

Số: 02/TT/ACC

Đồng Nai, ngày 06 tháng 02 năm 2026

“V/v Báo cáo kết quả thẩm tra giá bán chung cư số 4, công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai”

KẾT QUẢ THẨM TRA GIÁ BÁN CHUNG CƯ SỐ 4

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

Kính gửi: **CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014. Căn cứ Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 được Quốc Hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 40/2019/QH14;

- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

- Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025;

- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Căn cứ Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 03 năm 2021 của chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- Căn cứ 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;

- Căn cứ 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 thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Thực hiện yêu cầu của Công ty Cổ phần Thống Nhất về việc Tư vấn thẩm tra giá bán chung cư số 4, công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Sau khi xem xét, Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng - Hội xây dựng Đồng Nai báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH

- Tên Hạng mục: Nhà chung cư số 4.
- Tên công trình: Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2).
- Tên dự án: Phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thống Nhất.
- Địa điểm xây dựng: Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

II. DANH MỤC HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA

1. Văn bản pháp lý:

- 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;

- 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;

- Quyết định số 57/QĐ-HĐQT ngày 30/12/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất về phê duyệt điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) 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 29/QĐ-HĐQT ngày 13/6/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Thống Nhất về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) – giai đoạn 3 thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom;

- Quyết định số 32/QĐ-HĐQT ngày 10/7/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Thống Nhất về việc phê duyệt điều chỉnh tổng dự toán công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) – giai đoạn 3 thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom;

- Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 04/9/2019 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần 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 (điều chỉnh GPXD chung cư số 5), Phụ lục ngày 04/7/2025 điều chỉnh giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 04/2019 của Sở Xây dựng Đồng Nai – lần 2;

- Quyết định số 54/QĐ-HĐQT ngày 25/09/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế cọc hạng mục Block 4 công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - Giai đoạn 3 (Đợt 1), Dự án Phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom.

2. Danh mục hồ sơ đề nghị thẩm tra:

Phương án giá bán chung cư số 4, công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Thống Nhất lập tháng 02/2026

III. NỘI DUNG CHỦ YẾU PHƯƠNG ÁN GIÁ BÁN

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.

- Quy mô: 6 Block nhà chung cư.

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	7.034	
I/	Chung cư	6.552	40.768
1	Chung cư 01 (Block CC1)	1.602	9.612
2	Chung cư 02 (Block CC2)	1.602	9.612
3	Chung cư 03 (Block CC3)	974	5.844
4	Chung cư 04 (Block CC4)	974	5.844
5	Chung cư 05 (Block CC5)	700	4.872
6	Chung cư 06 (Block CC6)	700	4.984
II/	Công trình phụ trợ	482	
1	Nhà che máy bơm + bể nước ngầm	41	
3	Nhà xe 1 + bể nước ngầm	441	
B/	Đất cây xanh	4.144	
C/	Đất giao thông	9.272	
	Tổng cộng	20.450	

Trong đó:

STT	Quy mô	
	Số lượng căn hộ (căn)	Diện tích sử dụng căn hộ (m ²)
Chung cư số 06 (Block CC6)	107	3.884,7
Chung cư số 05 (Block CC5)	98	3.558,9
Chung cư số 04 (Block CC4)	75	3.316,5
Chung cư số 03 (Block CC3)	80	3.547,0
Chung cư số 02 (Block CC2)	132	6.024,7
Chung cư số 01 (Block CC1)	132	6.024,7

Cộng	624	26.356,5
trong đó		
- Giai đoạn 1, 2 (Block CC6,5)	205	7.443,6
- Giai đoạn 3 (Block CC1,2,3,4)	419	18.912,9

Chủ đầu tư đang triển khai đầu tư xây dựng chung cư số 4 và xây dựng phương án giá cho chung cư số 4

3. Chung cư số 4 (Block CC4)

3.1 Số lượng căn hộ và diện tích sử dụng

Stt	Loại căn hộ	Số phòng ngủ	Diện tích sàn XD căn hộ (m ²)	Diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy)	Số lượng căn hộ	Tổng diện tích sàn xây dựng căn hộ (m ²)	Tổng diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy) (m ²)
1	Căn hộ loại 1	1	45	41,3	60	2.700,0	2.478,0
2	Căn hộ loại 2	2	58,8	54,5	10	588,0	545,0
3	Căn hộ loại 3	2	63	58,7	5	315,0	293,5
					75	3.603,0	3.316,5

3.2 Phương án giá bán Chung cư số 4

Theo Phương án giá bán chung cư số 4, công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Thống Nhất lập tháng 02/2026.

4. Bảng tổng hợp chi phí đầu tư của dự án và chung cư số 4

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TỔNG DỰ TOÁN CỦA CẢ DỰ ÁN GD3	CHI PHÍ HTKT CHUNG TOÀN DỰ ÁN CHƯA PHÂN BỐ GD 1,2	CÔNG GIÁ TRỊ DỰ TOÁN CỦA CẢ DỰ ÁN	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN CHO BLOCK CC4	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN CHO BLOCK CC4 ĐƯỢC TÍNH VÀO GIÁ BÁN
A/	Đầu tư khu nhà chung cư tại ô đất NC2	260.584.842.928	5.651.310.192	266.236.153.120	46.954.947.043	46.954.947.043
I	Chi phí xây dựng (Gxd)	227.684.278.937	2.864.716.184	230.548.995.121	40.317.045.598	40.317.045.598
1	Chi phí xây dựng tòa nhà chung cư	217.339.124.875		217.339.124.875	38.000.608.951	38.000.608.951
2	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung	10.345.154.062	2.864.716.184	13.209.870.246	2.316.436.647	2.316.436.647
II	Chi phí thiết bị (Gtb)	10.361.846.000	-11.509.758	10.350.336.242	2.194.924.992	2.194.924.992
III	Chi phí Quản lý dự án (Gqlđ)	3.065.173.861	-55.544.993	3.009.628.868	527.757.993	527.757.993
IV	Chi phí tư vấn ĐTXD (Gtv)	5.916.043.131	2.427.644.829	8.343.687.960	1.463.119.940	1.463.119.940
V	Chi phí khác (Gk)	1.419.944.200	426.003.930	1.845.948.130	323.699.008	323.699.008
VI	Chi phí dự phòng	12.137.556.799	0	12.137.556.799	2.128.399.512	2.128.399.512
B/	Bồi thường ô đất NC2	1.608.251.132	0	1.608.251.132	282.017.294	282.017.294
V	Chi phí bồi thường hỗ trợ cây trồng	1.359.549.229		1.359.549.229	238.405.798	238.405.798
VI	Chi phí cây trồng theo QĐ phê duyệt của Nhà nước	248.701.902		248.701.902	43.611.496	43.611.496
C/	Hạ tầng kỹ thuật chung Khu TTDV phân bổ cho ô đất NC2 (DC)	8.104.028.365		8.104.028.365	1.421.094.072	

D/	Chi phí lãi vay	3.280.220.202	3.280.220.202	0	0
E/	Chi phí quản lý, bán hàng...	5.322.872.539	5.322.872.539	939.098.941	939.098.941
	Tổng cộng (A+B+C+D+E)	278.900.215.166	5.651.310.192	284.551.525.358	48.176.063.278

5. Giá bán căn hộ bình quân chung cư số 4

THÔNG SỐ	TÀNG 1 (TRỆT)	TÀNG 2	TÀNG 3	TÀNG 4	TÀNG 5	TÀNG 6
DT Tầng tầng (m²)	-	663,3	663,3	663,3	663,3	663,3
Tđ: Tổng chi phí đầu tư trước thuế (đồng)	48.176.063.278					
S ^B : Tổng diện tích sử dụng các căn hộ để bán (m²)	3.316,50					
L: Lợi nhuận định mức dự án (10%)	4.817.606.328					
Hs điều chỉnh Ki (PP bình quân gia quyền, K một khối nhà = 1)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Giá bán chưa thuế VAT (đồng/m2)	0	15.978.794	15.978.794	15.978.794	15.978.794	15.978.794
Giá bán bao gồm thuế VAT 5% (đồng/m2)	0	16.777.733	16.777.733	16.777.733	16.777.733	16.777.733
Giá bán bình quân chưa thuế VAT (đồng/m2)	15.978.794					

6. Tổng hợp kết quả kinh doanh dự kiến chung cư số 4

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chung cư CC4
1	Số căn hộ	Căn	75
2	Diện tích	m ²	3.316,5
3	Giá bán bình quân (trước thuế GTGT)	Đồng	15.978.794
4	Tổng doanh thu (2x3)	Đồng	52.993.669.606
5	Tổng chi phí	Đồng	49.597.157.350
	- Chi phí xây dựng	Đồng	46.954.947.043
	- Chi phí bồi thường	Đồng	282.017.294
	- Chi phí Hạ tầng kỹ thuật chung Khu TTDV phân bổ	Đồng	1.421.094.072
	- Chi phí lãi vay		-
	- Chi phí quản lý, bán hàng	Đồng	939.098.941
	- Chi phí bảo trì	Đồng	
6	Lợi nhuận trước thuế	Đồng	3.396.512.256
7	Thuế TNDN	Đồng	367.852.955
8	Lợi nhuận sau thuế (6-7)	Đồng	3.028.659.301
9	Lợi nhuận tối đa (10% chi phí đầu tư)	Đồng	4.959.715.735
10	Chênh lệch lợi nhuận thực tế so với LN tối đa	Đồng	(1.563.203.479)
11	Tỷ lệ lợi nhuận thực tế/tổng chi phí đầu tư		6,8%

IV. NHẬN XÉT VỀ CHẤT LƯỢNG HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA.

Sau khi nhận được Phương án giá bán chung cư số 4, công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Thống Nhất lập tháng 02/2026, qua xem xét Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng - Hội xây dựng Đồng Nai báo cáo về chất lượng hồ sơ đề nghị thẩm tra như sau:

- Phương án giá chung cư số 4 được lập dựa trên cơ sở tính đủ các chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng, chi phí bồi thường, chi phí hạ tầng kỹ thuật và chi phí quản lý bán hàng được phân bổ cho nhà chung cư số 4 (không bao gồm thuế GTGT đã được khấu trừ). Các chi phí này được tính toán dựa trên các Hợp đồng và chứng từ thu, chi của Công ty Cổ phần Thống Nhất; lợi nhuận định mức; thuế GTGT 5%; không bao gồm phí bảo trì và chi phí quản lý, vận hành nhà chung cư.

- Cách xác định giá bán được áp dụng theo quy định tại “Điều 22, 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”

V. KẾT QUẢ THẨM TRA GIÁ BÁN CHUNG CƯ SỐ 4

Tầng	Giá bán trước thuế (đồng/m ²)	Giá bán sau thuế VAT 5% (đồng/m ²)	Ghi chú
Tầng 2	15.978.794	16.777.733	
Tầng 3	15.978.794	16.777.733	

Tầng 4	15.978.794	16.777.733	
Tầng 5	15.978.794	16.777.733	
Tầng 6	15.978.794	16.777.733	

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

VI. KIẾN NGHỊ VÀ KẾT LUẬN:

1. Kết luận:

Hồ sơ xác định giá bán do Công ty Cổ phần Thống Nhất lập phù hợp với quy định hiện hành, cụ thể như sau:

- Hồ sơ pháp lý của hồ sơ xác định giá bán phù hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.

- Chủ đầu tư đã tuân thủ các thủ tục, quy trình trong việc tính toán, xác định và đề xuất giá bán nhà ở xã hội tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Kiến nghị:

- Giá trị chi phí đầu tư xây dựng được thẩm tra chỉ dùng làm cơ sở để xác định giá bán nhà ở xã hội, không dùng để thanh toán cho các nhà thầu.

- Chủ đầu tư Chịu trách nhiệm với giá trị chi phí đầu tư xây dựng được duyệt dùng để xác định giá bán nhà ở xã hội. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính hợp lý và đúng đắn trong việc tính toán, áp dụng chi phí hợp lý hợp lệ khác của doanh nghiệp.

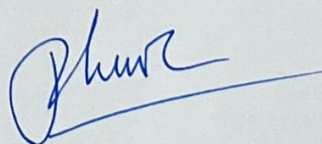
- Sau khi nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng, Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra, đối chiếu các giá trị chi phí đầu tư xây dựng dự án dùng để xác định giá bán với giá trị chi phí đầu tư xây dựng thực tế thi công, hoàn thành của công trình để cập nhật, khấu trừ phù hợp giá trị chênh lệch trong giá bán.

Trên đây là Kết quả thẩm tra giá bán chung cư số 4, công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Thống Nhất làm chủ đầu tư. Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng - Hội xây dựng Đồng Nai kiến nghị Chủ đầu tư căn cứ các quy định pháp luật hiện hành để thực hiện các thủ tục tiếp theo đúng quy định.

Trân trọng kính chào./.

- Chủ trì thẩm tra:

KS. Võ Minh Phước
(CCHN số: DON-00021681)



Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

