**PHỤ LỤC I**

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG, TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
*(Kèm theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

**I. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**

Căn cứ thông tin từ phương án thiết kế sơ bộ của dự án về quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ, sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được ước tính theo công thức sau:

VSB = GSBBT, TĐC + GSBXD + GSBTB + GSBQLDA+ GSBTV + GSBK+ GSBDP     (1.1)

Trong đó:

- VSB: sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng;

- GSBBT, TĐC: chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- GSBXD: chi phí xây dựng;

- GSBTB: chi phí thiết bị;

- GSBQLDA: chi phí quản lý‎ dự án;

- GSBTV: chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- GSBK: chi phí khác;

- GSBDP: chi phí dự phòng.

**1.1. Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư**

Căn cứ dự kiến về địa điểm, diện tích cần sử dụng cho dự án đầu tư xây dựng, chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được ước tính theo diện tích cần sử dụng, khối lượng phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và các chế độ chính sách về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại địa điểm dự kiến có dự án và các chế độ chính sách của Nhà nước có liên quan.

**1.2. Chi phí xây dựng**

1.2.1. Đối với thiết kế sơ bộ của dự án thể hiện được quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của côngtrình thuộc dự án thì chi phí xây dựng của dự án được ước tính như sau:

Chi phí xây dựng của dự án (GSBXD) bằng tổng chi phí xây dựng của các công trình thuộc dự án.

Chi phí xây dựng của công trình (GSBXDCT) được ước tính theo công thức sau:

GSBXDCT= P x SXDx kĐCXD + CCT-SXD                  (1.2)

Trong đó:

- P: quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của côngtrình thuộc dự án;

- SXD: suất chi phí xây dựng theo công trình tính cho một đơn vị công suất hoặc năng lực phục vụ do Bộ Xây dựng công bố, trường hợp chưa có suất vốn đầu tư xây dựng được công bố hoặc suất vốn đầu tư xây dựng công bố không phù hợp thì tham khảo dữ liệu suất chi phí xây dựng từ các dự án, công trình tương tự.

- kĐCXD: hệ số điều chỉnh suất chi phí xây dựng. Căn cứ vào thời điểm xây dựng, địa điểm xây dựng công trình, tiêu chuẩn kỹ thuật, công năng sử dụng, điều kiện xây dựng và các yếu tố khác có liên quan; hoặc sử dụng kinh nghiệm chuyên gia; hoặc chỉ số giá xây dựng để xác định hệ số.

- CCT-SXD: các khoản mục chi phí thuộc chi phí xây dựng công trình chưa được tính trong suất chi phí xây dựng công trình.

1.2.2. Đối với thiết kế sơ bộ của dự án có thể xác định được khối lượng nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận công trình thì chi phí xây dựng của dự án được xác định từ khối lượng nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận công trình tính theo thiết kế sơ bộ, giá xây dựng tổng hợp tương ứng và các yêu cầu cần thiết khác của dự án, cụ thể như sau:

a) Khối lượng nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận công trình được đo bóc từ hồ sơ thiết kế sơ bộ, phương án công nghệ, thuyết minh báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, thuyết minh thiết kế sơ bộ, tiêu chuẩn áp dụng và các yêu cầu thực tế của dự án.

b) Giá xây dựng tổng hợp của nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận công trình xác định theo hướng dẫn tại [Phụ lục IV](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Xay-dung-Do-thi/Thong-tu-11-2021-TT-BXD-huong-dan-noi-dung-xac-dinh-va-quan-ly-chi-phi-dau-tu-xay-dung-427310.aspx?anchor=muc_1#Pl4) Thông tư này và giá thị trường.

1.2.3. Đối với thiết kế sơ bộ của dự án chỉ thể hiện ý tưởng ban đầu về thiết kế xây dựng công trình, thông tin sơ bộ về quy mô, công suất; hoặc năng lực phục vụ theo phương án thiết kế sơ bộ của dự án thì chi phí xây dựng của dự án được dự tính từ dữ liệu chi phí xây dựng công trình thuộc dự án tương tự về loại, quy mô, tính chất đã thực hiện.

Các dự án tương tự là những dự án có cùng quy mô, tính chất dự án; các công trình xây dựng tương tự là các công trình có loại, cấp công trình, công suất của dây chuyền công nghệ (đối với công trình sản xuất) tương tự nhau. Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn có trách nhiệm phân tích, đánh giá mức độ tương đồng của dự án.

**1.3. Chi phí thiết bị**

1.3.1. Đối với thiết kế sơ bộ thể hiện được quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của côngtrình thuộc dự án thì chi phí thiết bị của dự án được ước tính như sau:

Chi phí thiết bị của dự án (GSBTB) bằng tổng chi phí thiết bị của các công trình thuộc dự án. Chi phí thiết bị của công trình (GSBTBCT) được ước tính theo công thức sau:

GSBTBCT = P x STBx kĐCTB + CCT-STB(1.3)

Trong đó:

- STB: suất chi phí thiết bị công trình, thiết bị công nghệ tính cho một đơn vị công suất, năng lực phục vụ của công trình do Bộ Xây dựng công bố. Trường hợp chưa có suất chi phí thiết bị được công bố hoặc suất chi phí công bố chưa phù hợp thì tham khảo suất chi phí từ các dự án, công trình tương tự.

- kĐCTB: hệ số điều chỉnh suất chi phí thiết bị của công trình. Căn cứ vào thời điểm đầu tư, mức độ đầu tư, loại, cấp công trình, năng lực phục vụ của công trình và các yếu tố khác có liên quan hoặc sử dụng kinh nghiệm chuyên gia hoặc chỉ số giá để xác định hệ số điều chỉnh.

- CCT-STB: các khoản mục chi phí thuộc chi phí thiết bị công trình chưa được tính trong suất chi phí thiết bị công trình.

1.3.2. Đối với thiết kế sơ bộ của dự án có thể xác định được khối lượng, số lượng thiết bị thì chi phí thiết bị của dự án được xác định từ khối lượng, số lượng thiết bị tính theo thiết kế sơ bộ và giá của thiết bị tương ứng phù hợp với giá thị trường.

1.3.3. Đối với thiết kế sơ bộ chỉ thể hiện sơ lược về dây chuyền công nghệ, thiết bị thì chi phí thiết bị của dự án được ước tính từ các dữ liệu chi phí thiết bị của dự án tương tự về loại, quy mô, tính chất dự án đã thực hiện, quy đổi về thời điểm tính toán theo hướng dẫn tại [mục 2.2.3](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Xay-dung-Do-thi/Thong-tu-11-2021-TT-BXD-huong-dan-noi-dung-xac-dinh-va-quan-ly-chi-phi-dau-tu-xay-dung-427310.aspx?anchor=muc_1#PL1K223) phần II của Phụ lục này.

**1.4. Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác**

Chi phí quản lý‎ dự án (GSBQLDA), chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (GSBTV) và chi phí khác (GSBK) được ước tính; hoặc xác định theo định mức; hoặc bằng cách lập dự toán; hoặc từ dữ liệu của các dự án tương tự đã thực hiện. Trường hợp ước tính thì tổng giá trị các chi phí này (GSBQLDA+ GSBTV + GSBK) không vượt quá 15% của tổng chi phí xây dựng và chi phí thiết bị của dự án. Tỷ lệ ước tính chưa bao gồm chi phí lãi vay, vốn lưu động (nếu có) thuộc chi phí khác trong thời gian thực hiện dự án và các chi phí cần thiết khác nêu tại khoản 3 Điều 3 Thông tư này.

**1.5. Chi phí dự phòng**

Chi phí dự phòng (GSBDP) được xác định bằng tổng chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh, chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (xác định như chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư tại mục 2.5 phần II Phụ lục này).

Bảng 1.1: TỔNG HỢP SƠ BỘ 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 |  |  |  | GSBBT, TĐC |
| 2 | Chi phí xây dựng |  |  |  | GSBXD |
| 3 | Chi phí thiết bị |  |  |  | GSBTB |
| 4 | Chi phí quản lý dự án |  |  |  | GSBQLDA |
| 5 | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng |  |  |  | GSBTV |
| 6 | Chi phí khác |  |  |  | GSBK |
| 7 | Chi phí dự phòng |  |  |  | GSBDP |
|  | **TỔNG CỘNG (1+2+3+4+5+6+7)** |  |  |  | **VSB** |

|  |  |
| --- | --- |
| **NGƯỜI LẬP** *(Ký, họ tên)* | **NGƯỜI CHỦ TRÌ** *(Ký, họ tên)*  Chứng chỉ hành nghề định giá XD hạng ..., số ... |

1.6. Trường hợp không đủ cơ sở dữ liệu để xác định cụ thể từng khoản mục chi phí theo công thức (1.1) thì sơ bộ tổng mức đầu tư được xác định theo công thức sau:

VSB= P x SSVĐTx kĐC + C                  (1.4)

Trong đó:

- P: quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của dự án;

- SSVĐT: suất vốn đầu tư xây dựng tính cho một đơn vị công suất hoặc năng lực phục vụ của dự án do cơ quan có thẩm quyền công bố. Trường hợp chưa có suất vốn đầu tư được công bố hoặc suất vốn đầu tư công bố không phù hợp thì tham khảo dữ liệu suất vốn đầu tư từ các dự án tương tự.

- kĐC: hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư. Căn cứ vào thời điểm xây dựng, địa điểm xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật, công năng sử dụng, điều kiện xây dựng và các yếu tố khác có liên quan; hoặc sử dụng kinh nghiệm chuyên gia; hoặc chỉ số giá xây dựng để xác định hệ số.

- C: các khoản mục chi phí chưa được tính trong suất vốn đầu tư

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

Tổng mức đầu tư của dự án đầu tư xây dựng được tính theo công thức sau:

VTM = GBT, TĐC + GXD + GTB + GQLDA+ GTV + GK+ GDP          (1.5)

Trong đó:

- VTM: tổng mức đầu tư xây dựng của dự án;

- GBT, TĐC: chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- GXD: chi phí xây dựng;

- GTB: chi phí thiết bị;

- GQLDA: chi phí quản lý‎ dự án;

- GTV: chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- GK: chi phí khác;

- GDP: chi phí dự phòng.

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

Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xác định theo khối lượng phải 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.

**2.2. Xác định chi phí xây dựng**

2.2.1. Phương pháp xác định theo thiết kế cơ sở và các yêu cầu cần thiết khác của dự án

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

|  |  |
| --- | --- |
| https://files.thuvienphapluat.vn/doc2htm/00427310_files/image003.gif | (1.6) |

Chi phí xây dựng của công trình, hạng mục công trình thứ i (i = 1 ÷ n) thuộc dự án được xác định theo công thức sau:

|  |  |
| --- | --- |
| https://files.thuvienphapluat.vn/doc2htm/00427310_files/image004.gif | (1.7) |

Trong đó:

- GXDCTi: chi phí xây dựng của các công trình, hạng mục công trình thứ i thuộc dự án (i = 1 ÷ n);

- n: số công trình, hạng mục công trình thuộc dự án;

- QXDj: khối lượng công tác xây dựng, nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận thứ j của công trình, hạng mục công trình thứ i thuộc dự án (j = 1 ÷ m) và được đo bóc phù hợp với Zj;

- Zj: giá xây dựng đầy đủ xác định theo hướng dẫn tại [Phụ lục IV](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Xay-dung-Do-thi/Thong-tu-11-2021-TT-BXD-huong-dan-noi-dung-xac-dinh-va-quan-ly-chi-phi-dau-tu-xay-dung-427310.aspx?anchor=muc_1#Pl4MII) Thông tư này; hoặc giá xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố tương ứng với công tác xây dựng, nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận thứ j của công trình. Zj được tính bổ sung thuế giá trị gia tăng nếu chưa tính.

2.2.2. Phương pháp xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng

a) Xác định chi phí xây dựng theo từng công trình, hạng mục công trình

Chi phí xây dựng của dự án (GXD) bằng tổng chi phí xây dựng của các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án được xác định theo [công thức (1.6)](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Xay-dung-Do-thi/Thong-tu-11-2021-TT-BXD-huong-dan-noi-dung-xac-dinh-va-quan-ly-chi-phi-dau-tu-xay-dung-427310.aspx?anchor=muc_1#CT16) tại mục 2.2.1 Phụ lục này.

GXDCTi trong công thức (1.6) là chi phí xây dựng của công trình, hạng mục công trình thứ i (GXDi) thuộc dự án.

GXDi được xác định theo công thức sau:

GXDi= SiXDx Pi x k­ĐCXD+ CiCT-SXD                 (1.8)

Trong đó:

- SiXD: suất chi phí xây dựng tính cho một đơn vị quy mô,công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình, hạng mục công trình thứ i (i = 1 ÷ n) do cơ quan có thẩm quyền công bố.

- Pi: quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của côngtrình, hạng mục công trình thứ i (i = 1 ÷ n) thuộc dự án;

- kĐCXD: hệ số điều chỉnh suất chi phí xây dựng. Căn cứ vào thời điểm xây dựng, địa điểm xây dựng công trình, tiêu chuẩn kỹ thuật, công năng sử dụng, điều kiện xây dựng và các yếu tố khác có liên quan; hoặc sử dụng kinh nghiệm chuyên gia; hoặc chỉ số giá xây dựng để xác định hệ số.

- CiCT-SXD: các khoản mục chi phí chưa được tính trong SiXD; CiCT-SXD đã bao gồm thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành.

b) Xác định chi phí xây dựng cho toàn bộ dự án

GXD= SXDx P x k­ĐCXD+ CCT-SXD                 (1.9)

Trong đó:

- SXD: suất chi phí xây dựng tính cho một đơn vị diện tích, thể tích, chiều dài hoặc công suất hoặc năng lực phục vụ của dự án.

- P: quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của dự án;

- kĐCXD: hệ số điều chỉnh suất chi phí xây dựng. Căn cứ vào thời điểm xây dựng, địa điểm xây dựng dự án, tiêu chuẩn kỹ thuật, công năng sử dụng, điều kiện xây dựng và các yếu tố khác có liên quan; hoặc sử dụng kinh nghiệm chuyên gia; hoặc chỉ số giá xây dựng để xác định hệ số.

- CCT-SXD: các khoản mục chi phí chưa được tính trong SXD; CCT-SXD đã bao gồm thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành.

2.2.3. Phương pháp xác định từ dữ liệu về chi phí của các dự án, công trình tương tự đã thực hiện

Các dự án tương tự là những dự án có cùng quy mô, tính chất dự án, các công trình xây dựng tương tự là các công trình có loại, cấp công trình, công suất của dây chuyền công nghệ (đối với công trình sản xuất) tương tự nhau. Chủ đầu tư, nhà thầu tư vấn có trách nhiệm phân tích, đánh giá mức độ tương đồng của dự án, công trình tương tự khi xác định tổng mức đầu tư xây dựng theo phương pháp này. Chi phí xây dựng của dự án (GXD) được xác định như sau:

a) Theo suất chi phí xây dựng của từng công trình, hạng mục công trình hoặc giá xây dựng tổng hợp của nhóm loại, công tác xây dựng, đơn vị kết cấu hoặc bộ phận công trình thuộc dự án.

Chi phí xây dựng của dự án được tổng hợp theo [công thức (1.6)](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Xay-dung-Do-thi/Thong-tu-11-2021-TT-BXD-huong-dan-noi-dung-xac-dinh-va-quan-ly-chi-phi-dau-tu-xay-dung-427310.aspx?anchor=muc_1#CT16) tại mục 2.2.1 Phụ lục này. Chi phí xây dựng của công trình, hạng mục công trình hoặc nhóm loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu hoặc bộ phận công trình (GXDi) được xác định theo [công thức (1.7) và công thức (1.8)](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Xay-dung-Do-thi/Thong-tu-11-2021-TT-BXD-huong-dan-noi-dung-xac-dinh-va-quan-ly-chi-phi-dau-tu-xay-dung-427310.aspx?anchor=muc_1#CT18) Phụ lục này.

Trong đó:

- SiXDlà suất chi phí xây dựng tính cho một đơn vị diện tích, thể tích, chiều dài hoặc công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình, hạng mục công trình thứ i (i = 1 ÷ n) trên cơ sở tham khảo dữ liệu suất chi phí từ các dự án, công trình tương tự.

- Zj là giá xây dựng đầy đủ của công tác xây dựng, nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận thứ j (j = 1 ÷ m) của công trình trên cơ sở tham khảo dữ liệu chi phí từ các dự án, công trình tương tự.

b) Theo suất chi phí xây dựng chung cho cả dự án

Chi phí xây dựng được xác định theo [công thức (1.9)](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Xay-dung-Do-thi/Thong-tu-11-2021-TT-BXD-huong-dan-noi-dung-xac-dinh-va-quan-ly-chi-phi-dau-tu-xay-dung-427310.aspx?anchor=muc_1#CT19) mục 2.2.2 Phụ lục này. Trong đó SXDlà suất chi phí xây dựng tính cho một đơn vị diện tích, thể tích, chiều dài hoặc công suất hoặc năng lực phục vụ của dự án trên cơ sở tham khảo dữ liệu suất chi phí xây dựng từ các dự án tương tự.

2.2.4. Phương pháp kết hợp

Tuỳ theo điều kiện, yêu cầu cụ thể của dự án và nguồn cơ sở dữ liệu, có thể kết hợp các phương pháp nêu trên để xác định chi phí xây dựng trong tổng mức đầu tư của dự án đầu tư xây dựng công trình.

**2.3. Xác định chi phí thiết bị**

Căn cứ vào điều kiện cụ thể của dự án và nguồn thông tin, số liệu có được có thể sử dụng một trong các phương pháp sau đây để xác định chi phí thiết bị của dự án:

a) Trường hợp dự án có các nguồn thông tin, số liệu chi tiết về thiết bị công trình và thiết bị công nghệ, số lượng, chủng loại, giá trị từng thiết bị hoặc giá trị toàn bộ dây chuyền công nghệ và giá một tấn, một cái hoặc toàn bộ dây chuyền thiết bị tương ứng thì chi phí thiết bị của dự án (GTB) bằng tổng chi phí thiết bị của các công trình thuộc dự án.

Chi phí thiết bị của công trình được xác định bằng dự toán theo phương pháp hướng dẫn tại [Mục 1 Phụ lục II](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Xay-dung-Do-thi/Thong-tu-11-2021-TT-BXD-huong-dan-noi-dung-xac-dinh-va-quan-ly-chi-phi-dau-tu-xay-dung-427310.aspx?anchor=muc_1#PL2M1) Thông tư này.

b) Trường hợp dự án có thông tin về giá chào hàng đồng bộ về thiết bị công trình, thiết bị công nghệ của nhà sản xuất hoặc đơn vị cung ứng thiết bị thì chi phí thiết bị của dự án (GTB) có thể được lấy trực tiếp từ các báo giá hoặc giá chào hàng thiết bị đồng bộ này trên cơ sở lựa chọn mức giá thấp nhất giữa các báo giá của nhà sản xuất, nhà cung ứng thiết bị (trừ những loại thiết bị lần đầu xuất hiện trên thị trường và chỉ có duy nhất trên thị trường), đảm bảo đáp ứng yêu cầu cung cấp thiết bị cho công trình; hoặc giá những thiết bị tương tự cùng công suất, công nghệ và xuất xứ trên thị trường tại thời điểm tính toán hoặc của công trình có thiết bị tương tự đã thực hiện.

c) Trường hợp dự án chỉ có thông tin, dữ liệu chung về công suất, đặc tính kỹ thuật của thiết bị công trình, thiết bị công nghệ thì chi phí thiết bị có thể được xác định theo chỉ tiêu suất chi phí thiết bị tính cho một đơn vị công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình và được xác định theo hướng dẫn tại mục [1.3.1 Phụ lục này](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Xay-dung-Do-thi/Thong-tu-11-2021-TT-BXD-huong-dan-noi-dung-xac-dinh-va-quan-ly-chi-phi-dau-tu-xay-dung-427310.aspx?anchor=muc_1#PL1M131) trên cơ sở thông tin về giá thiết bị trong hệ thống cơ sở dữ liệu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; hoặc dự tính theo báo giá của nhà cung cấp, nhà sản xuất hoặc giá những thiết bị tương tự trên thị trường tại thời điểm tính toán hoặc của công trình có thiết bị tương tự đã thực hiện.

**2.4. Xác định chi phí quản lý‎ dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác**

Chi phí quản lý‎ dự án (GQLDA), chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (GTV) và chi phí khác (GK) được xác định theo định mức chi phí tỷ lệ, 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 (VLđ) (đối với các dự án sản xuất, kinh doanh), lãi vay trong thời gian xây dựng (LVay) (đối với dự án có sử dụng vốn vay) và các chi phí cần thiết khác nêu tại khoản 3, 4 Điều 3 Thông tư này.

**2.5. Xác định chi phí dự phòng**

Chi phí dự phòng (GDP) được xác định bằng tổng của chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh (GDP1) và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (GDP2) theo công thức:

GDP= GDP1+ GDP2                                                                                    (1.10)

Chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh (GDP1) xác định theo công thức sau:

GDP1= (GBT, TĐC+ GXD+ GTB+ GQLDA+ GTV+ GK) x kps(1.11)

Trong đó:

kps: tỷ lệ dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh, kps≤ 10%.

Đối với dự án đầu tư xây dựng chỉ lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng thì kps≤ 5%.

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (GDP2) 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 (GDP2) được xác định theo công thức sau:

|  |  |
| --- | --- |
| https://files.thuvienphapluat.vn/doc2htm/00427310_files/image005.gif | (1.12) |

Trong đó:

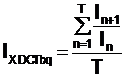
- T: độ dài thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng, T > 1 (năm);

- t: khoảng thời gian tương ứng (theo năm) theo kế hoạch dự kiến thực hiện dự án, t = 1 ÷ T;

  - Vt: vốn đầu tư trước dự phòng theo kế hoạch thực hiện trong năm thứ t;

- LVayt: chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ t;

- IXDCTbq: 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:

                                                      (1.13)

Trong đó:

+ T: số năm (năm gần nhất so với thời điểm tính toán sử dụng để xác định IXDCTbq); T ≥ 3;

+ In: chỉ số giá xây dựng năm thứ n được lựa chọn;

+ In+1: chỉ số giá xây dựng năm thứ (n + 1);

+ https://files.thuvienphapluat.vn/doc2htm/00427310_files/image007.gif: 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 kinh nghiệm chuyên gia.

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 XD:........................................................................................................

*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** |  |  |  | **GBT,TĐC** |
| **2** | **Chi phí xây dựng** |  |  |  | **GXD** |
| 2.1 | Công trình 1 |  |  |  |  |
| 2.2 | Công trình... |  |  |  |  |
| 2.3 | Công trình tạm, phụ trợ phục vụ thi công |  |  |  |  |
| 2.4 | Phá dỡ |  |  |  |  |
| ... | ................................. |  |  |  |  |
| **3** | **Chi phí thiết bị** |  |  |  | **GTB** |
| **4** | **Chi phí quản lý dự án** |  |  |  | **GQLDA** |
| **5** | **Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng** |  |  |  | **GTV** |
| 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** |  |  |  | **GK** |
| 6.1 | Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ |  |  |  |  |
| 6.2 | Chi phí bảo hiểm |  |  |  |  |
| ... | ................................. |  |  |  |  |
| **7** | **Chi phí dự phòng  (GDP1 + GDP2)** |  |  |  | **GDP** |
| 7.1 | Chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh |  |  |  | GDP1 |
| 7.2 | Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá |  |  |  | GDP2 |
|  | **TỔNG CỘNG (1+2+3+4+5+6+7)** |  |  |  | **VTM** |

|  |  |
| --- | --- |
| **NGƯỜI LẬP** *(Ký, họ tên)* | **NGƯỜI CHỦ TRÌ** *(Ký, họ tên)*  Chứng chỉ hành nghề định giá XD hạng ..., số ... |