

**Phụ lục**

(Kèm theo Văn bản số

/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày

tháng 4 năm 2025 của Sở Xây dựng Đồng Nai)

Stt	Nội dung chi phí	Khối lượng	Đơn vị	Suất vốn đầu tư sau thuế chưa có điều chỉnh vùng (đồng)	Hệ số điều chỉnh vùng	Tổng mức đầu tư (đồng)	Ghi chú
<b>I. Khu đất 2,1ha tại Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom</b>							
1	Hạ tầng kỹ thuật toàn khu	2,1728	ha	8.549.000.000	1,059	19.671.027.000	Vận dụng SVĐT công trình HTKT khu đô thị từ <20ha, theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng, bảng 57, mã hiệu 13300.06
2	Nhà ở liên kế	35.503,00	m2 sàn	7.497.000	1,047	278.675.793.000	Vận dụng SVĐT nhà ở riêng lẻ 4-5 tầng, không có tầng hầm, theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (Dự kiến mật độ 90%, cao 4 tầng), bảng 9, mã hiệu 11120.05
3	Công trình thương mại dịch vụ	20.505,00	m2 sàn	10.551.000	1,066	230.627.240.000	Vận dụng SVĐT công trình đa năng 5-7 tầng, không có tầng hầm, theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (Dự kiến mật độ 75%, cao 6 tầng), bảng 27, mã hiệu 11270.02
4	Phần ngoại thất và các công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật khác theo công trình dân dụng					14.917.341.000	Dự kiến 5% các công trình
5	Chi phí dự phòng					44.752.023.000	Dự kiến 15% các công trình
	<b>Tổng cộng</b>					<b>588.643.424.000</b>	
<b>II.1. Khu thửa đất số 5, số 9 tờ bản đồ địa chính số 43 phường Trung Dũng, TP.Biên Hòa (Khu đất nhà khách 71-TTGDTX cũ), Phương án 1</b>							

1	Công trình thương mại dịch vụ	33.027,75	m2 sàn	12.819.000	1,066	451.325.987.000	Vận dụng SVĐT công trình đa năng 15-20 tầng, có 01 tầng hầm, theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (Dự kiến mật độ 50%, cao 15 tầng), bảng 27, mã hiệu 11270.05
2	Phần ngoại thất + các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật khác theo công trình kiến trúc trên đất					22.566.299.350	Dự kiến 5% các công trình
3	Chi phí dự phòng					67.698.898.050	Dự kiến 15% các công trình
	<b>Tổng cộng</b>					<b>541.591.184.400</b>	
<b>II.2. Khu thửa đất số 5, số 9 tờ bản đồ địa chính số 43 phường Trung Dũng, TP.Biên Hòa (Khu đất nhà khách 71-TTGDTX cũ), Phương án 2</b>							
1	Công trình thương mại dịch vụ	44.037,00	m2 sàn	12.819.000	1,066	601.767.983.000	Vận dụng SVĐT công trình đa năng 15-20 tầng, có 01 tầng hầm, theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (Dự kiến mật độ 50%, cao 20 tầng), bảng 27, mã hiệu 11270.05
2	Phần ngoại thất + các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật khác theo công trình kiến trúc trên đất					30.088.399.150	Dự kiến 5% các công trình
3	Chi phí dự phòng					90.265.197.450	Dự kiến 15% các công trình
	<b>Tổng cộng</b>					<b>722.121.579.600</b>	
<b>II.3. Khu thửa đất số 5, số 9 tờ bản đồ địa chính số 43 phường Trung Dũng, TP.Biên Hòa (Khu đất nhà khách 71-TTGDTX cũ), Phương án 3</b>							
1	Công trình thương mại dịch vụ	55.046,25	m2 sàn	12.819.000	1,066	752.209.979.000	Vận dụng SVĐT công trình đa năng 15-20 tầng, có 01 tầng hầm, theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (Dự kiến mật độ 50%, cao 25 tầng), bảng 27, mã hiệu 11270.05

2	Phần ngoại thất + các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật khác theo công trình kiến trúc trên đất					37.610.498.950	Dự kiến 5% các công trình
3	Chi phí dự phòng					112.831.496.850	Dự kiến 15% các công trình
	<b>Tổng cộng</b>					<b>902.651.974.800</b>	

**III. Khu thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trung Dũng, TP.Biên Hòa (Khu đất rạp hát Lido cũ)**

1	Công trình thương mại dịch vụ	29.675,52	m2 sàn	12.819.000	1,066	405.517.583.000	Vận dụng SVĐT công trình đa năng 15-20 tầng, có 01 tầng hầm, theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (Dự kiến mật độ 80%, cao 18 tầng), bảng 27, mã hiệu 11270.05
2	Phần ngoại thất + các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật khác theo công trình kiến trúc trên đất					20.275.879.150	Dự kiến 5% các công trình
3	Chi phí dự phòng					60.827.637.450	Dự kiến 15% các công trình
	<b>Tổng cộng</b>					<b>486.621.099.600</b>	

**\*GHI CHÚ:**

- Tổng mức đầu tư trên chỉ mang chỉ có tính chất tham khảo theo số liệu dự kiến trên ((Chưa bao gồm Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Lãi vay trong thời gian thực hiện đầu tư xây dựng (đối với các dự án có sử dụng vốn vay), Vốn lưu động ban đầu (đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích sản xuất, kinh doanh) và một số chi phí có tính chất riêng biệt theo từng dự án như: đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường; đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình; chi phí kiểm định chất lượng công trình; gia cố đặc biệt về nền móng công trình; chi phí thuê tư vấn nước ngoài; các chi phí có tính chất riêng biệt khác), được tính theo suất vốn đầu tư phân xây dựng tại Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (diện tích khu đất do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh cung cấp tại Văn bản số 719/TTPTQĐ-TT ngày 18/4/2025).









