

**PHỤ LỤC 02: GIÁ TRỊ KHU ĐẤT**

**Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư tại xã Nhân Mỹ nay là xã Nhân Hà, tỉnh Ninh Bình**

*(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh)*

STT	Hạng mục	Giá trị (đồng)	Đơn vị	Ghi chú
<b>A</b>	<b>THÔNG SỐ TÍNH TOÁN</b>			
<b>1.1</b>	<b>Theo quy hoạch</b>	38.130,0	m <sup>2</sup>	Quyết định phê duyệt phương án đầu giá quyền sử dụng đất số: 1998/QĐ-UBND ngày 29/06/2025
1.1.1	Đất ở mới	14.870,0	m <sup>2</sup>	
1.1.2	Đất xây dựng công trình hạ tầng (đất nhà văn hoá, đất cây xanh, đất bãi đỗ xe, đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông ...)	23.260,0	m <sup>2</sup>	
<b>1.2</b>	<b>Thông số tính doanh thu, chi phí</b>			
1.2.1	Chi phí quảng cáo bán hàng	1,00%		Bảng 1 % doanh thu dự án quy về thời điểm hiện tại
1.2.2	Tỷ suất chiết khấu	9,39%		
1.2.3	Lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	15,00%		Tính bằng 15% tổng chi phí xây dựng, quảng cáo bán hàng và giá trị khu đất
1.2.4	Thời gian thực hiện dự án	3	năm	Quyết định chấp thuận chủ trương số: 1444/QĐ-UBND ngày 21/06/2025 của UBND tỉnh Hà Nam
<b>B</b>	<b>KẾT QUẢ TÍNH TOÁN</b>			
<b>I</b>	<b>Doanh thu phát triển dự án</b>			
<b>1</b>	<b>Doanh thu phát triển</b>	<b>427.692.275.003</b>	"DT= 1.1+1.2	
1.1	Doanh thu đất	199.044.890.800		
1.2	Doanh thu nhà	228.647.384.203		
<b>2</b>	<b>Doanh thu phát triển có tính yếu tố biến động giá</b>	<b>456.814.196.427</b>	DT <sub>PT</sub> =DT1+ DT2 + DT3	
2.1	Doanh thu năm thứ nhất	-	DT1	
2.2	Doanh thu năm thứ hai	147.311.475.920	DT2 = 1/3*DT*CPI <sup>1</sup>	Chỉ số biến động CPI là 1,0333 lần/năm
2.3	Doanh thu năm thứ ba	152.216.948.068	DT3 = 1/3*DT*CPI <sup>2</sup>	
2.4	Doanh thu năm thứ tư	157.285.772.439	DT3 = 1/3*DT*CPI <sup>3</sup>	
<b>3</b>	<b>Doanh thu phát triển quy về hiện tại</b>	<b>349.237.986.016</b>	DT <sub>DA</sub> =Mục 3.1+3.2+3.3+3.4	
3.1	Doanh thu năm thứ 1 quy về hiện tại	-	=DT1/(1 + r) <sup>1</sup>	
3.2	Doanh thu năm thứ 2 quy về hiện tại	123.106.599.746	=DT2/(1 + r) <sup>2</sup>	
3.3	Doanh thu năm thứ 3 quy về hiện tại	116.286.725.950	=DT3/(1 + r) <sup>3</sup>	
3.4	Doanh thu năm thứ 4 quy về hiện tại	109.844.660.320	=DT3/(1 + r) <sup>4</sup>	
<b>II</b>	<b>Chi phí phát triển của dự án</b>			
<b>1</b>	<b>Chi phí xây dựng dự án</b>	<b>220.977.434.498</b>	<b>CP = CP<sub>HT</sub></b>	
1.1	Chi phí xây dựng hạ tầng	29.452.600.452	'CP <sub>HT</sub>	Theo xuất vốn đầu tư
1.2	Chi phí xây dựng nhà thô	191.524.834.046	'CP <sub>nhà</sub>	Theo xuất vốn đầu tư
<b>2</b>	<b>Chi phí xây dựng dự án phân bổ cho từng năm</b>	<b>220.977.434.498</b>	CP <sub>XD</sub> = Mục II. 2.1 + 2.2 +2.3	
2.1	Năm thứ nhất	73.659.144.833	=33,3%*CP	
2.2	Năm thứ hai	73.659.144.833	=33,3%*CP	
2.3	Năm thứ ba	73.659.144.833	=33,3%*CP	
<b>3</b>	<b>Chi phí đầu tư xây dựng dự án quy về hiện tại</b>	<b>185.164.604.581</b>	CP <sub>ĐTXD</sub> = Mục II.3.1+3.2+3.3	
3.1	Năm thứ 1	67.336.269.159	CPI <sup>1</sup> =Mục II.2.1/(1+r) <sup>1</sup>	
3.2	Năm thứ 2	61.556.146.959	CP2 <sup>1</sup> =Mục II.2.2/(1+r) <sup>2</sup>	
3.3	Năm thứ 3	56.272.188.463	CP2 <sup>2</sup> =Mục II.2.2/(1+r) <sup>3</sup>	
<b>4</b>	<b>Chi phí quảng cáo bán hàng</b>	<b>3.492.379.860</b>	CP <sub>QC</sub> = 1%*DT <sub>DA</sub>	Bảng 1 % doanh thu dự án quy về thời điểm hiện tại
<b>5</b>	<b>Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh (chưa tính trên giá trị quyền sử dụng đất của khu đất)</b>	<b>28.298.547.666</b>	LN <sup>1</sup> =15%*(CP <sub>ĐTXD</sub> + CP <sub>QC</sub> )	
<b>III</b>	<b>Tổng chi phí phát triển chưa bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất</b>	<b>216.955.532.107</b>	CP <sub>DA</sub> =CP <sub>ĐTXD</sub> +CP <sub>QC</sub> +LN	
<b>IV</b>	<b>Giá trị thừa đất bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất (đồng)</b>	<b>132.282.453.909</b>	"=DT <sub>DA</sub> - CP <sub>DA</sub>	
<b>V</b>	<b>Giá trị khu đất (đồng)</b>	<b>115.028.220.791</b>	"=Mục IV/(1+15%)	
<b>VI</b>	<b>Làm tròn (đồng)</b>	<b>115.028.221.000</b>		
<b>VII</b>	<b>Bình quân</b>	<b>7.735.590</b>		

**PHỤ LỤC 01: BẢNG TỔNG HỢP GIÁ VÀ DOANH THU**

**Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư tại xã Nhân Mỹ nay là xã Nhân Hà, tỉnh Ninh Bình**

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh)

STT	Lô	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mặt cắt đường (m)	Hướng nhìn	Vị trí lô	Giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá trị đất (đồng)	Mật độ xây dựng	Tầng cao (tầng)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Giá nhà xây thô (đồng/m <sup>2</sup> )	Tổng giá trị nhà (đồng)	Tổng giá trị thửa đất (đồng)
<b>I</b>	<b>LK01</b>	<b>9</b>	<b>1021,3</b>												
1	1	1	157,3	68; 17,5	Khu cây xanh	Góc	18.564.000	2.920.117.200	76%	4	120	478	4.280.673	2.046.983.642	4.967.100.842
2	2	1	108	68	Khu dân cư	Thường	15.342.000	1.656.936.000	83%	4	90	359	4.280.673	1.534.878.155	3.191.814.155
3	3	1	108	68	Khu dân cư	Thường	15.342.000	1.656.936.000	83%	4	90	359	4.280.673	1.534.878.155	3.191.814.155
4	4	1	108	68	Khu dân cư	Thường	15.342.000	1.656.936.000	83%	4	90	359	4.280.673	1.534.878.155	3.191.814.155
5	5	1	108	68	Khu dân cư	Thường	15.342.000	1.656.936.000	83%	4	90	359	4.280.673	1.534.878.155	3.191.814.155
6	6	1	108	68	Khu dân cư	Thường	15.342.000	1.656.936.000	83%	4	90	359	4.280.673	1.534.878.155	3.191.814.155
7	7	1	108	68	Khu dân cư	Thường	15.342.000	1.656.936.000	83%	4	90	359	4.280.673	1.534.878.155	3.191.814.155
8	8	1	108	68	Khu dân cư	Thường	15.342.000	1.656.936.000	83%	4	90	359	4.280.673	1.534.878.155	3.191.814.155
9	9	1	108	68	Khu dân cư + giáp cây xanh	Thường	16.109.000	1.739.772.000	83%	4	90	359	4.280.673	1.534.878.155	3.274.650.155
<b>II</b>	<b>LK02</b>	<b>10</b>	<b>1123,5</b>												
1	1	1	151,5	68; 27	Khu dân cư	Góc	16.876.000	2.556.714.000	76%	4	115	461	4.280.673	1.971.506.813	4.528.220.813
2	2	1	108	68	Khu dân cư	Thường	15.342.000	1.656.936.000	83%	4	90	359	4.280.673	1.534.878.155	3.191.814.155
3	3	1	108	68	Khu dân cư	Thường	15.342.000	1.656.936.000	83%	4	90	359	4.280.673	1.534.878.155	3.191.814.155
4	4	1	108	68	Khu dân cư	Thường	15.342.000	1.656.936.000	83%	4	90	359	4.280.673	1.534.878.155	3.191.814.155
5	5	1	108	68	Khu dân cư	Thường	15.342.000	1.656.936.000	83%	4	90	359	4.280.673	1.534.878.155	3.191.814.155
6	6	1	108	68	Khu dân cư	Thường	15.342.000	1.656.936.000	83%	4	90	359	4.280.673	1.534.878.155	3.191.814.155
7	7	1	108	68	Khu dân cư	Thường	15.342.000	1.656.936.000	83%	4	90	359	4.280.673	1.534.878.155	3.191.814.155
8	8	1	108	68	Khu dân cư	Thường	15.342.000	1.656.936.000	83%	4	90	359	4.280.673	1.534.878.155	3.191.814.155
9	9	1	108	68	Khu dân cư	Thường	15.342.000	1.656.936.000	83%	4	90	359	4.280.673	1.534.878.155	3.191.814.155
10	10	1	108	68	Khu dân cư + giáp cây xanh	Thường	16.109.000	1.739.772.000	83%	4	90	359	4.280.673	1.534.878.155	3.274.650.155
<b>III</b>	<b>LK3</b>	<b>9</b>	<b>879,2</b>												
1	1	1	159,2	27; 15	Khu cây xanh	Góc	16.245.000	2.586.204.000	78%	4	124	497	4.280.673	2.126.227.463	4.712.431.463
2	2	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
3	3	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
4	4	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
5	5	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
6	6	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
7	7	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
8	8	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
9	9	1	90	15	Khu cây xanh + giáp cây xanh	Thường	12.423.000	1.118.070.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.659.112.324
<b>IV</b>	<b>LK4</b>	<b>10</b>	<b>945,6</b>												
1	1	1	135,6	27; 17,5	Khu cây xanh	Góc	16.245.000	2.202.822.000	83%	4	113	450	4.280.673	1.927.124.794	4.129.946.794
2	2	1	90	27	Khu dân cư	Thường	13.426.000	1.208.340.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.749.382.324
3	3	1	90	27	Khu dân cư	Thường	13.426.000	1.208.340.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.749.382.324
4	4	1	90	27	Khu dân cư	Thường	13.426.000	1.208.340.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.749.382.324
5	5	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
6	6	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
7	7	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
8	8	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
9	9	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
10	10	1	90	15	Khu cây xanh + giáp cây xanh	Thường	12.423.000	1.118.070.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.659.112.324
<b>V</b>	<b>LK5</b>	<b>11</b>	<b>992,9</b>												
1	1	1	92,9	27; 17,5	Khu cây xanh	Góc	16.245.000	1.509.160.500	97%	4	90	360	4.280.673	1.542.977.188	3.052.137.688
2	2	1	90	27	Khu dân cư	Thường	13.426.000	1.208.340.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.749.382.324
3	3	1	90	27	Khu dân cư	Thường	13.426.000	1.208.340.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.749.382.324
4	4	1	90	27	Khu dân cư	Thường	13.426.000	1.208.340.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.749.382.324
5	5	1	90	27	Khu dân cư	Thường	13.426.000	1.208.340.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.749.382.324
6	6	1	90	27	Khu dân cư	Thường	13.426.000	1.208.340.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.749.382.324
7	7	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
8	8	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
9	9	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
10	10	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
11	11	1	90	15	Khu cây xanh + giáp cây xanh	Thường	12.423.000	1.118.070.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.659.112.324
<b>VI</b>	<b>LK6</b>	<b>9</b>	<b>824,3</b>												
1	1	1	104,3	27; 15	Khu cây xanh	Góc	16.245.000	1.694.353.500	89%	4	93	371	4.280.673	1.589.448.176	3.283.801.676
2	2	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
3	3	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
4	4	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
5	5	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
6	6	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
7	7	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
8	8	1	90	15	Khu cây xanh	Thường	11.832.000	1.064.880.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.605.922.324
9	9	1	90	15	Khu cây xanh + giáp cây xanh	Thường	12.423.000	1.118.070.000	100%	4	90	360	4.280.673	1.541.042.324	2.659.112.324
<b>VII</b>	<b>LK7</b>	<b>9</b>	<b>986,2</b>												
1	1	1	122,2	27; 27	Khu dân cư	Góc	14.769.000	1.804.771.800	79%	4	97	386	4.280.673	1.652.990.488	3.457.762.288
2	2	1	108	27	Khu dân cư	Thường	13.426.000	1.450.008.000	83%	4	90	359	4.280.673	1.534.878.155	2.984.886.155
3	3	1	108	27	Khu dân cư	Thường	13.426.000	1.450.008.000	83%	4	90				