

**Chương 3:**  
**PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH TỔNG MỨC ĐẦU TƯ,**  
**TỔNG DỰ TOÁN CÔNG TRÌNH, DỰ TOÁN XD CÔNG TRÌNH**  
**NHÀM QUẢN LÝ VỐN ĐẦU TƯ**

**3.1. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:**

**3.1.1. KHÁI NIỆM TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:**

Tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình (gọi tắt là tổng mức đầu tư) là khái toán chi phí của dự án đầu tư xây dựng công trình (gọi tắt là dự án) được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư hoặc lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật, làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả vốn đầu tư của dự án. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách Nhà Nước thì tổng mức đầu tư là chi phí tối đa mà Chủ đầu tư được phép sử dụng để đầu tư xây dựng công trình.

**3.1.2. NỘI DUNG TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:**

Tổng mức đầu tư bao gồm: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư; chi phí quản lý dự án và chi phí khác; chi phí dự phòng.

**1. Chi phí xây dựng bao gồm:**

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án;
- Chi phí phá và tháo dỡ các vật kiến trúc cũ;
- Chi phí san lấp mặt bằng xây dựng;
- Chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công (đường thi công, điện nước, nhà xưởng...);
- Nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

**2. Chi phí thiết bị bao gồm:**

- Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ (bao gồm cả thiết bị phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công) và chi phí đào tạo, chuyển giao công nghệ (nếu có).
- Chi phí vận chuyển từ cảng hoặc từ nơi mua về đến chân công trình, chi phí lưu kho, lưu bãi, chi phí bảo quản, bảo dưỡng tại kho bãi ở hiện trường,
- Thuế và chi phí bảo hiểm thiết bị thiết bị công trình,
- Chi phí lắp đặt thiết bị thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có).

**3. Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư bao gồm:**

- Chi phí đền bù nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng trên đất...
- Chi phí thực hiện tái định cư có liên quan đến đền bù giải phóng mặt bằng của dự án;

- Chi phí của ban đền bù giải phóng mặt bằng;
- Chi phí sử dụng đất như chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng,
- Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật nếu có.

Chủ đầu tư có trách nhiệm lập phương án và xác định chi phí trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để tổ chức thực hiện công việc này.

#### **4. Chi phí quản lý dự án và chi phí khác, bao gồm:**

- Chi phí chung của dự án,
- Chi phí tổ chức thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư,
- Chi phí thẩm định hoặc thẩm tra thiết kế, tổng dự toán, dự toán xây dựng công trình,
- Chi phí lập hồ sơ mời dự thầu, hồ sơ mời đấu thầu, phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đấu thầu,
- Chi phí giám sát thi công xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng và lắp đặt thiết bị,
- Chi phí kiểm định và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng xây dựng công trình,
- Chi phí nghiệm thu, quyết toán và quy đổi vốn đầu tư,
- Chi phí lập dự án,
- Chi phí thi tuyển kiến trúc (nếu có).
- Chi phí khảo sát, thiết kế xây dựng,
- Lãi vay của chủ đầu tư trong thời gian xây dựng thông qua hợp đồng tín dụng hoặc hiệp định vay vốn (đối với dự án sử dụng vốn ODA)
- Các lệ phí và chi phí thẩm định,
- Chi phí cho ban chỉ đạo Nhà Nước, hội đồng nghiệm thu Nhà Nước, chi phí đăng kiểm chất lượng Quốc tế, chi phí quan trắc biến dạng công trình (nếu có),
- Vốn lưu động ban đầu cho sản xuất,
- Chi phí nguyên liệu, năng lượng, nhân lực cho quá trình chạy thử không tải và có tải (đối với dự án sản xuất - kinh doanh),
- Chi phí bảo hiểm công trình,
- Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán và một số chi phí khác.

#### **5. Chi phí dự phòng:**

Chi phí dự phòng là khoản chi phí để dự trù cho các khối lượng phát sinh, các yếu tố trượt giá và những công việc chưa lường trước được trong quá trình thực hiện dự án.

### 3.1.3. PHƯƠNG PHÁP LẬP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:

Tổng mức đầu tư được xác định trên cơ sở khối lượng chủ yếu các công việc cần thực hiện của dự án theo thiết kế cơ sở và các khối lượng khác dự tính hoặc được xác định theo chi phí xây dựng của dự án có tiêu chuẩn kinh tế - kỹ thuật tương tự đã thực hiện hoặc theo suất đầu tư xây dựng công trình. Dự án đầu tư gồm nhiều công trình thì mỗi công trình có thể vận dụng phương pháp tính quy đổi để tính tổng mức đầu tư như sau:

#### 1. Căn cứ vào thiết kế cơ sở của dự án:

- a. Chi phí xây dựng được tính theo những khối lượng chủ yếu từ thiết kế cơ sở, các khối lượng khác dự tính và đơn giá xây dựng phù hợp.
- b. Chi phí thiết bị được tính theo số lượng, chủng loại, giá trị từng loại thiết bị hoặc giá trị toàn bộ dây chuyền công nghệ (nếu mua thiết bị đồng bộ) theo giá thị trường ở thời điểm lập dự án hoặc theo giá báo của nhà cung cấp và dự tính các chi phí vận chuyển, bảo quản, lắp đặt những thiết bị này và chi phí đào tạo chuyển giao công nghệ (nếu có).
- c. Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư được tính theo khối lượng phải đền bù, tái định cư của dự án và các quy định hiện hành của Nhà Nước về giá đền bù và tái định cư tại địa phương nơi xây dựng công trình, chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (nếu có).
- d. Chi phí quản lý dự án và chi phí khác được tính theo các quy định hiện hành hoặc có thể ước tính bằng (10 - 15)% của tổng chi phí xây dựng và thiết bị (xác định theo mục a và b của phần này) và chưa bao gồm lãi vay của Chủ đầu tư trong thời gian xây dựng đối với các dự án sản xuất - kinh doanh.
- e. Chi phí dự phòng được tính không vượt quá 15% của tổng các chi phí quy định ở mục a,b,c,d trong phần này.

#### 2. Trường hợp có số liệu của các dự án có tiêu chuẩn kinh tế - kỹ thuật tương tự đã thực hiện thì có thể sử dụng các số liệu này để lập tổng mức đầu tư. Trường hợp này phải tính quy đổi số liệu đó về thời điểm lập dự án và điều chỉnh các khoản mục chi phí chưa tính để xác định tổng mức đầu tư.

#### 3. Đối với công trình thông dụng như nhà ở, khách sạn, đường giao thông... tổng mức đầu tư có thể xác định theo giá chuẩn hoặc suất vốn đầu tư xây dựng công trình tại thời điểm lập dự án và điều chỉnh, bổ sung các chi phí chưa tính của cơ cấu tổng mức đầu tư.

#### 4. Các dự án phải lập báo cáo đầu tư xây dựng công trình để xin chủ trương đầu tư trước khi lập dự án thì việc xác định sơ bộ tổng mức đầu tư có thể ước tính theo suất vốn đầu tư hoặc theo chi phí của dự án tương tự đã thực hiện.

### **3.1.4. PHƯƠNG PHÁP QUY ĐỔI CHI PHÍ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TẠI THỜI ĐIỂM BÀN GIAO ĐƯA VÀO SỬ DỤNG:**

#### **3.1.4.1. Quy định chung:**

1. Quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình là việc tính chuyển chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa công trình vào sử dụng.
2. Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm là các chi phí đã được chủ đầu tư xác định khi lập báo cáo quyết toán hoặc đã được kiểm toán (gọi tắt là chi phí dự án đầu tư xây dựng đã thực hiện).
3. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng có nhiều công trình mà mỗi công trình hoặc nhóm công trình khi hoàn thành được đưa vào khai thác, sử dụng độc lập, thì Chủ đầu tư có thể quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng đã thực hiện của công trình hoặc nhóm công trình về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng.

Việc quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình đã hoàn thành do người quyết định đầu tư quyết định.

#### **3.1.4.2. Phương pháp quy đổi:**

##### **1. Căn cứ quy đổi:**

- Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình đã thực hiện hằng năm.
- Mặt bằng giá, các chế độ chính sách của Nhà Nước tại thời điểm bàn giao.
- Phương pháp quy đổi theo quy định (mục 3 của phần 3.1.4.2.).

##### **2. Trình tự quy đổi:** Thực hiện theo các bước sau:

*Bước 1:* Tổng hợp chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm.

*Bước 2:* Xác định hệ số quy đổi của chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao.

*Bước 3:* Tính toán và tổng hợp giá trị chi phí quy đổi chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.

##### **3. Phương pháp quy đổi:**

Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình đã được quy đổi về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng theo công thức:

$$G_{QDDA} = \sum_{i=1}^n G_{XD}^i + \sum_{i=1}^n G_{TB}^i + G_{DB} + G_{QLDA} \quad (3-1)$$

Trong đó:

n - Số công trình thuộc dự án.

$G_{QDDA}$  - Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình đã được quy đổi.

$G_{XD}^i$  - Chi phí xây dựng công trình thứ i đã được quy đổi.

$G_{TB}^i$  - Chi phí thiết bị công trình thứ i đã được quy đổi.

$G_{DB}$  - Chi phí bồi đắp giải phóng mặt bằng, tái định cư đã được quy đổi.

$G_{QLDA}$  - Chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã được quy đổi.

#### a. Quy đổi chi phí xây dựng công trình:

Chi phí xây dựng công trình đã được quy đổi ( $G_{XD}^i$ ) về thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng là tổng chi phí xây dựng công trình đã thực hiện từng năm đã được quy đổi về thời điểm bàn giao do sự biến động của các yếu tố trong chi phí xây dựng bao gồm: Vật liệu, nhân công, máy thi công và các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng như trực tiếp phí khác, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước của Nhà Nước tại thời điểm bàn giao đưa dự án vào khai thác sử dụng, được xác định theo công thức sau:

$$G_{XD}^i = \sum_{j=1}^k G_{XD}^j \quad (3-2)$$

Trong đó:

k - Số năm tính toán quy đổi.

$G_{XD}^j$  - Chi phí xây dựng công trình năm thứ j đã được quy đổi về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao.

Chi phí xây dựng năm thực hiện được quy đổi về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao ( $G_{XD}^j$ ) được xác định như sau:

$$G_{XD}^j = (VL^j \times K_{VL}^j + NC^j \times K_{NC}^j + MTC^j \times K_{MTC}^j) \times H_{xd} \quad (3-3)$$

Với:

$VL^j$ ,  $NC^j$ ,  $MTC^j$ : chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công năm thực hiện thứ j trong chi phí xây dựng của công trình.

$K_{VL}^j, K_{NC}^j, K_{MTC}^j$ : Hệ số quy đổi chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công năm thực hiện thứ j về thời điểm bàn giao và được xác định như sau:

$$K_{VL}^j = 1 + \frac{\sum_{i=1}^n (VL_i^{BG} \times P_{VLi} - VL_i^{TH} \times P_{VLi})}{\sum_{i=1}^n (VL_i^{TH} \times P_{VLi})} \quad (3-4)$$

Với:

$VL_i^{BG}$  - Giá vật liệu thứ i tại thời điểm bàn giao.

$VL_i^{TH}$  - Giá vật liệu thứ i tại thời điểm năm thực hiện thứ j.

$P_{VLi}$  - Tỷ trọng chi phí vật liệu thứ i trong chi phí vật liệu của công trình tại thời điểm bàn giao.

$$K_{NC} = 1 + \frac{NC^{BG} - NC^{TH}}{NC^{TH}} \quad (3-5)$$

Với:

$NC^{BG}$  - Tiền lương ngày công của thợ bậc 3,5/7 tại thời điểm bàn giao.

$NC^{TH}$  - Tiền lương ngày công của thợ bậc 3,5/7 tại thời điểm năm thực hiện thứ j.

$$K_{MTC}^j = 1 + \frac{\sum_{i=1}^n (M_i^{BG} \times P_{Mi} - M_i^{TH} \times P_{Mi})}{\sum_{i=1}^n M_i^{BG} \times P_{Mi}} \quad (3-6)$$

Với:

$M_i^{BG}$  - Giá ca máy thứ i tại thời điểm bàn giao.

$M_i^{TH}$  - Giá ca máy thứ i tại thời điểm năm thực hiện thứ j.

$P_{Mi}$  - Tỷ trọng chi phí ca máy thứ i trong chi phí máy thi công của công trình tính tại thời điểm bàn giao.

Đối với việc xác định hệ số quy đổi chi phí nhân công ( $K_{NC}$ ), máy thi công ( $K_M$ ), tại từng thời điểm, Chủ đầu tư căn cứ vào các thông tư hướng dẫn về việc điều chỉnh và lập dự toán chi phí của Nhà Nước trong thời gian thực hiện để xác định hệ số quy đổi chi phí nhân công ( $K_{NC}$ ), máy thi công ( $K_M$ ).

$H_{xd}$ : Hệ số các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng gồm trực tiếp phí khác, chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước được tính trên chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công của chi phí xây dựng tại thời điểm bàn giao.

### **b. Quy đổi chi phí thiết bị:**

Chi phí thiết bị đã thực hiện bao gồm:

- Chi phí mua thiết bị, đào tạo chuyển giao công nghệ (nếu có), chi phí vận chuyển, lưu kho bãi (gọi tắt là chi phí khác của thiết bị).
- Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có).

Chi phí thiết bị của công trình được quy đổi ( $G_{TB}$ ) về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng là tổng chi phí mua thiết bị, chi phí khác của thiết bị; chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có) được quy đổi theo công thức:

$$G_{TB} = QĐ_{MTB} + QĐ_{CPKTB} + QĐ_{LD} \quad (3-7)$$

Trong đó:

$G_{TB}$  - Chi phí thiết bị đã được quy đổi về mặt bằng tại thời điểm bàn giao.

$QD_{MTB}$  - Chi phí mua thiết bị (bằng nội tệ và ngoại tệ), chi phí đào tạo chuyển giao công nghệ (nếu có) đã được quy đổi về mặt bằng tại thời điểm bàn giao.

$QD_{CPKTB}$  - Chi phí khác của thiết bị đã được quy đổi về mặt bằng tại thời điểm bàn giao.

$QD_{LD}$  - Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có) đã được quy đổi.

**b1. Quy đổi chi phí mua thiết bị, chi phí đào tạo chuyển giao công nghệ nếu có:**

- **Đối với thiết bị mua bằng ngoại tệ:** Quy đổi chi phí mua thiết bị bằng ngoại tệ được tính bằng chi phí ngoại tệ đã thực hiện nhân với tỷ giá giữa VNĐ và đồng ngoại tệ tại mặt bằng giá ở thời điểm bàn giao.
- **Đối với thiết bị mua bằng nội tệ:** Quy đổi chi phí mua thiết bị bằng nội tệ được tính bằng chi phí đã thực hiện ( $K=1$ ).
- **Đối với chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có):** Quy đổi chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có) được tính bằng chi phí đã thực hiện ( $K=1$ ).

**b2. Quy đổi chi phí khác của thiết bị; chi phí lắp đặt và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có):**

Các chi phí khác của thiết bị, chi phí lắp đặt và thí nghiệm hiệu chỉnh (nếu có) được tính bằng chi phí đã thực hiện ( $K=1$ ).

**c. Quy đổi chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư:**

Quy đổi chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư có liên quan đến giải phóng mặt bằng của dự án, chi phí thực hiện giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư. Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (nếu có) trong dự án được tính bằng chi phí đã thực hiện ( $K=1$ ).

**d. Quy đổi chi phí quản lý dự án và chi phí khác:**

Quy đổi chi phí quản lý dự án và chi phí khác ( $G_{QLDA}$ ) được tính bằng chi phí đã thực hiện ( $K=1$ ).

**3.2. TỔNG DỰ TOÁN CÔNG TRÌNH:**

**3.2.1. KHÁI NIỆM TỔNG DỰ TOÁN:**

Tổng dự toán xây dựng công trình (sau đây gọi là tổng dự toán) là toàn bộ chi phí cần thiết dự tính để đầu tư xây dựng các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án. Tổng dự toán được lập trong giai đoạn thiết kế kỹ thuật đối với trường hợp thiết kế 3 bước, thiết kế bản vẽ thi công đối với trường hợp thiết kế 2 bước và 1 bước, và là căn cứ để quản lý chi phí công trình.

**3.2.2. NỘI DUNG NỘI CỦA TỔNG DỰ TOÁN:**

**Tổng dự toán công trình bao gồm:** Các giá trị được tính theo các dự toán xây dựng công trình, hạng mục công trình; gồm:

- Chi phí xây dựng ( $G_{XD}$ ).
- Chi phí thiết bị ( $G_{TB}$ ),

- Các chi phí khác được tính dự toán xây dựng công trình ( $C_K$ ) và dự phòng phí ( $C_{DP}$ ),
- Chi phí quản lý dự án và một số chi phí khác của dự án chưa được tính trong tổng dự toán xây dựng công trình ( $C_{QLDA}$ ).

❖ **Tổng dự toán công trình không bao gồm:**

- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng,
- Chi phí tái định cư kể cả chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng,
- Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (nếu có),
- Vốn lưu động ban đầu cho sản xuất (đối với dự án sản xuất, kinh doanh).

### **3.2.3. CÁC THÀNH PHẦN CHI PHÍ CỦA TỔNG DỰ TOÁN:**

Tổng dự toán xây dựng công trình bao gồm dự toán xây dựng các công trình, hạng mục công trình, chi phí quản lý dự án và một số chi phí khác.

- 1. Dự toán xây dựng công trình, hạng mục công trình** lập theo nội dung phần 3.3 trong chương này.
- 2. Chi phí quản lý dự án và chi phí khác trong tổng dự toán, bao gồm:**
  - a. Chi phí quản lý dự án, gồm các chi phí sau:**
    - Chi phí quản lý chung của dự án,
    - Chi phí tổ chức thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư.
    - Chi phí thẩm định hoặc thẩm tra thiết kế, tổng dự toán, dự toán xây dựng công trình,
    - Chi phí lập hồ sơ mời dự thầu, hồ sơ mời đấu thầu, phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đấu thầu,
    - Chi phí giám sát thi công xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng và lắp đặt thiết bị,
    - Chi phí kiểm định và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng.
    - Chi phí nghiệm thu, quyết toán và quy đổi vốn đầu tư và các chi phí quản lý khác.
  - b. Chi phí khác, gồm các chi phí sau:**
    - Chi phí lập báo cáo đầu tư xây dựng công trình đối với dự án xây dựng công trình quan trọng quốc gia, các dự án nhóm A, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật, nghiên cứu khoa học công nghệ liên quan đến dự án (nếu có).
    - Chi phí khảo sát xây dựng, chi phí thiết kế xây dựng công trình, chi phí thi tuyển kiến trúc (nếu có).
    - Chi phí khởi công, khánh thành, tuyên truyền quảng cáo (nếu có),
    - Chi phí thẩm định an toàn giao thông; chi phí lập định mức, đơn giá (nếu có),



- Chi phí đăng kiểm chất lượng quốc tế (nếu có),
- Chi phí quan trắc biến dạng công trình (nếu có),
- Lệ phí thẩm định dự án (gồm cả thiết kế cơ sở), cấp phép xây dựng (nếu có),
- Chi phí bảo hiểm công trình,
- Chi phí nguyên liệu, năng lượng và nhân lực cho quá trình chạy thử không tải và có tải (trừ giá trị sản phẩm thu hồi được).
- Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư.
- Một số chi phí khác.

❖ Đối với chi phí quản lý dự án và chi phí khác của dự án sử dụng nguồn vốn ODA thì ngoài các chi phí trên thì còn có các chi phí như: chi phí lập văn kiện dự án, chi phí thẩm định, bổ sung, hoàn thiện văn kiện dự án, chi phí kiểm toán quốc tế được xác định theo hướng dẫn của Nhà tài trợ quốc tế hoặc lập dự toán trình người có thẩm quyền phê duyệt.

➤ **Chi phí quản lý dự án và chi phí khác** nói trên được xác định bằng cách lập dự toán chi phí hoặc tính bằng định mức tỷ lệ (%) theo các quy định hiện hành của Nhà Nước. Riêng chi phí quản lý dự án được tính bằng tỷ lệ (%) theo quy định của Bộ Xây dựng. Các chi phí khác quy định ở trên nếu đã tính trong dự toán xây dựng công trình thì không tính trùng các chi phí này trong tổng dự toán.

➤ **Khi lập tổng dự toán**, một số khoản mục chi phí khác của dự án nếu chưa có quy định hoặc chưa tính được ngay thì tạm tính để đưa vào tổng dự toán.

### 3.2.4. PHƯƠNG PHÁP LẬP TỔNG DỰ TOÁN CÔNG TRÌNH:

Tổng dự toán công trình được xác định bằng công thức:

$$G_{TDT} = \sum_{i=1}^n (G_{XDCTi}) + G_{KTDT} \quad (3-8)$$

Trong đó:

$G_{XDCTi}$  - Dự toán công trình, hạng mục công trình thứ i:

$$G_{XDCTi} = G_{XD i} + G_{TB i} + C_{Kl} + C_{DP}$$

$C_{Kl}$  - Các chi phí khác được tính vào dự toán xây dựng công trình.

$G_{KTDT}$  - Chi phí quản lý dự án và các chi phí khác thuộc tổng dự toán, được tính theo công thức sau:

$$G_{KTDT} = \left( \sum_{i=1}^n A_i + \sum_{j=1}^m B_j \right) \times (1 + T_{gtgt}) \quad (3-9)$$

$A_i$  - Chi phí của mục thứ i thuộc nhóm chi phí tính theo định mức tỷ lệ %.

$B_j$  - Chi phí của mục thứ j thuộc nhóm chi phí tính bằng cách lập dự toán.

$T_{gtgt}$  - Mức thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành

Tổng dự toán công trình được tổng hợp theo **bảng 3-1**:

**Bảng 3-1: BẢNG TỔNG HỢP TỔNG DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

Ngày . . . tháng. . . năm. . .

Đơn vị tính: đồng

| TT  | Nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Chi phí xây dựng CT chính, phụ trợ, tạm phục vụ thi công | CP XD nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành TC | Chi phí thiết bị | Chi phí khác thuộc dự toán | Chi phí DP | Chi phí QL DA và CP khác thuộc TDT | Tổng cộng                                                               |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------|----------------------------|------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| (1) | (2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | (3)                                                      | (4)                                                | (5)              | (6)                        | (7)        | (8)                                | (9)                                                                     |
| 1.1 | Dự toán xây dựng CT (tên công trình)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                                                        | x                                                  | X                | x                          | x          |                                    | x                                                                       |
| 1.2 | Dự toán xây dựng CT (tên công trình)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                                                        | x                                                  | X                | x                          | x          |                                    | x                                                                       |
| ... | .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                          |                                                    |                  |                            |            |                                    |                                                                         |
| 2   | <p>a. Chi phí QLDA, gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chi phí quản lý chung dự án.</li> <li>- Chi phí tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng.</li> <li>- Chi phí thẩm định, thẩm tra thiết kế, tổng dự toán, dự toán.</li> <li>- Chi phí giám sát thi công xây dựng và lắp đặt. . .</li> </ul> <p>b. Chi phí khác, gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chi phí lập báo cáo đầu tư xây dựng công trình đối với dự án xây dựng quan trọng quốc gia, các dự án nhóm A . . .</li> <li>- Chi phí bảo hiểm công trình</li> <li>- Chi phí nguyên liệu, năng lượng, nhân lực cho quá trình chạy thử không tải và có tải (đối với dự án SX-KD)</li> <li>- Lệ phí thẩm định dự án, lệ phí cấp phép xây dựng (nếu có) . . .</li> </ul> |                                                          |                                                    |                  |                            |            |                                    | <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> |
|     | Tổng cộng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | $G_{XDCPT}$                                              | $G_{XDLT}$                                         | $G_{TB}$         | $G_{KDP}$                  | $G_{DP}$   | $G_{KTDT}$                         | $G_{TDT}$                                                               |

Người tính

Người kiểm tra

Cơ quan lập

### **3.3. DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH, HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH:**

#### **3.3.1. KHÁI NIỆM:**

Dự toán xây dựng công trình (gọi tắt là dự toán công trình) là toàn bộ chi phí cần thiết dự tính để đầu tư xây dựng công trình, được xác định ở bước thiết kế kỹ thuật đối với thiết kế 3 bước, ở bước thiết kế bản vẽ thi công đối với thiết kế 2 bước và 1 bước.

#### **3.3.2. NỘI DUNG CỦA DỰ TOÁN CÔNG TRÌNH:**

Dự toán công trình được lập trên cơ sở khối lượng xác định theo thiết kế kỹ thuật đối với thiết kế 3 bước, ở bước thiết kế bản vẽ thi công đối với thiết kế 2 bước và 1 bước hoặc từ yêu cầu, nhiệm vụ công việc cần thực hiện của công trình và đơn giá, định mức chi phí cần thiết để thực hiện khối lượng đó.

Nội dung dự toán công trình ( $G_{XDCT}$ ) bao gồm:

##### **1. Chi phí xây dựng ( $G_{XD}$ ):**

Chi phí xây dựng trong dự toán công trình được lập cho các công trình chính, các công trình phụ trợ, các công trình tạm phục vụ thi công, nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công. Chi phí xây dựng được xác định bằng dự toán. Dự toán chi phí xây dựng bao gồm:

##### **a. Chi phí trực tiếp:**

- Chi phí vật liệu (kể cả vật liệu do Chủ đầu tư cấp),
- Chi phí nhân công,
- Chi phí máy thi công,
- Trực tiếp phí khác, bao gồm:
  - + Chi phí bơm nước, vét bùn,
  - + Thí nghiệm vật liệu,
  - + Di chuyển nhân lực và thiết bị thi công đến công trường và nội bộ công trường,
  - + An toàn lao động, bảo vệ môi trường cho người lao động và môi trường xung quanh.

Trực tiếp phí khác được tính bằng 1,5% trên tổng chi phí VL, NC và MTC.

##### **b. Chi phí chung, bao gồm:**

- Chi phí quản lý điều hành sản xuất tại công trường của doanh nghiệp xây dựng,
- Chi phí phục vụ công nhân.
- Chi phí phục vụ thi công tại công trường.
- Và một số chi phí khác.

Chi phí chung được tính bằng tỷ lệ (%) so chi phí trực tiếp trong dự toán chi phí xây dựng cho loại công trình (*bảng 3-2*) theo hướng dẫn của thông tư số: 04 / 2005 / TT-BXD.

**Bảng 3-2: ĐỊNH MỨC CHI PHÍ CHUNG VÀ THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC**

Đơn vị tính: %

| TT | LOẠI CÔNG TRÌNH             | CHI PHÍ CHUNG | THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC |
|----|-----------------------------|---------------|-------------------------------|
| 1  | Công trình dân dụng         | 6,0           | 5,5                           |
| 2  | Công trình công nghiệp      | 5,5           | 6,0                           |
| 3  | Công trình giao thông       | 5,3           | 6,0                           |
| 4  | Công trình thủy lợi         | 5,5           | 5,5                           |
| 5  | Công trình hạ tầng kỹ thuật | 4,5           | 5,5                           |

Người tính

Người kiểm tra

Cơ quan lập

**c. Thu nhập chịu thuế tính trước**, được tính bằng tỷ lệ (%) trên chi phí trực tiếp và chi phí chung trong dự toán chi phí xây dựng cho loại công trình (*bảng 3-2*) theo hướng dẫn của thông tư số: 04 / 2005 / TT-BXD.

**d. Thuế giá trị gia tăng** cho công tác xây dựng tính theo quy định hiện hành.

❖ Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công được khoán trong dự toán và tính bằng:

- Tính bằng 2% giá trị dự toán chi phí xây dựng đối với công trình mới khởi công ở vùng sâu, vùng xa, hải đảo, công trình đi theo tuyến ngoài đô thị và vùng dân cư (đường dây tải điện và trạm biến thế, đường dây thông tin bưu điện, đường giao thông, hệ thống đường ống, cấp thoát nước, kênh, đê, đập).
- Tính bằng 1% đối với các công trình khác.
- Riêng đối với các công trình quy mô lớn, phức tạp thì chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công được lập dự toán thành một khoản mục chi phí riêng phù hợp theo thiết kế và Người quyết định đầu tư tự quyết định phê duyệt.

**2. Chi phí thiết bị ( $G_{TB}$ ), bao gồm:**

**a. Chi phí mua sắm thiết bị** được xác định theo số lượng, chủng loại từng loại thiết bị hoặc toàn bộ dây chuyền công nghệ và giá một tấn, một cái hoặc toàn bộ dây chuyền thiết bị tương ứng. bao gồm:

- Giá mua,
- Chi phí vận chuyển từ cảng hoặc từ nơi mua về đến chân công trình,
- Chi phí lưu kho, lưu bãi, lưu container (nếu có) tại cảng Việt Nam (đối với các thiết bị nhập khẩu),
- Chi phí bảo quản bảo dưỡng tại kho bãi ở hiện trường,
- Thuế và phí bảo hiểm thiết bị công trình,

- Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có), được xác định bằng cách lập dự toán tùy theo yêu cầu cụ thể của từng công trình.
- ❖ **Đối với những thiết bị chưa xác định được giá** có thể tạm tính theo báo giá của Nhà cung cấp, Nhà sản xuất hoặc giá những thiết bị tương tự có tại hiện trường tạo thời điểm tính toán.
- ❖ **Đối với các thiết bị phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công** thì chi phí cho các loại thiết bị được xác định trên cơ sở thiết bị cần sản xuất, gia công và giá sản xuất, gia công 1 tấn (hoặc 1 đơn vị tính phù hợp tính chất, chủng loại của thiết bị phi tiêu chuẩn và các khoản chi phí có liên quan như đã trình bày ở trên), hoặc căn cứ vào hợp đồng sản xuất, gia công đã được ký kết hoặc căn cứ vào báo giá gia công sản phẩm của Nhà sản xuất được Chủ đầu tư lựa chọn.
- ❖ **Trường hợp thiết bị được lựa chọn thông qua đấu thầu** thì chi phí thiết bị là giá trúng thầu gồm các chi phí theo những nội dung như đã trình bày ở trên và các khoản chi phí khác (nếu có) được ghi trong hợp đồng.
- b. Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có),** bao gồm: chi phí trực tiếp (vật liệu, nhân công, máy thi công, trực tiếp phí khác), chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước và thuế giá trị gia tăng.

Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có) được lập dự toán như đối với chi phí xây dựng.

### **3. Chi phí khác của dự toán công trình ( $C_K$ ), bao gồm:**

- Chi phí thi tuyển kiến trúc (nếu có), chi phí khảo sát xây dựng, chi phí thiết kế công trình.
- Chi phí lập định mức, đơn giá (nếu có).

Những chi phí nêu trên được lập dự toán hoặc tính theo định mức chi phí do Bộ xây dựng quy định. Ngoài các chi phí trên, tùy theo tính chất của công trình Người quyết định đầu tư có thể quyết định bổ sung các khoản mục chi phí cho phù hợp và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

Trường hợp sử dụng vốn ODA thì ngoài các chi phí trên, nếu còn có chi phí khác có liên quan thì được tính bổ sung.

Đối với dự án chỉ có một công trình xây dựng thì chi phí khác của dự toán công trình bao gồm cả chi phí quản lý dự án và chi phí khác theo quy định.

### **4. Dự phòng phí ( $C_{DP}$ ):**

Chi phí dự phòng trong dự toán công trình được tính bằng tỷ lệ % trên tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị và chi phí khác (đã nêu ở trên) nhưng tối đa không quá 10% đối với công trình thuộc dự án nhóm A và dự án nhóm B, 5% đối với công trình thuộc dự án **nhóm C**.

### 3.3.3. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:

Dự toán xây dựng công trình ( $G_{XDCT}$ ) được tính theo công thức:

$$G_{XDCT} = G_{XD} + G_{TB} + G_{KDT} + G_{DP} \quad (3-10)$$

Với:  $G_{XD} = G_{XDCPT} + G_{XDLT}$

Trong đó:

$G_{XDCPT}$  - Chi phí xây dựng công trình chính, công trình phụ trợ, công trình tạm phục vụ thi công.

$G_{XDLT}$  - Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

$G_{TB}$  - Chi phí thiết bị.

$G_{KDT}$  - Chi phí khác thuộc dự toán xây dựng công trình.

$G_{DP}$  - Chi phí dự phòng.

❖ **Xác định các thành phần chi phí trong dự toán xây dựng công trình:**

#### 1. Chi phí xây dựng ( $G_{XD}$ ):

- a. **Chi phí xây dựng công trình chính, công trình phụ trợ, công trình tạm phục vụ thi công ( $G_{XDCPT}$ )** của các công trình, hạng mục công trình được tính theo công thức sau:

$$G_{XDCPT} = \sum_{i=1}^n G_{XD}^i (1 + T_{GTGT}^{XD}) \quad (3-11)$$

$G_{XD}^i$  - Chi phí xây dựng trước thuế của công trình, hạng mục công trình thứ i.

$T_{GTGT}^{XD}$  - Mức thuế suất thuế giá trị gia tăng quy định cho công tác xây dựng.

- b. **Chi phí xây dựng xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công ( $G_{XDLT}$ )** được tính theo công thức sau:

$$G_{XDLT} = \sum_{i=1}^n G_{XD}^i \times (\text{tỷ lệ quy định}) \times (1 + T_{GTGT}^{XD}) \quad (3-12)$$

Chi phí xây dựng được tổng hợp trong **bảng 3-3**.

**Bảng 3-3: TỔNG HỢP CHÍ PHÍ XÂY DỰNG**

Ngày ... tháng ... năm ...

Tên công trình:

| TT  | Tên hạng mục CT | Chi phí XD trước thuế | Thuế VAT | Chi phí XD sau thuế |
|-----|-----------------|-----------------------|----------|---------------------|
| (1) | (2)             | (3)                   | (4)      | (5)                 |
| 1   | Hạng mục . . .  |                       |          |                     |
| 2   | Hạng mục . . .  |                       |          |                     |
| 3   | Hạng mục . . .  |                       |          |                     |
|     | Tổng cộng       |                       |          | $G_{XD}$            |

Người tính

Người kiểm tra

Cơ quan lập

## 2. Chi phí thiết bị ( $G_{TB}$ ):

Chi phí thiết bị bao gồm: Chi phí mua sắm thiết bị bao gồm cả chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có), chi phí lắp đặt và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có) thiết bị được xác định theo công thức sau:

$$G_{TB} = G_{MSTB} + G_{LD} \quad (3-13)$$

Trong đó:

$G_{MSTB}$  - Chi phí mua sắm thiết bị.

$G_{LD}$  - Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có).

a. **Chi phí mua sắm thiết bị ( $G_{MSTB}$ )** được tính theo công thức:

$$G_{MSTB} = \sum_{i=1}^n Q_i M_i (1 + T_{GTGT}^{TB}) + C_{CN} \quad (3-14)$$

$Q_i$  - Trọng lượng (tấn) hoặc số lượng (cái hoặc nhóm) thiết bị thứ  $i$ .

$M_i$  - Giá tính cho 1 tấn hoặc 1 cái (nhóm) thiết bị thứ  $i$ .

$$M_i = m_i + n_i + k_i + v_i + h_i \quad (3-15)$$

$m_i$  - Giá của thiết bị thứ  $i$  của hạng mục công trình ở nơi mua (nơi sản xuất, chế tạo hoặc nơi cung ứng thiết bị công nghệ tại Việt Nam) hay giá tính đến cảng Việt Nam (đối với thiết bị thi công nhập khẩu).

$n_i$  - Chi phí vận chuyển 1 tấn hoặc 1 cái (nhóm) thiết bị thứ  $i$  từ nơi mua hay từ cảng Việt Nam về đến chân công trình.

$k_i$  - Chi phí lưu kho, lưu bãi, lưu container 1 tấn hoặc 1 cái (nhóm) thiết bị thứ  $i$  (nếu có) tại cảng Việt nam (đối với thiết bị nhập khẩu).

$v_i$  - Chi phí bảo quản, bảo dưỡng 1 tấn hoặc 1 cái (nhóm) thiết bị thứ  $i$  tại hiện trường.

$h_i$  - Thuế và phí bảo hiểm thiết bị thứ  $i$ .

$T_{GTGT}^{TB}$  - Mức thuế suất thuế giá trị gia tăng quy định đối với từng loại thiết bị.

$C_{CN}$  - Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có), được lập dự án tùy theo đặc điểm cụ thể của từng dự án.

Đối với thiết bị phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công thì chi phí tính cho loại thiết bị này thực hiện theo nguyên tắc như đã xét ở trên (Phần 4.3 - 4.3.2 - 2 - a).

b. **Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có) ( $G_{LD}$ ):** được lập dự toán như chi phí xây dựng.

Chi phí thiết bị được tổng hợp trong **bảng 3-4**.

**Bảng 3-4 : TỔNG HỢP CHI PHÍ THIẾT BỊ**

Ngày . . . tháng . . . năm . . .

Tên công trình:

| TT  | Tên thiết bị hay nhóm thiết bị                                                                                                                                                                                                                                                  | Chi phí trước thuế | Thuế VAT | Chi phí sau thuế      |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| (1) | (2)                                                                                                                                                                                                                                                                             | (3)                | (4)      | (5)                   |
|     | <b>A. Chi phí mua sắm thiết bị:</b><br>I. Thiết bị phải lắp:<br>II. Thiết bị không phải lắp:<br>III. Thiết bị phi tiêu chuẩn phải gia công, sản xuất:<br>IV. Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có):<br><b>B. Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh</b> |                    |          |                       |
|     | <b>Tổng cộng</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |          | <b>G<sub>TB</sub></b> |

Người tính

Người kiểm tra

Cơ quan lập

**3.4. DỰ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG:****1. Khái niệm:**

Dự toán chi phí xây dựng các hạng mục công trình hoặc công việc xây dựng là toàn bộ chi phí cho phần xây dựng các kết cấu nâng đỡ bao che của công trình do tổ chức xây dựng tiến hành.

Dự toán chi phí xây dựng được xác định trên cơ sở thiết kế kỹ thuật trong trường hợp thiết kế 3 bước hoặc thiết kế bản vẽ thi công trong trường hợp thiết kế 2 bước và 1 bước, đơn giá chi tiết của địa phương nơi xây dựng công trình hoặc đơn giá công trình (đối với các công trình được phép lập đơn giá riêng), định mức các chi phí tính theo tỷ lệ và các chế độ, chính sách của Nhà Nước có liên quan.

**2. Nội dung của dự toán chi phí xây dựng, bao gồm:****a. Chi phí trực tiếp, bao gồm:**

- Chi phí vật liệu;
- Chi phí nhân công;
- Chi phí máy thi công;
- Trực tiếp phí khác.

**b. Chi phí chung;****c. Thu nhập chịu thuế tính trước và thuế giá trị gia tăng.****d. Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.**



### 3. Vai trò, tác dụng của dự toán chi phí xây dựng:

Dự toán chi phí xây dựng các hạng mục công trình hoặc công việc xây dựng dùng làm cơ sở để xây dựng giá xét thầu trong trường hợp đấu thầu hoặc chọn thầu theo hạng mục công trình hoặc loại công việc xây dựng riêng biệt và là căn cứ để xác định giá hợp đồng giao nhận thầu.

- a. **Phương pháp xác định các yếu tố chi phí trong dự toán chi phí xây dựng** được tổng hợp ở *bảng 3-7* sau:

**Bảng 3-7: TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG**

Ngày ... tháng ... năm ...

Tên công trình:

| TT  | Khoản mục chi phí                                                   | Công thức tính                                        | Kết quả     |
|-----|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
| I   | CHI PHÍ TRỰC TIẾP:                                                  |                                                       |             |
| 1   | Chi phí vật liệu                                                    | $\sum_{j=1}^n (Q_j \times D_{jVL}) + CL_{VL}$         | VL          |
| 2   | Chi phí nhân công                                                   | $\sum_{j=1}^n Q_j \times D_{jNC} \times (1 + K_{NC})$ | NC          |
| 3   | Chi phí máy thi công                                                | $\sum_{j=1}^n Q_j \times D_{jM} \times (1 + K_M)$     | M           |
| 4   | Trực tiếp phí khác                                                  | $1,5\%(VL+NC+M)$                                      | TT          |
|     | Cộng chi phí trực tiếp                                              | $VL+NC+M+TT$                                          | T           |
| II  | CHI PHÍ CHUNG                                                       | $P \times T$                                          | C           |
|     | <b>Giá thành dự toán xây dựng</b>                                   | $T + C$                                               | Z           |
| III | THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC                                       | $Z \times \text{Tỷ lệ quy định}$                      | TL          |
|     | <b>Giá trị dự toán xây dựng trước thuế</b>                          | $Z + TL$                                              | G           |
| IV  | THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG                                               | $G \times T_{GTGT}^{XD}$                              | GTGT        |
|     | <b>Giá trị dự toán xây dựng sau thuế</b>                            | $G + GTGT$                                            | $G_{XDCPT}$ |
|     | Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công | $G \times \text{Tỷ lệ quy định} \times T_{GTGT}^{XD}$ | $G_{XDLT}$  |

Người tính

Người kiểm tra

Cơ quan lập

Trong đó:

$Q_j$  - Khối lượng công tác xây dựng thứ j,

$D_{jVD}$ ,  $D_{jNC}$ ,  $D_{jM}$  - Chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công trong đơn giá xây dựng của công tác xây dựng thứ j.

$K_{NC}$  - Hệ số điều chỉnh chi phí nhân công (nếu có),

$K_M$  - Hệ số điều chỉnh chi phí máy thi công (nếu có),

P - Định mức chi phí chung (%) được quy định theo bảng 3-8,

TL - Thu nhập chịu thuế tính trước (%) được quy định theo bảng 3-8,

G - Giá trị dự toán xây dựng công trình chính, phụ trợ, tạm phục vụ thi công trước thuế.  
 $G_{XDCPT}$  - Giá trị dự toán xây dựng công trình chính, phụ trợ, tạm phục vụ thi công sau thuế.  
 $CL_{CL}$  - Chênh lệch vật liệu (nếu có),  
 $T_{GTGT}^{XD}$  - Mức thuế suất thuế giá trị gia tăng quy định cho công tác xây dựng,  
 $G_{XDLT}$  - Chi phí xây dựng nhà tạm ở công trường để ở và điều hành thi công,  
Z - Giá thành dự toán.

**Bảng 3-8: ĐỊNH MỨC CHI PHÍ CHUNG VÀ THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC**

Đơn vị tính: %

| TT | Loại công trình             | Chi phí chung<br>(P) | Thu nhập chịu<br>thuế tính trước |
|----|-----------------------------|----------------------|----------------------------------|
| 1  | Công trình dân dụng         | 6,0                  | 5,5                              |
| 2  | Công trình công nghiệp      | 5,5                  | 6,0                              |
| 3  | Công trình giao thông       | 5,3                  | 6,0                              |
| 4  | Công trình thủy lợi         | 5,5                  | 5,5                              |
| 5  | Công trình hạ tầng kỹ thuật | 4,5                  | 5,5                              |

### 3.5. THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT HỒ SƠ DỰ TOÁN:

Các tài liệu dự toán được lập và trình duyệt một lần cùng với tài liệu thiết kế:

#### 1. Quy định:

- Chủ đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán, tổng dự toán khi có đủ điều kiện và năng lực.
- Trường hợp Chủ đầu tư không có đủ điều kiện và năng lực thì Chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn, cá nhân có điều kiện và năng lực để thay mình thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán, tổng dự toán.
- Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán hạng mục công trình trước khi đưa ra thi công phải được thẩm định phê duyệt.

#### 2. Nội dung thẩm định dự toán, tổng dự toán:

- Sự phù hợp khối lượng thiết kế với khối lượng dự toán.
- Tính đúng đắn của việc áp dụng các định mức kinh tế - kỹ thuật, định mức chi phí, đơn giá, việc vận dụng định mức - đơn giá, các chế độ chính sách có liên quan và các khoản mục chi phí trong dự toán.
- Xác định giá trị dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình.