848.000	4.930.600	4.032.496
Giá bán bình quân chưa gồm thuế VAT 5% (đồng/m ²)	7.200.886				

Ghi chú:

- Gi^B: là giá bán 1m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i (đồng/m²).
- T_d: là tổng chi phí đầu tư xây dựng tính cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng).
- T_{dv}: là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại trong dự án được phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng).
- L: là lợi nhuận định mức của dự án, tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng).
- S^B: là tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán (m²).
- Ki: là hệ số tầng (nếu có) Điều chỉnh giá bán đối với căn hộ hoặc căn nhà thứ i (được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền, hệ số K của một khối nhà = 1).