

Phụ lục số I

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

(Ban hành kèm theo Hướng dẫn số:.... /HD-SXD ngày ... tháng ... năm 2024)

I. Tổng mức đầu tư xây dựng công trình được xác định theo công thức sau:

1. Tổng mức đầu tư xây dựng công trình đồng thời là dự toán công trình:

$$TMĐT = G_{xd} + G_{tb} + G_{cbdt} + G_{qlth} + G_{qt} + G_{dp}$$

Trong đó:

- G_{xd} : Chi phí xây dựng công trình được tính theo quy định hiện hành về quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Chi tiết hướng dẫn tính G_{xd} tại mục 2.

- G_{tb} : Chi phí thiết bị công trình.

- G_{cbdt} : Chi phí hỗ trợ chuẩn bị đầu tư bao gồm thực hiện các công việc lập hồ sơ, thẩm định hồ sơ xây dựng công trình. Mức hỗ trợ chuẩn bị đầu tư là 2% (trong đó hỗ trợ lập hồ sơ 1,9%, thẩm định hồ sơ là 0,1%). Chi phí hỗ trợ chuẩn bị đầu tư được tính bằng định mức tỷ lệ quy định nhân với tổng chi phí xây dựng và thiết bị (chưa có thuế GTGT).

- G_{qlth} : Chi phí hỗ trợ quản lý, thực hiện dự án bao gồm thực hiện các công việc quản lý, giám sát, lựa chọn đơn vị thi công xây dựng công trình. Mức hỗ trợ quản lý, thực hiện dự án là 4% (Trong đó: Quản lý dự án 2%; Lựa chọn nhà thầu 0,2% và Giám sát thi công 1,8%). Chi phí hỗ trợ quản lý, thực hiện dự án được tính bằng định mức tỷ lệ quy định nhân với tổng chi phí xây dựng và thiết bị (chưa có thuế GTGT).

- G_{qt} : Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán công trình theo quy định của Bộ Tài chính.

- G_{dp} : Chi phí dự phòng công trình được tính theo định mức tỷ lệ phần trăm. Chi phí dự phòng công trình được tính bằng $\leq 5\%$ nhân với tổng giá trị chi phí xây dựng và chi phí thiết bị (bao gồm cả thuế GTGT).

Bảng 1. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Công trình:

Đơn vị tính: ...

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
1	Chi phí xây dựng			G_{xd}
2	Chi phí thiết bị			G_{tb}
3	Chi hỗ trợ chuẩn bị đầu tư			G_{cbdt}
4	Chi phí hỗ trợ quản lý, thực hiện dự án			G_{qlth}
5	Chi phí quyết toán			G_{qt}
6	Chi phí dự phòng			G_{dp}
	TỔNG CỘNG (1+2+3+4+5+6)			TMDT

NGƯỜI LẬP

NGƯỜI CHỦ TRÌ

*(ký, họ tên)**(ký, họ tên)*

2. Hướng dẫn tính chi phí xây dựng (G_{xd}) bằng phương pháp tính theo khối lượng và đơn giá chi tiết không đầy đủ của công trình.

Chi phí xây dựng công trình là toàn bộ chi phí xây dựng của các hạng mục công trình. Chi phí xây dựng được xác định như sau:

2.1. Khối lượng các công tác xây dựng được xác định từ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, các yêu cầu kỹ thuật, nhiệm vụ công việc phải thực hiện của công trình, hạng mục công trình.

2.2. Đơn giá xây dựng chi tiết không đầy đủ của công trình bao gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công.

2.3. Chi phí xây dựng tính theo khối lượng và đơn giá xây dựng chi tiết không đầy đủ của công trình được xác định và tổng hợp theo Bảng 2.1 dưới đây.

Bảng 2.1. TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG TÍNH THEO ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG CHI TIẾT CỦA CÔNG TRÌNH KHÔNG ĐẦY ĐỦ

Ngày tháng..... năm

Công trình:.....

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	$\sum_{j=1}^n Q_j \times D_j^{vl}$		VL
2	Chi phí nhân công	$\sum_{j=1}^m Q_j \times D_j^{nc} \times K_{nc}$		NC
3	Chi phí máy và thiết bị thi công	$\sum_{j=1}^h Q_j \times D_j^m \times K_m$		M
	Chi phí xây dựng trước thuế	VL+NC+M		G
	Chi phí xây dựng sau thuế			
	Trường hợp nhân dân tự thực hiện	$VL(1 + \text{tỷ lệ VAT}) + NC + M$		G_{XD}
	Trường hợp do Hợp tác xã thực hiện	$(VL + NC + M) \times (1 + \text{tỷ lệ VAT})$		G_{XD}

NGƯỜI LẬP

NGƯỜI CHỦ TRÌ

(ký, họ tên)

(ký, họ tên)

Trong đó:

- Q_j là khối lượng công tác xây dựng thứ j ;
- D_j^{vl} , D_j^{nc} , D_j^m là chi phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công trong đơn giá xây dựng chi tiết của công trình đối với công tác xây dựng thứ j ;

Chi phí vật liệu (D_j^{vl}), chi phí nhân công (D_j^{nc}), chi phí máy và thiết bị thi công (D_j^m) trong đơn giá xây dựng chi tiết của công trình không đầy đủ được tính toán và tổng hợp theo Bảng 2.3 của Phụ lục này.

2.4. Phương pháp xác định đơn giá xây dựng chi tiết không đầy đủ của công trình

a. Cơ sở xác định đơn giá xây dựng chi tiết của công trình

- Danh mục các công tác xây dựng của công trình cần lập đơn giá;
- Định mức dự toán xây dựng theo danh mục cần lập đơn giá;
- Giá vật liệu (chưa bao gồm thuế giá trị tăng) đến hiện trường công trình;
- Giá nhân công xây dựng của công trình;

- Giá ca máy và thiết bị thi công của công trình.

b. Xác định đơn giá xây dựng chi tiết của công trình không đầy đủ

* *Xác định chi phí vật liệu (VL)*

Chi phí vật liệu được xác định theo công thức:

$$VL = \sum_{i=1}^n (V_i \times G_i^{vl}) \times (1 + K^{vl})$$

Trong đó:

- V_i : lượng vật liệu thứ i ($i=1 \div n$) tính cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng;

- G_i^{vl} : giá của một đơn vị vật liệu thứ i ($i=1 \div n$) được xác định phải phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng vật liệu được quy định theo yêu cầu sử dụng vật liệu của công trình và tính đến hiện trường công trình. Giá của một đơn vị vật liệu xây dựng thứ i được xác định theo công bố giá vật liệu xây dựng của địa phương phù hợp với thời điểm lập đơn giá và giá thị trường tại nơi xây dựng công trình.

Trường hợp giá vật liệu xây dựng theo công bố giá của địa phương không phù hợp với mặt bằng giá thị trường tại nơi xây dựng công trình và các loại vật liệu xây dựng không có trong công bố giá vật liệu xây dựng của địa phương thì giá của các loại vật liệu này được xác định trên cơ sở lựa chọn mức giá phù hợp giữa các báo giá của nhà sản xuất hoặc nhà cung ứng vật liệu xây dựng (trừ những loại vật liệu xây dựng lần đầu xuất hiện trên thị trường và chỉ có duy nhất trên thị trường) đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng vật liệu của công trình về tiến độ, khối lượng cung cấp, tiêu chuẩn chất lượng, kỹ thuật của vật liệu hoặc tham khảo giá của loại vật liệu xây dựng có tiêu chuẩn, chất lượng tương tự đã và đang được sử dụng ở công trình khác.

Trường hợp giá vật liệu chưa được tính đến hiện trường công trình thì giá vật liệu đến hiện trường công trình được xác định theo hướng dẫn dưới đây.

- K^{vl} : hệ số tính chi phí vật liệu khác (nếu có) so với tổng chi phí vật liệu chủ yếu xác định trong định mức dự toán xây dựng công trình.

* *Xác định chi phí nhân công (NC)*

Chi phí nhân công được xác định theo công thức:

$$NC = N \times G^{nc}$$

Trong đó:

- N : lượng hao phí lao động tính bằng ngày công trực tiếp sản xuất theo cấp bậc thợ bình quân cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng;

- G^{nc} : đơn giá nhân công của công nhân trực tiếp xây dựng được xác định theo công bố đơn giá nhân công do Sở Xây dựng ban hành.

* *Xác định chi phí máy thi công (MTC)*

Chi phí máy thi công được xác định bằng công thức sau:

$$MTC = \sum_{i=1}^n (M_i \times G_i^{mtc}) \times (1 + K^{mtc})$$

Trong đó:

- M_i : lượng hao phí ca máy của loại máy, thiết bị thi công chính thứ i ($i=1 \div n$) tính cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng;

- G_i^{mtc} : giá ca máy của loại máy, thiết bị thi công chính thứ i ($i=1 \div n$) theo bảng giá ca máy và thiết bị thi công của công trình do Sở Xây dựng ban hành.

- K^{mtc} : hệ số tính chi phí máy khác (nếu có) so với tổng chi phí máy, thiết bị thi công chủ yếu xác định trong định mức dự toán xây dựng công trình.

* *Phương pháp xác định giá vật liệu đến hiện trường công trình (G^{vl})*

Giá vật liệu đến hiện trường công trình được xác định theo công thức:

$$G^{vl} = G^{ng} + C^{v/c} + C^{bx} + C^{vcnb} + C^{hh}$$

Trong đó:

- G^{ng} : giá vật liệu tại nguồn cung cấp (giá vật liệu trên phương tiện vận chuyển);

- $C^{v/c}$: chi phí vận chuyển đến công trình;

- C^{bx} : chi phí bốc xếp (nếu có);

- C^{vcnb} : chi phí vận chuyển nội bộ công trình (nếu có).

- C^{hh} : chi phí hao hụt bảo quản tại hiện trường công trình (nếu có);

Bảng tính giá vật liệu đến hiện trường công trình được tổng hợp theo hướng dẫn tại Bảng 2.2. Trong đó chi phí vận chuyển vật liệu đến công trình xác định trên cơ sở phương án vận chuyển (cự ly, cước, cấp đường vận chuyển, bậc hàng ...) phù hợp với điều kiện thi công xây dựng công trình.

Một số loại vật liệu xây dựng mua với số lượng lớn mà nhà sản xuất hoặc cung cấp không tính (chiết khấu) chi phí vận chuyển thì không tính chi phí vận chuyển vào giá vật liệu đến hiện trường của các loại vật liệu này.

Bảng 2.2. BẢNG TÍNH GIÁ VẬT LIỆU ĐẾN HIỆN TRƯỜNG CÔNG TRÌNH

Stt	Loại vật liệu	Đơn vị tính	Giá vật liệu đến công trình			Chi phí vận chuyển nội bộ công trình (nếu có)	Chi phí hao hụt bảo quản tại hiện trường công trình (nếu có)	Giá vật liệu đến hiện trường công trình
			Giá vật liệu tại nguồn cung cấp	Chi phí vận chuyển đến công trình	Chi phí bốc xếp (nếu có)			
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9] = [4]+[5]+[6]+[7]+[8]
1								
2								

Bảng 2.3. ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG CHI TIẾT CỦA CÔNG TRÌNH

Tên công trình:

STT. (Tên công tác xây dựng)

Đơn vị tính: ...

MÃ HIỆU ĐƠN GIÁ	MÃ HIỆU VL, NC, M	THÀNH PHẦN HAO PHÍ	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
DG.1		Chi phí VL				
	V.1					
	V.2					
	...					
		Cộng				VL
		Chi phí NC (theo cấp bậc thợ bình quân)	công			NC
		Chi phí MTC				
	M.1		ca			
	M.2		ca			
	...					
	Cộng				M	

Phụ lục II**MẪU THÔNG BÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH***(Ban hành kèm theo Văn bản số:..../HD-SXD ngày ... tháng ... năm 2024)***CƠ QUAN THẨM ĐỊNH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:
 V/v thông báo kết quả thẩm định
 hồ sơ xây dựng công trình ...

Lai Châu, ngày tháng năm

Kính gửi:

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 27/2022/NĐ-CP ngày 19/4/2022 của Chính phủ quy định cơ chế quản lý, tổ chức thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia;

Căn cứ hồ sơ trình thẩm định gửi kèm tờ trình thẩm định;

Căn cứ Quyết định số ... ngày ... của UBND tỉnh Lai Châu về việc ban hành thiết kế mẫu ... (nếu có).

Các căn cứ khác có liên quan ...

Sau khi xem xét, (cơ quan thẩm định) thông báo kết quả thẩm định hồ sơ xây dựng công trình như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH

- Tên công trình:
- Loại, cấp công trình:
- Chủ đầu tư:
- Tổng mức đầu tư xây dựng công trình:
- Nguồn vốn:
- Địa điểm xây dựng:
- Thời gian thực hiện:

II. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Danh mục hồ sơ trình thẩm định.
2. Tên thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành áp dụng cho công trình hoặc tiêu chuẩn thiết kế chủ yếu áp dụng cho

công trình.

3. Quy mô, giải pháp thiết kế chủ yếu của công trình:

4. Phương pháp lập tổng mức đầu tư và các cơ sở để xác định các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư công trình.

III. KẾT QUẢ THẨM HỒ SƠ XÂY DỰNG

1. Đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất của địa phương, các quy hoạch có liên quan.

2. Đánh giá sự phù hợp của bản vẽ thi công với điều kiện thực tế của mặt bằng thi công công trình; mức độ an toàn và giải pháp đảm bảo an toàn đối với các công trình hạ tầng lân cận, đảm bảo yêu cầu bảo vệ môi trường; tính khả thi về kỹ thuật, khả năng tự thực hiện của cộng đồng dân cư, tổ chức được giao thi công.

3. Đánh giá tính hợp lý của các chi phí so với giá thị trường tại địa phương, với các dự án tương tự khác đã và đang thực hiện (nếu có).

4. Khả năng huy động vốn theo cơ cấu từng nguồn vốn, gồm: vốn nguồn ngân sách nhà nước so với kế hoạch trung hạn giai đoạn 5 năm được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đóng góp của tổ chức, cá nhân và vốn huy động hợp pháp khác.

5. Tiến độ thi công dự kiến.

6. Xác định tổng mức đầu tư công trình.

Giá trị tổng mức đầu tư công trình: ... triệu đồng. Trong đó:

- Chi phí xây dựng: ... triệu đồng.
- Chi phí thiết bị: ... triệu đồng.
- Chi phí hỗ trợ chuẩn bị đầu tư: ... triệu đồng.
- Chi phí hỗ trợ quản lý thực hiện dự án: ... triệu đồng.
- Chi phí quyết toán vốn đầu tư: ... triệu đồng.
- Chi phí dự phòng: ... triệu đồng.

7. Nội dung khác (nếu có).

IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Hồ sơ xây dựng công trình đủ điều kiện hay chưa đủ điều kiện để trình phê duyệt.
- Yêu cầu, kiến nghị đối với chủ đầu tư (nếu có).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu:

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)