

| PHỤ LỤC 02: GIÁ TRỊ KHU ĐẤT                                                            |                                                                                                                                                  |                 |                                                            |                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại phường Lam Hạ nay là phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình |                                                                                                                                                  |                 |                                                            |                                                                            |
| (Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh)           |                                                                                                                                                  |                 |                                                            |                                                                            |
| STT                                                                                    | Hạng mục                                                                                                                                         | Giá trị (đồng)  | Diễn giải                                                  | Ghi chú                                                                    |
| A                                                                                      | THÔNG SỐ TÍNH TOÁN                                                                                                                               |                 |                                                            |                                                                            |
| 1.1                                                                                    | Theo quy hoạch                                                                                                                                   | 11.531,1        | m2                                                         | Quyết định chấp thuận chủ trương số: 841/QĐ-UBND ngày 29 tháng 04 năm 2025 |
| 1.1.1                                                                                  | Đất ở mới                                                                                                                                        | 5.179,0         | m2                                                         |                                                                            |
| 1.1.2                                                                                  | Đất xây dựng công trình hạ tầng (đất cây xanh, bãi đỗ xe, giao thông ...)                                                                        | 6.352,1         | m2                                                         |                                                                            |
| 1.2                                                                                    | Thông số tính doanh thu, chi phí                                                                                                                 |                 |                                                            |                                                                            |
| 1.2.1                                                                                  | Chi phí quảng cáo bán hàng                                                                                                                       | 1,00%           |                                                            | Bằng 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                                                                                                                        | 2               | năm                                                        | Quyết định chấp thuận chủ trương số: 841/QĐ-UBND ngày 29 tháng 04 năm 2025 |
| B                                                                                      | KẾT QUẢ TÍNH TOÁN                                                                                                                                |                 |                                                            |                                                                            |
| I                                                                                      | Doanh thu phát triển dự án                                                                                                                       |                 |                                                            |                                                                            |
| 1                                                                                      | Doanh thu phát triển                                                                                                                             | 191.628.526.954 | "DT= 1.1+1.2                                               |                                                                            |
| 1.1                                                                                    | Doanh thu đất                                                                                                                                    | 115.364.635.100 |                                                            |                                                                            |
| 1.2                                                                                    | Doanh thu nhà                                                                                                                                    | 76.263.891.854  |                                                            |                                                                            |
| 2                                                                                      | Doanh thu phát triển có tính yếu tố biến động giá                                                                                                | 201.306.619.354 | DT <sub>PT</sub> =DT1+ DT2 + DT3                           |                                                                            |
| 2.1                                                                                    | Doanh thu năm thứ nhất                                                                                                                           | -               | DT1                                                        |                                                                            |
| 2.2                                                                                    | Doanh thu năm thứ hai                                                                                                                            | 99.004.878.451  | DT2 = 1/2*DT*CPI^1                                         | Chỉ số biến động CPI là 1,0333 lần/năm                                     |
| 2.3                                                                                    | Doanh thu năm thứ ba                                                                                                                             | 102.301.740.903 | DT3 = 1/2*DT*CPI^2                                         |                                                                            |
| 3                                                                                      | Doanh thu phát triển quy về hiện tại                                                                                                             | 160.891.111.602 | DT <sub>DA</sub> =Mục 3.1+3.2+3.3                          |                                                                            |
| 3.1                                                                                    | Doanh thu năm thứ 1 quy về hiện tại                                                                                                              | -               | =DT1/(1 + r)^1                                             |                                                                            |
| 3.2                                                                                    | Doanh thu năm thứ 2 quy về hiện tại                                                                                                              | 82.737.301.138  | =DT2/(1 + r)^2                                             |                                                                            |
| 3.3                                                                                    | Doanh thu năm thứ 3 quy về hiện tại                                                                                                              | 78.153.810.464  | =DT3/(1 + r)^3                                             |                                                                            |
| II                                                                                     | Chi phí phát triển của dự án                                                                                                                     |                 |                                                            |                                                                            |
| 1                                                                                      | Chi phí xây dựng dự án                                                                                                                           | 66.727.300.462  | CP = CP <sub>HT</sub>                                      |                                                                            |
| 1.1                                                                                    | Chi phí xây dựng hạ tầng                                                                                                                         | 3.820.297.923   | 'CP <sub>HT</sub>                                          | Theo xuất vốn đầu tư                                                       |
| 1.2                                                                                    | Chi phí xây dựng nhà thô                                                                                                                         | 62.907.002.538  | 'CP <sub>nhà</sub>                                         | Theo xuất vốn đầu tư                                                       |
| 2                                                                                      | Chi phí xây dựng dự án phân bổ cho từng năm                                                                                                      | 66.727.300.462  | CP <sub>XD</sub> = Mục II. 2.1 + 2.2                       |                                                                            |
| 2.1                                                                                    | Năm thứ nhất                                                                                                                                     | 33.363.650.231  | =50%*CP                                                    |                                                                            |
| 2.2                                                                                    | Năm thứ hai                                                                                                                                      | 33.363.650.231  | =50%*CP                                                    |                                                                            |
| 3                                                                                      | Chi phí đầu tư xây dựng dự án quy về hiện tại                                                                                                    | 58.381.365.933  | CP <sub>ĐTXD</sub> = Mục II.3.1+3.2                        |                                                                            |
| 3.1                                                                                    | Năm thứ 1                                                                                                                                        | 30.499.725.963  | CP1'=Mục II.2.1/(1+r)^1                                    |                                                                            |
| 3.2                                                                                    | Năm thứ 2                                                                                                                                        | 27.881.639.970  | CP2'=Mục II.2.2/(1+r)^2                                    |                                                                            |
| 4                                                                                      | Chi phí quảng cáo bán hàng                                                                                                                       | 1.608.911.116   | CP <sub>QC</sub> = 1%*DT <sub>DA</sub>                     | Bằng 1 % doanh thu dự án quy về thời điểm hiện tại                         |
| 5                                                                                      | 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) | 8.998.541.557   | LN'=15%*(CP <sub>ĐTXD</sub> + CP <sub>QC</sub> )           |                                                                            |
| III                                                                                    | Tổng chi phí phát triển chưa bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất                                                              | 68.988.818.606  | CP <sub>DA</sub> =CP <sub>ĐTXD</sub> +CP <sub>QC</sub> +LN |                                                                            |
| IV                                                                                     | Giá trị thửa đất bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất (đồng)                                                                   | 91.902.292.996  | "=DT <sub>DA</sub> - CP <sub>DA</sub>                      |                                                                            |
| V                                                                                      | Giá trị khu đất (đồng)                                                                                                                           | 79.915.037.388  | "=Mục IV/(1+15%)                                           |                                                                            |
| VI                                                                                     | Làm tròn (đồng)                                                                                                                                  | 79.915.037.000  |                                                            |                                                                            |
| VII                                                                                    | Bình quân                                                                                                                                        | 15.430.592      | 1                                                          |                                                                            |

**PHỤ LỤC 01: BẢNG TỔNG HỢP GIÁ VÀ DOANH THU**  
**Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại phường Lam Hạ nay là phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình**  
*(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 12 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh)*

| STT       | Ký hiệu lô đất | Số lô | Diện tích lô đất (m2) | Mặt cắt đường | Hướng nhìn      | Vị trí lô | Giá đất (đồng/m2) | Giá trị đất (đồng) | Mật độ xây dựng | Tầng cao (tầng) | Diện tích xây dựng (m2) | Diện tích sàn xây dựng (m2) | Giá nhà xây thô (đồng/m2) | Tổng giá trị nhà (đồng) | Tổng giá trị thửa đất (đồng) |
|-----------|----------------|-------|-----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------|
| I         | LK1            | 11    | 1.241,8               |               |                 |           |                   |                    |                 |                 |                         |                             |                           |                         |                              |
| 1         | 1              | 1     | 167,5                 | 17m; 11,5m    | Sông            | Góc       | 24.122.000        | 4.040.435.000      | 90%             | 5               | 150,75                  | 753,75                      | 4.210.546                 | 3.173.698.823           | 7.214.133.823                |
| 2         | 2              | 1     | 116,5                 | 17m           | Sông            | Thường    | 21.929.000        | 2.554.728.500      | 90%             | 5               | 104,85                  | 524,25                      | 4.335.831                 | 2.273.059.542           | 4.827.788.042                |
| 3         | 3              | 1     | 116,4                 | 17m           | Sông            | Thường    | 21.929.000        | 2.552.535.600      | 90%             | 5               | 104,76                  | 523,8                       | 4.335.831                 | 2.271.108.418           | 4.823.644.018                |
| 4         | 4              | 1     | 116,1                 | 17m           | Sông            | Thường    | 21.929.000        | 2.545.956.900      | 90%             | 5               | 104,49                  | 522,45                      | 4.335.831                 | 2.265.255.046           | 4.811.211.946                |
| 5         | 5              | 1     | 115,5                 | 17m           | Sông            | Thường    | 21.929.000        | 2.532.799.500      | 90%             | 5               | 103,95                  | 519,75                      | 4.335.831                 | 2.253.548.301           | 4.786.347.801                |
| 6         | 6              | 1     | 111,8                 | 17m           | Sông            | Thường    | 21.929.000        | 2.451.662.200      | 90%             | 5               | 100,62                  | 503,1                       | 4.335.831                 | 2.181.356.711           | 4.633.018.911                |
| 7         | 7              | 1     | 104,9                 | 17m           | Sông            | Thường    | 21.929.000        | 2.300.352.100      | 90%             | 5               | 94,41                   | 472,05                      | 4.335.831                 | 2.046.729.150           | 4.347.081.250                |
| 8         | 8              | 1     | 97,8                  | 17m           | Sông            | Thường    | 21.929.000        | 2.144.656.200      | 90%             | 5               | 88,02                   | 440,1                       | 4.437.269                 | 1.952.842.148           | 4.097.498.348                |
| 9         | 9              | 1     | 90,4                  | 17m           | Sông            | Thường    | 21.929.000        | 1.982.381.600      | 90%             | 5               | 81,36                   | 406,8                       | 4.437.269                 | 1.805.081.085           | 3.787.462.685                |
| 10        | 10             | 1     | 84,8                  | 17m           | Sông            | Thường    | 21.929.000        | 1.859.579.200      | 90%             | 5               | 76,32                   | 381,6                       | 4.437.269                 | 1.693.261.903           | 3.552.841.103                |
| 11        | 11             | 1     | 120,1                 | 17m; 11,5m    | Sông            | Góc       | 24.122.000        | 2.897.052.200      | 90%             | 5               | 108,09                  | 540,45                      | 4.335.831                 | 2.343.300.009           | 5.240.352.209                |
| II        | LK2            | 4     | 406,8                 |               |                 |           |                   |                    |                 |                 |                         |                             |                           |                         |                              |
| 1         | 1              | 1     | 105,1                 | 17m; 11,5m    | Sông            | Góc       | 24.122.000        | 2.535.222.200      | 90%             | 5               | 94,59                   | 472,95                      | 4.335.831                 | 2.050.631.398           | 4.585.853.598                |
| 2         | 2              | 1     | 102,4                 | 17m           | Sông            | Thường    | 21.929.000        | 2.245.529.600      | 90%             | 5               | 92,16                   | 460,8                       | 4.335.831                 | 1.997.951.048           | 4.243.480.648                |
| 3         | 3              | 1     | 90,7                  | 17m           | Sông            | Thường    | 21.929.000        | 1.988.960.300      | 90%             | 5               | 81,63                   | 408,15                      | 4.437.269                 | 1.811.071.399           | 3.800.031.699                |
| 4         | 4              | 1     | 108,6                 | 17m; 11,5m    | Sông + cây xanh | Góc       | 25.328.000        | 2.750.620.800      | 90%             | 5               | 97,74                   | 488,7                       | 4.335.831                 | 2.118.920.740           | 4.869.541.540                |
| III       | BT01           | 8     | 2.200,9               |               |                 |           |                   |                    |                 |                 |                         |                             |                           |                         |                              |
| 1         | 1              | 1     | 305,3                 | 17m; 11,5m    | Sông            | Góc       | 23.250.000        | 7.098.225.000      | 70%             | 3               | 213,71                  | 641,13                      | 5.938.363                 | 3.807.262.929           | 10.905.487.929               |
| 2         | 2              | 1     | 303,6                 | 17m           | Sông            | Thường    | 21.136.000        | 6.416.889.600      | 70%             | 3               | 212,52                  | 637,56                      | 5.938.363                 | 3.786.062.971           | 10.202.952.571               |
| 3         | 3              | 1     | 299                   | 17m           | Sông            | Thường    | 21.136.000        | 6.319.664.000      | 70%             | 3               | 209,3                   | 627,9                       | 5.938.363                 | 3.728.698.381           | 10.048.362.381               |
| 4         | 4              | 1     | 288,9                 | 17m           | Sông            | Thường    | 21.136.000        | 6.106.190.400      | 70%             | 3               | 202,23                  | 606,69                      | 5.938.363                 | 3.602.745.693           | 9.708.936.093                |
| 5         | 5              | 1     | 273,2                 | 17m           | Sông            | Thường    | 21.136.000        | 5.774.355.200      | 70%             | 3               | 191,24                  | 573,72                      | 5.938.363                 | 3.406.957.852           | 9.181.313.052                |
| 6         | 6              | 1     | 251,6                 | 17m           | Sông            | Thường    | 21.136.000        | 5.317.817.600      | 70%             | 3               | 176,12                  | 528,36                      | 5.938.363                 | 3.137.593.688           | 8.455.411.288                |
| 7         | 7              | 1     | 224,1                 | 17m           | Sông            | Thường    | 21.136.000        | 4.736.577.600      | 70%             | 3               | 156,87                  | 470,61                      | 5.938.363                 | 2.794.653.201           | 7.531.230.801                |
| 8         | 8              | 1     | 255,2                 | 17m; 11,5m    | Sông + cây xanh | Góc       | 24.412.000        | 6.229.942.400      | 70%             | 3               | 178,64                  | 535,92                      | 5.938.363                 | 3.182.487.715           | 9.412.430.115                |
| IV        | BT02           | 4     | 1.329,5               |               |                 |           |                   |                    |                 |                 |                         |                             |                           |                         |                              |
| 1         | 1              | 1     | 317                   | 17m; 11,5m    | Sông + cây xanh | Góc       | 24.412.000        | 7.738.604.000      | 70%             | 3               | 221,9                   | 665,7                       | 5.938.363                 | 3.953.168.518           | 11.691.772.518               |
| 2         | 2              | 1     | 297,2                 | 17m           | Sông            | Thường    | 21.136.000        | 6.281.619.200      | 70%             | 3               | 208,04                  | 624,12                      | 5.938.363                 | 3.706.251.367           | 9.987.870.567                |
| 3         | 3              | 1     | 316,2                 | 17m           | Sông            | Thường    | 21.136.000        | 6.683.203.200      | 70%             | 3               | 221,34                  | 664,02                      | 5.938.363                 | 3.943.192.067           | 10.626.395.267               |
| 4         | 4              | 1     | 399,1                 | 17m; 11,5m    | Sông            | Góc       | 23.250.000        | 9.279.075.000      | 70%             | 3               | 279,37                  | 838,11                      | 5.938.363                 | 4.977.001.752           | 14.256.076.752               |
| Tổng cộng |                | 27    | 5.179,0               |               |                 |           |                   | 115.364.635.100    |                 |                 |                         |                             |                           | 76.263.891.854          | 191.628.526.954              |