

Phụ lục 1. BẢNG DỰ KIẾN SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Khu Đô thị - thương mại - dịch vụ hỗn hợp (khu vực 1) khoảng 51,76 ha tại phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

Stt	Nội dung	Khối lượng	Đơn vị	Suất vốn đầu tư chưa có hệ số vùng	Hệ số điều chỉnh vùng	Hệ số tính toán	Suất vốn đầu tư sau thuế (đồng)	Tổng mức đầu tư (đồng)	Ghi chú
I	Hạ tầng kỹ thuật toàn khu	52	ha	7.862.000.000	1	1	8.333.720.000	430.438.304.744	Vận dụng SVDT công trình HTKT khu đô thị từ 50-100ha tại Bảng 57 theo QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng
II	Công trình dân dụng								
1	Đất ở								
1.1	Nhà ở liên kế, nhà ở thương mại MĐXD 90%,tối đa 06 tầng),	485.980	m2 sàn	7.673.000	1	1	4.422.717	2.149.352.104.856	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ từ 4-5 tầng, không có tầng hầm tại bảng 2 theo QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (Đối với phần diện tích xây thô khoảng 55% đơn giá).
1.2	Nhà ở liên kế kiểu biệt thự (không có tầng hầm, mật độ 60%, tối đa 04 tầng)	33.826	m2 sàn	10.334.000	1	1	5.956.518	201.485.164.338	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ kiểu biệt thự từ 2-3 tầng, không có tầng hầm tại bảng 2 theo QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (Đối với phần diện tích xây thô khoảng 55% đơn giá).
1.3	Chung cư hỗn hợp								
	Tối đa 45 tầng + 03 tầng hầm (Khối đế 05 tầng, MĐXD 55%, khối tháp 40 tầng, MĐXD 35%)	806.418	m2 sàn	18.733.000	1	1	19.632.184	15.831.746.556.912	- Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình chung cư, số tầng từ 40-45 tầng, không có tầng hầm tại bảng 27 theo QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng - Khối lượng diện tích sàn xây dựng = diện tích sàn xây dựng công trình nổi (646.287m2) + diện tích đậu xe bố trí tầng hầm (160.131m2).
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng, hạ tầng xã hội								
2.1	Đất văn hóa - sinh hoạt cộng đồng								
2.1.1	Lô đất VH-01 (MĐXD 25%, 03 tầng)	11.315	m2 sàn	8.193.000	1	1	8.700.966	98.451.430.290	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng ≤ 05 tầng, không có tầng hầm tại bảng 27 theo QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (Mật độ xây dựng 50%, 05 tầng) - Khối lượng diện tích sàn xây dựng = diện tích sàn xây dựng công trình nổi (3.947m2m2) + diện tích đậu xe bố trí tầng hầm (7.368m2).

2.1.2	Lô đất VH-02 (MĐXD 40%, 04 tầng)	6.907	m2 sàn	8.193.000	1	1	8.700.966	60.097.572.162	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng ≤ 05 tầng, không có tầng hầm tại bảng 27 theo QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (Mật độ xây dựng 50%, 05 tầng) - Khối lượng diện tích sàn xây dựng = diện tích sàn xây dựng công trình nổi (4.805m2m2) + diện tích đậu xe bố trí tầng hầm (2.102m2).
2.2	Đất Y tế								
	Công trình y tế (MĐXD 40%, 02 tầng)	401	m2 sàn	8.193.000	1	1	8.700.966	3.487.347.173	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng ≤ 05 tầng, không có tầng hầm tại bảng 27 theo QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (Mật độ xây dựng 50%, 05 tầng)
2.3	Đất giáo dục								
1	Lô đất TH - 01 (MĐXD 40%, 05 tầng), THCS, tiểu học	47.008	m2 sàn	9.753.000	1	1	10.162.626	477.724.723.008	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình trường Tiểu học, tại bảng 8, theo QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (quy mô khối học tập 4-5 tầng)
2	Lô đất TH - 02 (MĐXD 40%, 03 tầng), trường mầm non	3.961	m2 sàn	7.997.000	1	1	8.332.874	33.008.180.489	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình trường Tiểu học, tại bảng 4, theo QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (quy mô khối học tập 2-3 tầng)
3	Lô đất TH - 03 (MĐXD 40%, 03 tầng), trường mầm non	10.178	m2 sàn	7.997.000	1	1	8.332.874	84.815.324.722	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình trường Tiểu học, tại bảng 4, theo QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (quy mô khối học tập 2-3 tầng)
2.4	Đất thương mại dịch vụ								
	Công trình thương mại, dịch vụ (MĐXD 60%, 15 tầng +02 tầng hầm)	43.774	m2 sàn	12.006.000	1	1	12.750.372	558.134.783.928	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng ≤ 15 tầng, có 02 tầng hầm tại bảng 27 theo QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng - Khối lượng diện tích sàn xây dựng = diện tích sàn xây dựng công trình nổi (37.881m2) + diện tích đậu xe bố trí tầng hầm (5.893m2).
2.5	Đất Cây xanh, công viên								
1	Công trình cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	2.207	m2 sàn	8.193.000	1	1	8.700.966	19.203.467.010	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng ≤ 05 tầng, không có tầng hầm tại bảng 27 theo QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (Mật độ xây dựng ≤ 05%, 01 tầng)
2.6	Bãi đậu xe nhiều tầng								
1	Bãi đậu xe nhiều tầng	11.203	m2 sàn	8.193.000	1	1	8.700.966	97.476.922.098	Vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng ≤ 05 tầng, không có tầng hầm tại bảng 27 theo QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (Mật độ xây dựng ≤ 05%, 01 tầng)
IV	Chi phí dự phòng							3.006.813.282.259	Trong tổng mức đầu tư có tính chi phí dự phòng (dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh và dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án), đang tạm tính bằng 15% để làm cơ sở đưa vào tổng mức đầu tư
	Tổng cộng							23.052.235.163.989	