

CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN THUẬN LỢI THÁI THÀNH

CÔNG TY TNHH TVXD MIỀN ĐÔNG

THẨM TRA

Theo văn bản số/TR-MD

Ngày.....tháng.....năm 20.....

Ký tên.

PHƯƠNG ÁN GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Dự án

KHU NHÀ Ở XÃ HỘI THÁI THÀNH THUẬN LỢI

Địa điểm

XÃ THUẬN LỢI, TỈNH ĐỒNG NAI

THÁNG 7 NĂM 2025

CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP PHƯƠNG ÁN GIÁ BÁN



- Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024; quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
- Căn cứ nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 05 năm 2025 thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.
- Căn cứ nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội
- Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động.
- Căn cứ Quyết định số 257/QĐ-UBND ngày 01/02/2019 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Dự án KDC Thái Thành – Thuận Lợi, xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước,
- Căn cứ Quyết định số 276/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Bình Phước về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Dự án KDC Thái Thành – Thuận Lợi, xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.
- Căn cứ Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 và quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 20/03/2024 của UBND huyện Đồng Phú về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 KDC Thái Thành – Thuận Lợi, xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước,
- Căn cứ Quyết định số 06/QĐ-TT ngày 20/3/2025 của Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi Thái Thành về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Nhà ở xã hội Thái Thành Thuận Lợi;

- Căn cứ Thông báo số 10/TB-TT ngày 05/4/2025 của Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi Thái Thành về việc thông báo khởi công xây dựng công trình Nhà ở xã hội Thái Thành Thuận Lợi;
- Căn cứ công văn số 1895/SXD-QLN ngày 18/6/2025 của sở xây dựng về việc góp ý phương án giá bán và giao chủ đầu tư tự xây dựng và phê duyệt theo quy định.

BẢNG 01: THỐNG KÊ DIỆN TÍCH NHÀ Ở XÃ HỘI THÁI THÀNH THUẬN LỢI

TT	Nội dung	Giá trị (m ²)	Ghi chú
1	Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội	13.579,2	
1.1	Diện tích sàn nhà ở xã hội để bán (01 lầu 01 trệt)	8.119,2	
a	Căn thường	6.481,9	
b	Căn góc	557,0	
c	Căn công viên	1.080,3	
1.2	Diện tích nhà ở xã hội để bán (01 trệt)	5.460,0	
a	Căn thường	4.340,0	
b	Căn góc	140,0	
c	Căn công viên	980,0	
2	Diện tích đất ở dự án	9.660,0	
2.1	Diện tích nhà ở xã hội để bán (01 lầu 01 trệt)	4.200,0	Theo Quyết định số 784/QĐ-UBND của UBND huyện Đồng Phú - Điều chỉnh quy hoạch 1/500.
2.2	Diện tích nhà ở xã hội để bán (01 trệt)	5.460,0	

Bình Phước, ngày 01 tháng 3 năm 2025

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Đức Hải

CHỦ ĐẦU TƯ



Thái Chí Thành

BẢNG 02: TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI THÁI THÀNH THUẬN LỢI

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diễn giải tính toán	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ DỰ ÁN NOXH THÁI THÀNH			Ghi chú
				Giá trị trước thuế (đồng)	Thuế GTGT (đồng)	Giá trị sau thuế (đồng)	
I	CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, MUA ĐẤT	G_{GPMB}		2.932.411.204	0	2.932.411.204	
1	Chi phí mua đất		Theo chứng từ	2.932.411.204	0	2.932.411.204	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	G_{CPXD}	G1+G2	76.566.499.896	6.312.184.840	82.878.684.736	
1	Chi phí xây dựng hạ tầng	G_{XD 1}	T1+T2+...+T12	9.343.242.456	934.324.245	10.277.566.701	
1.1	Chi phí xây dựng hạ tầng đã thực hiện		PB	7.387.582.456	738.758.245	8.126.340.701	PL-1 bảng 2
1.2	Chi phí xây dựng hạ tầng theo điều chỉnh quy hoạch			1.955.660.000	195.566.000	2.151.226.000	
1.2.1	Chi phí thi công phần hạ tầng lát gạch vỉa hè	T ₁	Theo TMĐT	1.314.130.000	131.413.000	1.445.543.000	
1.2.2	Chi phí cây xanh công viên NOXH	T ₂	Theo TMĐT	536.930.000	53.693.000	590.623.000	
1.2.3	Đường dây hạ áp khu NOXH	T ₃	Theo TMĐT	104.600.000	10.460.000	115.060.000	
2	Chi phí xây dựng công trình nhà ở	G_{XD 2}	B1+B2	67.223.257.440	5.377.860.595	72.601.118.035	
2.1	Xây dựng nhà ở xã hội 01 lầu 01 trệt (60 căn)	B ₁	Theo HĐ	39.063.797.440	3.125.103.795	42.188.901.235	HĐ 01/2025-CT
2.2	Xây dựng nhà ở xã hội 01 trệt (78 căn)	B ₂	Theo HĐ	28.159.460.000	2.252.756.800	30.412.216.800	
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	G_{TB}		-	-	-	
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	G_{QLDA}	(G_{xd}+G_{tb})*2,309/76	1.366.376.152	136.637.615	1.503.013.767	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ	G_{TV}	G_{TV1}+G_{TV2}+...G_{TV13}	1.027.987.049	100.769.539	1.128.756.588	
1	Chi phí tư vấn đầu tư đã thực hiện			419.526.897	41.952.690	461.479.587	PL 1 bảng 2
2	Chi phí tư vấn đầu tư theo điều chỉnh quy hoạch			608.460.152	58.816.849	667.277.001	
2.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi thẩm định TKCS, BV thi công	G _{TV1}	Theo hợp đồng	101.458.333	8.116.667	109.575.000	HĐ 01/2025 - TTT
2.2	Thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình	G _{TV2}	Theo hợp đồng	226.515.091	22.651.509	249.166.600	HĐ 01/2024 - TA
2.3	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công, thẩm định dự toán công trình	G _{TV3}	Theo hợp đồng	45.294.000	4.529.400	49.823.400	HĐ 03/2024 -HN
2.4	Chi phí điều chỉnh quy hoạch cục bộ NOXH 1/500	G _{TV4}	Theo hợp đồng	137.272.727	13.727.273	151.000.000	HĐ 19/2023 FC
2.5	Chi phí đo đạc lập bản đồ địa chính phân lô cắm mốc, mua số thửa...	G _{TV5}	Tạm tính	97.920.000	9.792.000	107.712.000	HĐ 01/2024-PGA
VI	CHI PHÍ KHÁC	G_K	G_{K1}+G_{K2}+...+G_{K14}	121.884.480	8.778.337	130.662.817	
1	Chi phí khác đã thực hiện			66.324.480	3.541.537	69.866.017	PL 1 bảng 2

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diễn giải tính toán	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ DỰ ÁN NOXH THÁI THÀNH			Ghi chú
				Giá trị trước thuế (đồng)	Thuế GTGT (đồng)	Giá trị sau thuế (đồng)	
2	Chi phí khác theo điều chỉnh quy hoạch			55.560.000	5.236.800	60.796.800	
2.1	Chi phí bảo hiểm công trình	G _{K1}	0,06%*G _{xd}	39.600.000	3.960.000	43.560.000	
2.2	Chi phí bảng hiệu công bố quy hoạch dự án tại công trình	G _{K2}	Chứng từ	15.960.000	1.276.800	17.236.800	HD 17/2025 ĐTT
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG XD		Tạm tính	500.000.000	50.000.000	550.000.000	
VIII	CHI PHÍ LÃI VAY	LV	Bảng tính	4.312.500.000		4.312.500.000	TR-MD
A	TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG			86.827.658.780	6.608.370.331	93.436.029.111	
B	CHI PHÍ HỢP LÝ KHÁC 2% tổng CP đầu tư		2% tổng chi phí	1.698.836.893	169.883.690	1.868.720.583	
1	Phí, lệ phí hoàn công 138 căn nhà		Tạm tính	276.000.000	27.600.000	303.600.000	
2	Chi phí kiểm toán độc lập		Tạm tính	200.000.000	20.000.000	220.000.000	
3	Chi phí bán hàng, quản lý, chi khác		Tạm tính	1.177.382.348	117.738.235	1.295.120.583	
4	Chi phí thẩm tra phương án giá bán			45.454.545	4.545.455	50.000.000	
	TỔNG CỘNG		A+B	88.526.495.673	6.778.254.021	95.304.749.694	

Bảng chữ: Chín mươi lăm tỷ, ba trăm lẻ bốn triệu, bảy trăm bốn chín nghìn, sáu trăm chín bốn đồng

NGƯỜI LẬP

Nguyễn Đức Hoài

Bình Phước, ngày 01 tháng 07 năm 2025

CHỦ ĐẦU TƯ



Thái Chí Thành

BẢNG 03 - LÃI VAY TẠM TÍNH

CÔNG TY TNHH TVXD MIỀN ĐÔNG

THẨM TRA

Theo văn bản số/TR-MD

Ngàythángnăm 20.....

Ký tên

TT	Nội dung	Năm xây dựng			Năm kinh doanh						Đơn vị: đồng
		2025			2026						Tổng cộng
		Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	2027	2028	
1	Vốn vay trong kỳ	15.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	9.000.000.000	0	0	0	0	0	40.000.000.000
2	Nợ kỳ trước chuyển sang	0	15.000.000.000	23.000.000.000	31.000.000.000	40.000.000.000	36.000.000.000	26.000.000.000	15.000.000.000	4.000.000.000	
3	Trả nợ gốc hàng năm					4.000.000.000	10.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000	4.000.000.000	40.000.000.000
4	Lãi suất vay vốn	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	
5	Lãi vay vốn trong kỳ	281.250.000	431.250.000	581.250.000	750.000.000	750.000.000	675.000.000	487.500.000	281.250.000	75.000.000	4.312.500.000
6	Nợ chuyển sang kỳ sau	15.000.000.000	23.000.000.000	31.000.000.000	40.000.000.000	36.000.000.000	26.000.000.000	15.000.000.000	4.000.000.000	0	

NGƯỜI LẬP

Nguyễn Đức Hải

Nguyễn Đức Hải

Bình Phước, ngày 01 tháng 7 năm 2025

CHỦ ĐẦU TƯ



Thái Chí Thành

BẢNG 4: CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÂN BỐ CHI TIẾT THEO MỤC ĐÍCH SÀN SỬ DỤNG

TT	Nội dung	Diện tích (m2)	Tổng chi phí đầu tư (đồng)	Cách tính	Ghi chú
I	Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, mua đất	9.660,0	2.932.411.204	Theo bảng 2	303.562
1	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 lầu 1 trệt	4.200,0	1.274.961.393	Phân bổ theo diện tích	303.562
2	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 trệt	5.460,0	1.657.449.811	Phân bổ theo diện tích	303.562
II	Chi phí xây dựng		82.878.684.736	Theo bảng 2	6.103.355
1	Chi phí xây dựng hạ tầng	9.660,0	10.277.566.701	Theo bảng 2	1.063.930
1.1	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 lầu 1 trệt	4.200,0	4.468.507.261	Phân bổ theo diện tích	1.063.930
1.2	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 trệt	5.460,0	5.809.059.440	Phân bổ theo diện tích	1.063.930
2	Chi phí xây dựng công trình nhà ở	13.579,2	72.601.118.035	Theo bảng 2	5.346.494
2.1	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 lầu 1 trệt	8.119,2	42.188.901.235	Theo thực tế	5.196.189
2.2	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 trệt	5.460,0	30.412.216.800	Theo thực tế	5.570.003
III	Chi phí thiết bị	13.579,2	-		
1	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 lầu 1 trệt	8.119,2	-		
2	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 trệt	5.460,0	-		
IV	Chi phí quản lý dự án	13.579,2	1.503.013.767	Theo bảng 2	110.685
1	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 lầu 1 trệt	8.119,2	898.673.661	Phân bổ theo diện tích sàn	
2	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 trệt	5.460,0	604.340.106	Phân bổ theo diện tích sàn	
V	Chi phí tư vấn đầu tư	13.579,2	1.128.756.588	Theo bảng 2	83.124

TT	Nội dung	Diện tích (m2)	Tổng chi phí đầu tư (đồng)	Cách tính	Ghi chú
1	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 lầu 1 trệt	8.119,2	674.899.883	Phân bổ theo diện tích sàn	
2	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 trệt	5.460,0	453.856.705	Phân bổ theo diện tích sàn	
VI	Chi phí khác	13.579,2	130.662.817	Theo bảng 2	9.622
1	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 lầu 1 trệt	8.119,2	78.125.187	Phân bổ theo diện tích sàn	
2	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 trệt	5.460,0	52.537.630	Phân bổ theo diện tích sàn	
VII	Chi phí dự phòng	13.579,2	550.000.000	Theo bảng 2	40.503
1	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 lầu 1 trệt	8.119,2	328.852.952	Phân bổ theo diện tích sàn	
2	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 trệt	5.460,0	221.147.048	Phân bổ theo diện tích sàn	
VIII	Chi phí lãi vay xây dựng nhà	13.579,2	4.312.500.000	Theo bảng 2	317.581
1	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 lầu 1 trệt	8.119,2	2.578.506.098	Phân bổ theo diện tích sàn	
2	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 trệt	5.460,0	1.733.993.902	Phân bổ theo diện tích sàn	
IX	Phân bổ tổng chi phí		93.436.029.111		-
1	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 lầu 1 trệt	8.119,2	52.491.427.669		
2	Phân bổ cho nhà ở xã hội để bán 1 trệt	5.460,0	40.944.601.442		

NGƯỜI LẬP


 Nguyễn Đức Hải

Bình Phước, ngày 01 tháng 7 năm 2025

CHỦ ĐẦU TƯ



Thái Chí Thành

BẢNG 05: XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI 01 LẦU 01 TRỆT THÁI THÀNH THUẬN LỢI

STT	Nội dung	Ký hiệu	Giá trị	Cách tính	Ghi chú
1	Diện tích sàn nhà ở xã hội để bán (m2)	S ^B	8.119,2	Theo bảng 1	
2	Chi phí xây dựng nhà ở xã hội để bán (đồng)	T _d	53.541.256.223	T _{xd} + T _k	
a	Chi phí đầu tư xây dựng NOXH	T _{xd}	52.491.427.669	Theo bảng 4	
b	Chi phí hợp lý khác	T _k	1.049.828.553	2% T _{xd}	
3	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)	L	3.710.409.056	T _d *6,9%	
	Hệ số điều chỉnh giá bán (căn thường)	K _i	0,98		
4	Giá bán căn thường bao gồm thuế (đồng/m ² sàn)	Gi ^B	7.255.883	$Gi^B = \frac{T_d + L}{S^B} \times K_i \times (1 + GTGT)$	Theo khoản 2 điều 32 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ
	Hệ số điều chỉnh giá bán (căn góc)	K _i	1,06		
5	Giá bán căn góc đã bao gồm thuế (đồng/m ² sàn)	Gi ^B	7.848.200	$Gi^B = \frac{T_d + L}{S^B} \times K_i \times (1 + GTGT)$	Theo khoản 2 điều 32 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ
	Hệ số điều chỉnh giá bán các căn còn lại	K _i	1,05		
6	Giá bán các căn công viên đã bao gồm thuế (đồng/m ² sàn)	Gi ^B	7.774.160	$Gi^B = \frac{T_d + L}{S^B} \times K_i \times (1 + GTGT)$	Theo khoản 2 điều 32 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ

NGƯỜI LẬP


 Nguyễn Đức Hồi

Bình Phước, ngày 01 tháng 7 năm 2025



CHỦ ĐẦU TƯ


 Thái Chí Thành

BẢNG 06: XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI 01 TRỆT

STT	Nội dung	Ký hiệu	Giá trị	Cách tính	Ghi chú
1	Diện tích sàn nhà ở xã hội để bán (m ²)	S ^B	5.460,0	Theo bảng 1	
2	Chi phí xây dựng nhà ở xã hội để bán (đồng)	T _d	41.763.493.471	T _{xd} + T _k	Theo khoản 2 điều 22 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ
	Chi phí đầu tư xây dựng NOXH	T _{xd}	40.944.601.442	Theo bảng 4	
	Chi phí hợp lý khác	T _k	818.892.029	2% T _{xd}	
3	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)	L	1.002.323.843	T _d * 2,4% bản số/T _d	Theo khoản 1 điều 22 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ
	Hệ số điều chỉnh giá bán (căn thường)	K _i	0,98	Ngày.....tháng.....năm 20..... Ký tên.....	
4	Giá bán căn thường bao gồm thuế (đồng/m ² sàn)	Gi ^B	8.059.712	$Gi^B = \frac{T_c + L}{S^B} \times K_i \times (1 + GTGT)$	Theo khoản 2 điều 32 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ
	Hệ số điều chỉnh giá bán (căn góc)	K _i	1,06		Theo khoản 2 điều 32 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ
5	Giá bán căn góc đã bao gồm thuế (đồng/m ² sàn)	Gi ^B	8.717.647	$Gi^B = \frac{T_c + L}{S^B} \times K_i \times (1 + GTGT)$	
	Hệ số điều chỉnh giá bán các căn còn lại	K _i	1,05		Theo khoản 2 điều 32 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ
6	Giá bán các căn công viên đã bao gồm thuế (đồng/m ² sàn)	Gi ^B	8.635.405	$Gi^B = \frac{T_c + L}{S^B} \times K_i \times (1 + GTGT)$	

NGƯỜI LẬP


Nguyễn Đức Hải

Bình Phước, ngày 01 tháng 7 năm 2025

CHỦ ĐẦU TƯ



Thái Chí Thành

BẢNG 8: DOANH THU CỦA DỰ ÁN

STT	Loại nhà	Diện tích	Đơn giá	Giá trị (đồng) làm tròn số	Ghi chú
I	Nhà ở Xã Hội (138 căn)				
1	Doanh thu nhà ở Xã Hội 01 lầu 01 trệt (60 căn)	8.119,20		59.801.765.806	
-	Căn thường (48 căn)	6.481,92	7.255.883	47.032.051.793	= diện tích * đơn giá
-	Căn góc (04 căn)	556,96	7.848.200	4.371.133.336	= diện tích * đơn giá
-	Căn công viên (08 căn)	1.080,32	7.774.160	8.398.580.677	= diện tích * đơn giá
2	Doanh thu nhà ở Xã Hội 01 trệt (78 căn)	5.460,00		44.662.316.828	
-	Căn thường (62 căn)	4.340,00	8.059.712	34.979.148.885	= diện tích * đơn giá
-	Căn góc (02 căn)	140,00	8.717.647	1.220.470.633	= diện tích * đơn giá
-	Căn công viên (14 căn)	980,00	8.635.405	8.462.697.311	= diện tích * đơn giá
	Tổng cộng			104.464.082.634	Ghi chú

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Đức Hồi

Bình Phước, ngày 01 tháng 7 năm 2025

CHỦ ĐẦU TƯ



Thái Chí Thành

BẢNG 9: LỢI NHUẬN DỰ ÁN

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)	Ghi chú
I	Doanh thu dự án NOXH Thái Thành	104.464.082.634	
1	Doanh thu nhà ở Xã Hội 01 lầu 01 trệt (60 căn)	59.801.765.806	Theo bảng 8
2	Doanh thu nhà ở Xã Hội 01 trệt (78 căn)	44.662.316.828	Theo bảng 8
II	Chi phí	95.304.749.693	
1	Chi phí đầu tư xây dựng nhà 01 lầu 01 trệt	52.491.427.669	Theo bảng 4
2	Chi phí đầu tư xây dựng nhà 01 trệt	40.944.601.442	Theo bảng 4
3	Chi phí hợp lý khác	1.868.720.582	Theo bảng 2
III	Lợi nhuận dự án	9.159.332.941	
	Tỷ lệ Ln/Cp	9,61%	

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Đức Hồi

Bình Phước, ngày 01 tháng 07 năm 2025

CHỦ ĐẦU TƯ



Thái Chí Thành

PHỤ LỤC 1 BẢNG 1: CHI TIẾT DIỆN TÍCH NHÀ Ở XÃ HỘI THÁI
THÀNH

STT	VỊ TRÍ CĂN NHÀ	SỐ CĂN	DIỆN TÍCH SỐ ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN (M2)		
					CĂN THƯỜNG (110 căn)	CĂN GÓC (6 căn)	CĂN CÔNG VIÊN (22 căn)
NHÀ 01 TRỆT 01 LẦU		60	4.200,00	3.900,00	6.481,92	556,96	1.080,32
I	CỤM M - 60 CĂN	60	4.200,00	3.900,00	6.481,92	556,96	1.080,32
1	M1	1	70	65		139,24	
2	M2	1	70	65	135,04		
3	M3	1	70	65	135,04		
4	M4	1	70	65	135,04		
5	M5	1	70	65	135,04		
6	M6	1	70	65	135,04		
7	M7	1	70	65	135,04		
8	M8	1	70	65	135,04		
9	M9	1	70	65	135,04		
10	M10	1	70	65			135,04
11	M11	1	70	65			135,04
12	M12	1	70	65	135,04		
13	M13	1	70	65	135,04		
14	M14	1	70	65	135,04		
15	M15	1	70	65	135,04		
16	M16	1	70	65	135,04		
17	M17	1	70	65	135,04		
18	M18	1	70	65	135,04		
19	M19	1	70	65	135,04		
20	M20	1	70	65			135,04
21	M21	1	70	65			135,04
22	M22	1	70	65	135,04		
23	M23	1	70	65	135,04		
24	M24	1	70	65	135,04		
25	M25	1	70	65	135,04		
26	M26	1	70	65	135,04		
27	M27	1	70	65	135,04		
28	M28	1	70	65	135,04		
29	M29	1	70	65	135,04		
30	M30	1	70	65	135,04		
31	M31	1	70	65	135,04		
32	M32	1	70	65	135,04		
33	M33	1	70	65	135,04		
34	M34	1	70	65	135,04		
35	M35	1	70	65	135,04		
36	M36	1	70	65	135,04		
37	M37	1	70	65	135,04		
38	M38	1	70	65	135,04		
39	M39	1	70	65	135,04		
40	M40	1	70	65	135,04		135,04
41	M41	1	70	65			135,04
42	M42	1	70	65	135,04		

CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG
THÁI ANH
Thỏa thuận bán số 35,04 m² năm 20...
Ký tên.

STT	VỊ TRÍ CĂN NHÀ	SỐ CĂN	DIỆN TÍCH SỐ ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN (M2)		
					CĂN THƯỜNG (110 căn)	CĂN GÓC (6 căn)	CĂN CÔNG VIÊN (22 căn)
43	M43	1	70	65	135,04		
44	M44	1	70	65	135,04		
45	M45	1	70	65	135,04		
46	M46	1	70	65	135,04		
47	M47	1	70	65	135,04		
48	M48	1	70	65	135,04		
49	M49	1	70	65	135,04		
50	M50	1	70	65	135,04		135,04
51	M51	1	70	65			135,04
52	M52	1	70	65	135,04		
53	M53	1	70	65	135,04		
54	M54	1	70	65	135,04		
55	M55	1	70	65	135,04		
56	M56	1	70	65	135,04		
57	M57	1	70	65	135,04		
58	M58	1	70	65	135,04		
59	M59	1	70	65	135,04		
60	M60	1	70	65		139,24	
NHÀ 01 TRỆT - 78 CĂN		78	5.460,00	5.460,00	4.340,00	140,00	980,00
I	CUM N - 46 CĂN	46	3.220,00	3.220,00	2.660,00	140,00	420,00
1	N1	1	70	70,00			70,00
2	N2	1	70	70,00	70,00		
3	N3	1	70	70,00	70,00		
4	N4	1	70	70,00	70,00		
5	N5	1	70	70,00	70,00		
6	N6	1	70	70,00	70,00		
7	N7	1	70	70,00	70,00		
8	N8	1	70	70,00	70,00		
9	N9	1	70	70,00	70,00		
10	N10	1	70	70,00	70,00		
11	N11	1	70	70,00	70,00		
12	N12	1	70	70,00	70,00		
13	N13	1	70	70,00	70,00		
14	N14	1	70	70,00	70,00		
15	N15	1	70	70,00	70,00		
16	N16	1	70	70,00	70,00		
17	N17	1	70	70,00	70,00		
18	N18	1	70	70,00	70,00		
19	N19	1	70	70,00	70,00		
20	N20	1	70	70,00	70,00		
21	N21	1	70	70,00	70,00		
22	N22	1	70	70,00	70,00		
23	N23	1	70	70,00	70,00		
24	N24	1	70	70,00	70,00	70,00	
25	N25	1	70	70,00	70,00	70,00	
26	N26	1	70	70,00	70,00		

CÔNG TY TNHH TVXD MIỀN ĐÔNG
TIAM TRA
Theo văn bản số/TR-MĐ
Ngày tháng năm 20.....
Ký và 70,00

STT	VỊ TRÍ CĂN NHÀ	SỐ CĂN	DIỆN TÍCH SỐ ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN (M2)		
					CĂN THƯỜNG (110 căn)	CĂN GÓC (6 căn)	CĂN CÔNG VIÊN (22 căn)
27	N27	1	70	70,00	70,00		
28	N28	1	70	70,00	70,00		
29	N29	1	70	70,00	70,00		
30	N30	1	70	70,00	70,00		
31	N31	1	70	70,00	70,00		
32	N32	1	70	70,00	70,00		
33	N33	1	70	70,00	70,00		
34	N34	1	70	70,00	70,00		70,00
35	N35	1	70	70,00	70,00		70,00
36	N36	1	70	70,00	70,00		
37	N37	1	70	70,00	70,00		
38	N38	1	70	70,00	70,00		
39	N39	1	70	70,00	70,00		
40	N40	1	70	70,00	70,00		
41	N41	1	70	70,00	70,00		
42	N42	1	70	70,00	70,00		
43	N43	1	70	70,00	70,00		
44	N44	1	70	70,00	70,00		
45	N45	1	70	70,00	70,00		
46	N46	1	70	70,00	70,00		70,00
II	CUM L - 32 CĂN	32	2.240,00	2.240,00	1.680,00	-	560,00
1	L1	1	70	70,00	70,00		70,00
2	L2	1	70	70,00	70,00		
3	L3	1	70	70,00	70,00		
4	L4	1	70	70,00	70,00		
5	L5	1	70	70,00	70,00		
6	L6	1	70	70,00	70,00		
7	L7	1	70	70,00	70,00		
8	L8	1	70	70,00	70,00		70,00
9	L9	1	70	70,00	70,00		70,00
10	L10	1	70	70,00	70,00		
11	L11	1	70	70,00	70,00		
12	L12	1	70	70,00	70,00		
13	L13	1	70	70,00	70,00		
14	L14	1	70	70,00	70,00		
15	L15	1	70	70,00	70,00		
16	L16	1	70	70,00	70,00		70,00
17	L17	1	70	70,00	70,00		70,00
18	L18	1	70	70,00	70,00		
19	L19	1	70	70,00	70,00		
20	L20	1	70	70,00	70,00		
21	L21	1	70	70,00	70,00		
22	L22	1	70	70,00	70,00		
23	L23	1	70	70,00	70,00		
24	L24	1	70	70,00	70,00		70,00
25	L25	1	70	70,00	70,00		70,00
26	L26	1	70	70,00	70,00		

CÔNG TY TNHH TXKD MIỀN ĐÔNG
TRẦN VĂN TRÁ
Theo văn 70,00/36
Ngày 20/03/2020 năm 2020
Ký tên. 70,00

STT	VỊ TRÍ CĂN NHÀ	SỐ CĂN	DIỆN TÍCH TÍCH SỐ ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH SÀN (M2)		
					CĂN THƯỜNG (110 căn)	CĂN GÓC (6 căn)	CĂN CÔNG VIÊN (22 căn)
27	L27	1	70	70,00	70,00		
28	L28	1	70	70,00	70,00		
29	L29	1	70	70,00	70,00		
30	L30	1	70	70,00	70,00		
31	L31	1	70	70,00	70,00		
32	L32	1	70	70,00	70,00		70,00
TỔNG CỘNG:		138	9.660,00	9.360,00	10.821,92	696,96	72.060,32

Bình Phước, ngày 01 tháng 07 năm 2025

CHỦ ĐẦU TƯ

NGƯỜI LẬP

[Signature]

Nguyễn Đức Hải



Thái Chí Thành

PHỤ LỤC 01 BẢNG 02: TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI THÁI THÀNH THUẬN LỢI

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diễn giải tính toán	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ DỰ ÁN NOXH THÁI THÀNH			Ghi chú
				Giá trị trước thuế (đồng)	Thuế GTGT (đồng)	Giá trị sau thuế (đồng)	
I	CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, MUA ĐẤT	G_{GPMB}		2.932.411.204	0	2.932.411.204	
1	Chi phí mua đất		Theo chứng từ	2.932.411.204	0	2.932.411.204	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	G_{XD}	G1+G2	7.387.582.456	738.758.245	8.126.340.701	
1	Chi phí xây dựng hạ tầng	G1	T1+T2+...+T12	7.387.582.456	738.758.245	8.126.340.701	
1.1	San nền	T1	Theo chứng từ	733.862.553	73.386.255	807.248.808	
1.2	Đường giao thông + hành lang hạ tầng	T2	Theo chứng từ	3.440.931.472	344.093.147	3.785.024.619	
1.3	Điện sinh hoạt	T3	Theo chứng từ	370.704.339	37.070.434	407.774.773	
1.4	Điện chiếu sáng	T4	Theo chứng từ	360.500.138	36.050.014	396.550.152	
1.5	Cấp nước	T5	Theo chứng từ	322.653.178	32.265.318	354.918.496	
1.6	Hệ thống thoát nước mưa	T6	Theo chứng từ	1.550.531.683	155.053.168	1.705.584.851	
1.7	Thoát nước thải	T7	Theo chứng từ	579.108.814	57.910.881	637.019.695	
1.8	Dụng cụ thể dục thể thao tại dự án	T8	Theo chứng từ	29.290.279	2.929.028	32.219.307	
2	Chi phí xây dựng công trình nhà ở	G2	B1+B2	0	0	0	
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	G_{TB}		-	-	-	
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	G_{QLDA}	(Gxd+Gtb)*2,30976			0	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ	G_{TV}	TV1+TV2+...+TV10	419.526.897	41.952.690	461.479.587	
1	Chi phí tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	TV1	Theo hợp đồng	65.997.409	6.599.741	72.597.150	
2	Phí tư vấn xây dựng công trình dự án hạ tầng kỹ thuật KDC Thái Thành Thuận Lợi	TV2	Theo hợp đồng	118.354.211	11.835.421	130.189.632	
3	Tư vấn khảo sát lập thiết kế bản vẽ thi công dự toán công trình	TV3	Theo hợp đồng	27.932.332	2.793.233	30.725.565	
4	Chi phí tư vấn lập thiết kế cơ sở dự án nhà ở liền kề	TV4	Theo hợp đồng	22.284.840	2.228.484	24.513.324	
5	Phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường KDC Thuận Lợi Thái Thành	TV5	Theo hợp đồng	37.712.805	3.771.281	41.484.086	
6	Giám sát thi công hạ tầng kỹ thuật KDC Thái Thành Thuận lợi hạng mục đường dây trung hạ áp và TBA III-400KVA KDC Thái Thành Thuận Lợi	TV6	Theo hợp đồng	10.075.033	1.007.503	11.082.536	
7	Chi phí đo đạc phân lô cắm mốc, lập bản đồ địa chính	TV7	Theo hợp đồng	137.170.267	13.717.027	150.887.294	
VI	CHI PHÍ KHÁC	G_K	K1+K2+.....+K20	66.324.480	3.541.537	69.866.017	
1	Chi phí thí nghiệm hạ tầng công trình	K1	CNT+CKKL	34.284.368	3.428.437	37.712.805	
2	Chi tiền thẩm định nhiệm vụ qui hoạch (phòng KT hạ tầng huyện Đồng Phú)	K2	Theo chứng từ	1.413.243		1.413.243	

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diễn giải tính toán	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ DỰ ÁN NOXH THÁI THÀNH			Ghi chú
				Giá trị trước thuế (đồng)	Thuế GTGT (đồng)	Giá trị sau thuế (đồng)	
3	Chi tiền đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1000	K3	Theo chứng từ	752.674		752.674	
4	Chi tiền đo đạc chỉnh lý BĐDC 1/2000 (theo biên bản NT & TL ngày 05/08/2021) Văn phòng ĐKĐĐ	K4	Theo chứng từ	1.456.245		1.456.245	
5	Chi tiền thẩm duyệt thiết kế PCCC - TT Hành chính Công	K5	Theo chứng từ	78.568		78.568	
6	Nộp tiền theo thông báo số: 1291/PC07 ngày 10/11/2021 về việc thẩm duyệt thiết kế PCCC KDC Thái Thành Thuận Lợi -TT HCC	K6	Theo chứng từ	78.568		78.568	
7	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết KDC Thái Thành Thuận Lợi, số biên lai 0075483 ngày 16/11/2021 Kinh tế hạ tầng huyện Đồng Phú	K7	Theo chứng từ	5.721.033		5.721.033	
8	Nộp tiền theo thông báo số: TB 429/TB-CCBVMТ của Sở TNMT 14/09/2021 về việc thẩm định BC Tác động MT Khu DC Thái Thành Thuận Lợi TT Hành chính công	K8	Theo chứng từ	2.985.597		2.985.597	
9	Lệ phí thẩm định thiết kế cơ sở dự án Hạ tầng kỹ thuật KDC Thuận Lợi Thái Thành - TT Hành chính Công	K9	Theo chứng từ	1.242.637		1.242.637	
10	Lệ phí thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật KDC Thuận Lợi Thái Thành - TT hành chính công	K10	Theo chứng từ	10.278.311		10.278.311	
11	Chi phí khoan khảo sát địa chất công trình KDC Thuận Lợi Thái Thành HĐ số 19483 ngày 01/03/2022 Cty Tam Giang	K11	Theo chứng từ	5.819.878		5.819.878	
12	Phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục nhà ở liền kề theo BL số 12755 ngày 17/03/2022 - TT Hành chính công	K12	Theo chứng từ	1.082.358		1.082.358	
13	Bảng hướng dẫn sơ đồ, theo HĐ số 394 ngày 05/12/2022 Cty quảng cáo Đại Tây Dương	K13	Theo chứng từ	1.131.000	113.100	1.244.100	
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG						
VIII	CHI PHÍ LÃI VAY	LV	Theo chứng từ	-	-	-	
A	TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG			10.805.845.037	784.252.472	11.590.097.509	
B	CHI PHÍ HỢP LÝ KHÁC 2% tổng CP đầu tư	k	2% tổng chi phí				
	TỔNG CỘNG		A+B	10.805.845.037	784.252.472	11.590.097.509	

NGƯỜI LẬP

(Chữ ký)

Nguyễn Đức Hải



Bình Phước, ngày 01 tháng 7 năm 2025

CHỦ ĐẦU TƯ

Thái Chí Thành

