

PHỤ LỤC 01: GIÁ TRỊ KHU ĐẤT

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU NUÔI TRỒNG THỦY SẢN KẾT HỢP DỊCH VỤ TẠI PHƯỜNG LÝ THƯỜNG KIỆT, TỈNH NINH BÌNH
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh)

STT	Hạng mục	Giá trị	Đơn vị	Ghi chú
A	THÔNG SỐ TÍNH TOÁN			
1	Thông số về diện tích	42.400	m ²	
1.1	Tổng diện tích đất nông nghiệp	38.084	m ²	
1.2	Tổng diện tích đất xây khu trung tâm thương mại	4.316	m ²	
2	Thông số tính doanh thu, chi phí			
2.1	Chi phí quảng cáo bán hàng	1,00%		
2.2	Tỷ suất chiết khấu	9,39%	r	Các thông báo của Ngân hàng nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Hà Nam: số: 184/HNA-THNS ngày 13/03/2024; số: 302/HNA-THNS ngày 15/04/2024; số: 547/HNA-THKT ngày 12/07/2024 ; số: 848/HNA-THKT ngày 10/10/2024 ; Thông báo số: 128/HNA-THKT ngày 10/02/2025 và Thông báo số: 452/KV7-TTNH ngày 10/04/2025 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam - Chi nhánh khu vực 7.
2.3	Lợi nhuận nhà đầu tư	15,00%		
2.4	Thời gian thực hiện dự án	2	năm	
2.5	Tỷ lệ chi phí bán hàng, quản lý, vận hành của dịch vụ lưu trú	60,76%	TL _{QLVH}	
B	KẾT QUẢ TÍNH TOÁN			
B.1	KHU THƯƠNG MẠI			
I	Doanh thu phát triển dự án			
1	Doanh thu phát triển	253.072.110.509	DT _{DA}	
2	Doanh thu phát triển có tính yếu tố biến động giá	253.072.110.509	DT = DT _{VP} + DT _{KS} + DT _{BX}	
2.1	Doanh thu văn phòng	10.785.102.291	DT _{VP}	
2.2	Doanh thu khách sạn	234.529.084.401	DT _{KS}	
2.3	Doanh thu bãi để xe	7.757.923.818	DT _{BX}	
II	Chi phí phát triển của dự án		CP	
1	Chi phí xây dựng dự án	75.204.163.717	CP _{XD}	
2	Chi phí xây dựng dự án phân bổ cho từng năm	75.204.163.717	CP _{XD} = Mục II.2.1 + Mục II.2.2	
2.1	Năm thứ nhất	37.602.081.859	= 50% * CP _{XD}	
2.2	Năm thứ hai	37.602.081.859	= 50% * CP _{XD}	
3	Chi phí đầu tư dự án quy về hiện tại	65.797.983.303	CP _{ĐTXD} = CP1 + CP2	
3.1	Năm thứ 1	34.374.332.077	CP1' = Mục II.2.1 / (1+r)^1	
3.2	Năm thứ 2	31.423.651.226	CP2' = Mục II.2.2 / (1+r)^2	
4	Chi phí quảng cáo bán hàng	107.851.023	CP _{QC} = 1% * DT _{VP}	
5	Chi phí quản lý, vận hành	143.966.278.102	CP _{VH} = 10% * DT _{VP} + 5% * DT _{BX} + DT _{KS} * TL _{QLVH}	
6	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)	31.480.816.864	LN' = 15% * (CP _{ĐTXD} + CP _{QC} + CP _{VH})	
III	Tổng chi phí phát triển chưa bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất	241.352.929.292	CP _{DA} = CP _{ĐTXD} + CP _{QC} + LN + CP _{VH}	
IV	Giá trị thửa đất bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị quyền sử dụng đất của khu đất	11.719.181.218	" = DT _{DA} - CP _{DA}	
V	Giá trị khu đất (đồng)	10.190.592.363	G = (IV) / (1+15%)	
VI	Làm tròn (đồng)	10.190.592.000	đồng	
B.2	KHU ĐẤT NÔNG NGHIỆP			
I	Giá đất theo phương pháp so sánh	87.200	đồng/m ²	
II	Diện tích	38.084	m ²	
III	Giá trị khu đất (đồng)	3.320.924.800	đồng	
IV	Làm tròn (đồng)	3.320.925.000	đồng	