

II. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Tổng mức đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng được tính như sau:

$$V_{TM} = G_{BT, TĐC} + G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K + G_{DP} \quad (1.4)$$

Trong đó:

- V_{TM} : tổng mức đầu tư xây dựng của dự án;
- $G_{BT, TĐC}$: chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- G_{XD} : tổng chi phí xây dựng của các công trình;
- G_{TB} : tổng chi phí thiết bị của từng công trình, dự án;
- G_{QLDA} : chi phí quản lý dự án;
- G_{TV} : chi phí tư vấn xây dựng;
- G_K : chi phí khác;
- G_{DP} : chi phí dự phòng.

1. Xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xác định trên cơ sở thống kê sơ bộ khối lượng, diện tích để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án và các quy định, chính sách hiện hành về giá bồi thường, mức hỗ trợ tái định cư tại địa phương nơi xây dựng công trình, được cấp có thẩm quyền ban hành hoặc phê duyệt.

Đối với các nội dung công việc có cấu phần xây dựng (như chi phí di dời, hoàn trả cho phần hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng phục vụ giải phóng mặt bằng...) thì được xác định chi phí như chi phí xây dựng.

2. Xác định chi phí xây dựng

Chi phí xây dựng của dự án (G_{XD}) bằng tổng chi phí xây dựng của các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án.

$$G_{XD} = \sum_{i=1}^n G_{XDCTi} \quad (1.5)$$

Trong đó:

- G_{XD} : Chi phí xây dựng công trình trong tổng mức đầu tư xây dựng.
- G_{XDCTi} : chi phí xây dựng của công trình, hạng mục công trình thứ i thuộc dự án ($i = 1 \div n$);
- n : số công trình, hạng mục công trình thuộc dự án.

Chi phí xây dựng của công trình, hạng mục công trình thuộc dự án được xác định theo quy định tại điểm 2.1, điểm 2.2, điểm 2.3, điểm 2.4 phần II Phụ lục này. Việc lựa chọn phương pháp xác định được thuyết minh trong hồ sơ xác định tổng mức đầu tư, bảo đảm phù hợp với mức độ chi tiết của hồ sơ thiết kế, tương ứng với phạm vi, nội dung của thiết kế, nội dung thuyết minh trong Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo đề xuất chủ trương hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật (sau đây gọi tắt là nội dung thuyết minh của dự án) và các yêu cầu thực tế triển khai của dự án.

2.1. Chi phí xây dựng của công trình, hạng mục công trình tính theo quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình thuộc dự án và suất chi phí xây dựng công trình, như sau:

$$G_{XDCTi} = P \times S_{XD} \times k_{ĐC XD} + C_{CT-SXD}^i \quad (1.6)$$

Trong đó:

- G_{XDCTi} : chi phí xây dựng của các công trình, hạng mục công trình thứ i thuộc dự án ($i = 1 \div n$);
- n : số công trình, hạng mục công trình thuộc dự án;
- P : quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình thuộc dự án;
- S_{XD} : suất chi phí xây dựng theo công trình tính cho một đơn vị công suất hoặc năng lực phục vụ được công bố hoặc tính toán suất chi phí xây dựng từ dữ liệu của các dự án, công trình tương tự.
- $k_{ĐC XD}$: hệ số điều chỉnh suất chi phí xây dựng. Căn cứ vào thời gian xác định, địa điểm xây dựng để xác định hệ số điều chỉnh.
- C_{CT-SXD}^i : là các chi phí cho các công việc xây dựng; bộ phận, kết cấu công trình; hạng mục công trình; hệ thống kỹ thuật thuộc chi phí xây dựng công trình chưa được tính trong suất chi phí xây dựng công trình. Các chi phí này được xác định hoặc ước tính trên cơ sở hồ sơ thiết kế, phương án công

nghệ, nội dung thuyết minh của dự án, tiêu chuẩn áp dụng và các yêu cầu thực tế của công trình.

2.2. Chi phí xây dựng công trình, hạng mục công trình xác định theo khối lượng, giá xây dựng tương ứng và các yêu cầu cần thiết khác của dự án, theo công thức sau:

$$G_{XDCTi} = \sum_{j=1}^m Q_{XDj} \times Z_j + C_{CT-SXD} \quad (1.7)$$

Trong đó:

- G_{XDCTi} : chi phí xây dựng của các công trình, hạng mục công trình thứ i thuộc dự án ($i = 1 \div n$);
- n : số công trình, hạng mục công trình thuộc dự án;
- Q_{XDj} : Khối lượng của công tác xây dựng; nhóm công tác xây dựng; bộ phận, đơn vị kết cấu công trình; hệ thống kỹ thuật; dây chuyền công nghệ thứ j ($j = 1 \div m$) của công trình, hạng mục công trình thứ i thuộc dự án; được xác định trên cơ sở hồ sơ thiết kế xây dựng; nội dung thuyết minh của dự án, phương án công nghệ dự kiến; hoặc từ mô hình thông tin công trình (BIM), dữ liệu từ phần mềm, công cụ số và các yêu cầu thực tế của công trình.
- Z_j : Giá xây dựng gồm suất chi phí, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình, giá nhóm công tác xây dựng, giá công tác xây dựng theo hướng dẫn tại Phụ lục IV Thông tư này, được xác định, dự tính trong giá xây dựng các nội dung chi phí phù hợp với tiêu chuẩn, công nghệ áp dụng cho dự án, biện pháp tổ chức thi công dự kiến, yêu cầu kỹ thuật, nội dung, phạm vi công việc, đơn vị tính khối lượng.
- C_{CT-SXD} : là chi phí ước tính cho các công tác xây dựng; bộ phận, kết cấu công trình; hạng mục; hệ thống kỹ thuật; dây chuyền công nghệ, thuộc chi phí xây dựng công trình, hạng mục công trình, chưa đủ cơ sở để xác định được từ khối lượng và giá xây dựng (nếu có). Các chi phí này dự tính trên cơ sở thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo chủ trương đầu tư, tiêu chuẩn áp dụng (nếu có) và các yêu cầu thực tế của công trình.

2.3. Đối với một số công trình, hạng mục công trình thuộc dự án chưa đủ cơ sở để xác định theo điểm 2.1 và điểm 2.2 thì được ước tính, dự tính trên cơ sở dữ liệu chi phí của công trình, hạng mục công trình tương tự phù hợp với yêu cầu của dự án.

2.4. Đối với công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công được xác định theo định mức tỷ lệ phần trăm (%) do Bộ Xây dựng ban hành (nếu có) hoặc lập dự toán. Trường hợp không đủ điều kiện để lập dự toán thì được ước tính, dự tính trên cơ sở dữ liệu chi phí tương tự hoặc phương án dự kiến phù hợp với yêu cầu của dự án.

3. Xác định chi phí thiết bị

Chi phí thiết bị trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được xác định trên cơ sở tổng chi phí thiết bị công nghệ của dự án, thiết bị của các công trình thuộc dự án (bao gồm thiết bị công trình và trang thiết bị rời (nếu có)).

$$G_{TB} = G_{TBCT} + G_{TCN} \quad (1.8)$$

Trong đó:

G_{TB} : Chi phí thiết bị;

G_{TBCT} : Chi phí thiết bị công trình;

G_{TCN} : Chi phí thiết bị công nghệ;

3.1 Chi phí thiết bị công trình được xác định theo quy định tại tiết 3.1.1, tiết 3.1.2, tiết 3.1.3 phần II Phụ lục này. Việc lựa chọn phương pháp xác định được thuyết minh trong hồ sơ xác định tổng mức đầu tư, bảo đảm phù hợp với mức độ chi tiết của hồ sơ thiết kế, tương ứng với phạm vi, nội dung của thiết kế, nội dung thuyết minh của dự án và các yêu cầu thực tế triển khai của dự án.

3.1.1. Xác định theo suất chi phí thiết bị của công trình:

$$G_{TBCT} = P \times S_{TB} \times K_{ĐCTB} + C_{CT-STB} \quad (1.9)$$

Trong đó:

- S_{TB} : suất chi phí thiết bị công trình tính cho một đơn vị công suất, năng lực phục vụ của công trình được công bố hoặc tính toán suất chi phí thiết bị từ dữ liệu của các dự án tương tự.
- $K_{ĐCTB}$: hệ số điều chỉnh suất chi phí thiết bị của công trình. Căn cứ vào thời gian xác định, địa điểm xây dựng để xác định hệ số điều chỉnh.
- C_{CT-STB} : các khoản mục chi phí thuộc chi phí thiết bị công trình chưa được tính trong suất chi phí thiết bị công trình.

3.1.2. Xác định trên cơ sở khối lượng và giá thiết bị của các công trình thuộc dự án.

a) Khối lượng thiết bị công trình được dự tính trên cơ sở danh mục thiết bị lắp đặt của công trình theo hồ sơ thiết kế, thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi, thuyết minh thiết kế, tiêu chuẩn áp dụng và các yêu cầu thực tế của dự án.

b) Giá thiết bị công trình được xác định trên cơ sở xem xét, đánh giá từ các nguồn thông tin cơ sở dữ liệu trên Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng (nếu có), báo giá của các nhà sản xuất, cung cấp thiết bị có liên quan (nếu có), chứng thư thẩm định giá của tổ chức (nếu có) hoặc dữ liệu giá thiết bị của dự án tương tự đã thực hiện hoặc đang thực hiện (nếu có) để lựa chọn giá phù hợp với tiêu chuẩn, chỉ dẫn kỹ thuật, xuất xứ theo yêu cầu của dự án, công trình hoặc tính toán giá bình quân theo phương pháp trung bình số học đơn giản, làm cơ sở xác định giá thiết bị cho công trình.

c) Một số nội dung chi phí liên quan thuộc chi phí thiết bị (nếu có), như chi phí quản lý mua sắm thiết bị; mua bản quyền phần mềm sử dụng cho thiết bị công trình, thiết bị công nghệ của dự án; đào tạo và chuyển giao công nghệ; lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chạy thử nghiệm thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật; vận chuyển, chưa được tính trong giá thiết bị thì được ước tính trên cơ sở nội dung, phạm vi, tính chất của chi phí, hoặc dự tính theo hướng dẫn xác định chi phí thiết bị tại Phụ lục II Thông tư này.

3.1.3. Đối với trang thiết bị rời (như trang thiết bị văn phòng, trang thiết bị trường học (bàn, ghế, tủ,...)) là loại trang thiết bị, hàng hóa mua sắm, không có tính liên kết với công trình: chi phí thiết bị rời được xác định theo khối lượng, số lượng thiết bị và giá của trang thiết bị tương ứng. Giá trang thiết bị được xác định phù hợp với tiêu chuẩn, yêu cầu và chỉ dẫn kỹ thuật, xuất xứ của hàng hóa theo yêu cầu của dự án, trên cơ sở báo giá của nhà cung cấp, hoặc giá tương tự của công trình đã thực hiện và các chi phí có liên quan khác hoặc ước tính.

3.2. Chi phí thiết bị công nghệ là chi phí thiết bị của dây chuyền công nghệ được lắp đặt vào công trình xây dựng, dự án theo thiết kế công nghệ. Việc xác định chi phí thiết bị công nghệ tương tự như đối với xác định chi phí thiết bị công trình quy định tại điểm 3.1 phần II Phụ lục này và một số quy định sau:

3.2.1. Xác định theo suất chi phí thiết bị công nghệ

Chi phí thiết bị công nghệ được xác định như công thức (1.9) Phụ lục này, trong đó:

- S_{TB} : suất chi phí thiết bị công nghệ tính cho một đơn vị công suất, năng lực phục vụ theo dây chuyền công nghệ được công bố hoặc tính toán suất chi phí thiết bị từ dữ liệu của các dự án tương tự.

3.2.2. Xác định trên cơ sở khối lượng và giá thiết bị công nghệ:

Chi phí thiết bị công nghệ được xác định theo hướng dẫn tại tiết 3.1.2 phần II Phụ lục này như đối với thiết bị công trình. Trong đó, giá thiết bị được xác định theo thiết bị công nghệ được lựa chọn. Đối với trường hợp thiết kế công nghệ phải được chuyển giao thì chi phí mua sắm thiết bị công nghệ của đối tác, nhà cung cấp phải đảm bảo phù hợp mức độ chuyển giao (nếu có), tiêu chuẩn nhà cung cấp, sản xuất, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án, bao gồm các chi phí đào tạo, làm chủ khai thác vận hành, duy tu, bảo trì.

4. Xác định chi phí quản lý dự án

Chi phí quản lý dự án (G_{QLDA}) được xác định theo định mức tỷ lệ phần trăm (%), hoặc bằng cách lập dự toán.

4.1. Chi phí quản lý dự án xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm % theo công thức sau:

$$G_{QLDA} = N \times (G_{XDtt} + G_{TBtt}) \quad (1.10)$$

Trong đó:

- N : định mức tỷ lệ phần trăm (%) sử dụng để tính chi phí quản lý dự án trong tổng mức đầu tư xây dựng được duyệt. Định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí quản lý dự án quy định tại Thông tư ban hành định mức xây dựng;

- G_{XDtt} : chi phí xây dựng trước thuế giá trị gia tăng trong tổng mức đầu tư xây dựng;

- G_{TBtt} : chi phí thiết bị trước thuế giá trị gia tăng trong tổng mức đầu tư xây dựng.

4.2. Chi phí quản lý dự án xác định bằng lập dự toán

Dự toán chi phí quản lý dự án được xác định trên cơ sở thời gian thực hiện dự án, hình thức tổ chức quản lý dự án, quy mô, đặc điểm công việc quản lý dự án và các chế độ chính sách có liên quan. Dự toán chi phí quản lý dự án gồm các chi phí được quy định tại khoản 2 Điều 25 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP, cụ thể:

a) Chi phí tiền lương (C_{lg}): gồm tiền lương của cán bộ quản lý dự án, tiền công trả cho người lao động theo hợp đồng, các khoản phụ cấp lương, tiền thưởng, phúc lợi tập thể và các khoản đóng góp (bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn, trích nộp khác theo quy định của pháp luật đối với cá nhân được hưởng lương từ dự án), các khoản chi phí khác có liên quan đến tiền lương của cán bộ quản lý dự án, người lao động theo hợp đồng.

Chi phí tiền lương, phụ cấp lương, tiền thưởng, phúc lợi tập thể và các khoản đóng góp được xác định theo số lượng nhân sự, thời gian làm việc, mức lương do cơ quan có thẩm quyền công bố hoặc tham khảo trong các hợp đồng lao động có tính chất tương tự, phù hợp với chức năng nhiệm vụ, vị trí việc làm, phân công công việc và các yêu cầu khác về năng lực, trình độ, kinh nghiệm của nhân sự dự kiến quản lý dự án.

b) Chi phí khác (C_k): gồm các khoản chi phí ngoài chi phí tiền lương như: ứng dụng khoa học công nghệ, đào tạo nâng cao năng lực cán bộ quản lý dự án; thanh toán các dịch vụ công cộng; vật tư văn phòng phẩm ... được xác định theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền, theo báo giá của đơn vị sản xuất, cung cấp phù hợp yêu cầu để thực hiện công việc quản lý dự án.

5. Chi phí tư vấn xây dựng (G_{TV}) và chi phí khác (G_K)

Chi phí tư vấn xây dựng (G_{TV}) và chi phí khác (G_K) được xác định theo định mức tỷ lệ phần trăm (%), hoặc bằng cách lập dự toán, hoặc từ dữ liệu của các dự án tương tự đã thực hiện hoặc ước tính.

Căn cứ điều kiện cụ thể, tiến độ thực hiện dự kiến của dự án để xác định vốn lưu động ban đầu ($V_{Lđ}$) (đối với các dự án sản xuất, kinh doanh), lãi vay trong thời gian xây dựng (L_{Vay}) (đối với dự án có sử dụng vốn vay); bổ sung các chi phí cần thiết khác (nếu có) theo quy định của điều ước quốc tế, thỏa thuận vốn ODA, vốn ưu đãi đã được ký kết, quy định của pháp luật theo phương thức đối tác công tư hoặc theo các quy định pháp luật khác.

Đối với các nội dung công việc có cấu phần xây dựng (như bảo trì các công trình giao thông hiện hữu trong quá trình cải tạo, nâng cấp; hoàn trả hạ tầng kỹ thuật do bị ảnh hưởng khi thi công xây dựng, ...) thì chi phí xác định như chi phí xây dựng.

6. Xác định chi phí dự phòng

Chi phí dự phòng (G_{DP}) được xác định bằng tổng của chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh (G_{DP1}) và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (G_{DP2}) như sau:

$$G_{DP} = G_{DP1} + G_{DP2} \quad (1.11)$$

Chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh (G_{DP1}) xác định theo công thức sau:

$$G_{DP1} = (G_{BT, TĐC} + G_{XD} + G_{TB} + G_{QLĐA} + G_{TV} + G_K) \times k_{ps} \quad (1.12)$$

Trong đó:

k_{ps} : tỷ lệ dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh, $k_{ps} \leq 10\%$.

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (G_{DP2}) được xác định trên cơ sở độ dài thời gian xây dựng công trình theo kế hoạch thực hiện dự án và mức độ biến động giá bình quân của tối thiểu 3 năm gần nhất, phù hợp với loại công trình, theo khu vực xây dựng và phải tính đến xu hướng biến động của các yếu tố chi phí, giá cả trong khu vực và quốc tế. Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá (G_{DP2}) được xác định theo công thức sau:

$$G_{DP2} = \sum_{t=1}^T (V_t - L_{Vayt}) \times [(I_{XDCTbq} + \Delta I_{XDCT})^t - 1] \quad (1.13)$$

Trong đó:

- T : độ dài thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng, $T > 1$ (năm);
- t : khoảng thời gian tương ứng (theo năm) theo kế hoạch dự kiến thực hiện dự án, $t = 1 \div T$;
- V_t : vốn đầu tư trước dự phòng theo kế hoạch thực hiện trong năm thứ t ;
- L_{Vayt} : chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ t ;
- I_{XDCTbq} : chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối thiểu 3 năm gần nhất so với thời điểm tính toán (không tính đến những thời điểm có biến động bất thường về giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng), được xác định theo công thức sau:

$$I_{XDCTbq} = \frac{\sum_{n=1}^T \frac{I_{n+1}}{I_n}}{T} \quad (1.14)$$

Trong đó:

- + T : số năm (năm gần nhất so với thời điểm tính toán sử dụng để xác định I_{XDCTbq}); $T \geq 3$;
- + I_n : chỉ số giá xây dựng năm thứ n được lựa chọn;
- + I_{n+1} : chỉ số giá xây dựng năm thứ $(n + 1)$;

+ ΔI_{XDCT} : mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng theo năm xây dựng công trình so với mức độ trượt giá bình quân của năm đã tính và được xác định trên cơ sở dự báo xu hướng biến động của các yếu tố chi phí giá cả trong khu vực và quốc tế bằng phương pháp chuyên gia.

Trường hợp dự án có thời gian thực hiện ≤ 1 năm, có thể xem xét tính dự phòng cho yếu tố trượt giá theo chỉ số giá xây dựng của năm liền kề ngay trước.

Trường hợp dự án có các công việc mua sắm tại nước ngoài thì chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định riêng cho các công việc trong nước và công việc mua sắm tại nước ngoài. Các chỉ số giá xây dựng và mức độ biến động bình quân của các công việc mua sắm tại nước ngoài được xác định trên cơ sở dữ liệu chỉ số giá của quốc gia sở tại, chỉ số giá của các tổ chức quốc tế có uy tín (nếu có) phù hợp với loại hình mua sắm, dịch vụ và có tính đến biến động của tỷ giá ngoại tệ trên cơ sở bình quân biến động tỷ giá của đồng ngoại tệ đó so với VNĐ của tối thiểu 3 năm gần nhất.

Tổng hợp tổng mức đầu tư xây dựng của dự án trong trường hợp chi phí xây dựng, chi phí thiết bị được xác định cho từng công trình, hạng mục công trình thuộc dự án được xác định theo bảng 1.2 dưới đây.

Bảng 1.2: TỔNG HỢP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Dự án:.....

Địa điểm xây dựng:.....

Đơn vị tính

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư				G_{BT,TĐC}
2	Chi phí xây dựng				G_{XD}
2.1	Công trình 1 thuộc dự án				
2.2	Công trình... thuộc dự án				
2.3	Công trình tạm, phụ trợ phục vụ thi công thuộc dự án				
2.4	Phá dỡ				
...					
3	Chi phí thiết bị				G_{TB}
3.1	Chi phí thiết bị công trình				G _{TBCT}
3.2	Chi phí thiết bị công nghệ				G _{TBCN}
4	Chi phí quản lý dự án				G_{QLDA}
5	Chi phí tư vấn xây dựng				G_{TV}
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng				
5.2	Chi phí thiết kế xây dựng công trình				
5.3	Chi phí giám sát thi công xây dựng				
...					
6	Chi phí khác				G_K
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ				
6.2	Chi phí bảo hiểm				
...					
7	Chi phí dự phòng (GDP1 + GDP2)				G_{DP}
7.1	Chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh				G _{DP1}
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá				G _{DP2}
	TỔNG CỘNG				V_{TM}

	(1+2+3+4+5+6+7)				
--	-----------------	--	--	--	--

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)