

BẢNG 2: TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Cách tính	Đơn vị	Quy mô (đvt)	Số tòa	Suất đầu tư trước thuế (đ/đvt)	Thành tiền trước thuế	Thuế VAT	Thành tiền sau thuế	Ghi chú
A	<u>CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ</u>						39.075.400.000	0	39.075.400.000	
1	Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng						7.777.000.000		7.777.000.000	Theo Quyết định số 1454/QĐ-UBND Vĩnh Phúc ngày 27/6/2025
2	Tiền đất	$= G_d \times S$	m2	4.830,00		6.480.000	31.298.400.000		31.298.400.000	Tính theo bảng giá đất ở, Quyết định số 05/2025/QĐ-UBND ngày 17/01/2025: VT2, Đoạn đường 36m khu công nghiệp, thị trấn Bá Hiến
B	<u>CHI PHÍ XÂY DỰNG</u>						<u>911.307.466.262</u>	<u>91.130.746.626</u>	<u>1.002.438.212.888</u>	
1	Khu nhà cao tầng									<i>Tính theo SĐT theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025</i>
	Tòa CT1	$= SĐT \times S_{XD}$	m2	27.857,30	1	7.438.331	207.211.815.634	20.721.181.563	227.932.997.197	
	Tòa CT2	$= SĐT \times S_{XD}$	m2	27.868,10	1	7.438.331	207.292.149.608	20.729.214.961	228.021.364.568	
	Tòa CT3	$= SĐT \times S_{XD}$	m2	27.868,10	1	7.438.331	207.292.149.608	20.729.214.961	228.021.364.568	
	Tòa CT4	$= SĐT \times S_{XD}$	m2	27.833,00	1	7.438.331	207.031.064.193	20.703.106.419	227.734.170.612	
2	Khu thấp tầng									<i>Tính theo SĐT theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025-Hệ số 70% Do xây thô và hoàn thiện mặt ngoài</i>
	Nhà thấp tầng LKA	$= SĐT \times S_{XD}$	m2	294,60	22	4.103.809	26.597.603.945	2.659.760.394	29.257.364.339	
	Nhà thấp tầng LKA*	$= SĐT \times S_{XD}$	m2	294,60	22	4.103.809	26.597.603.945	2.659.760.394	29.257.364.339	
	Nhà thấp tầng G1	$= SĐT \times S_{XD}$	m2	403,80	1	4.059.852	1.639.368.127	163.936.813	1.803.304.940	
	Nhà thấp tầng G1*	$= SĐT \times S_{XD}$	m2	403,80	1	4.059.852	1.639.368.127	163.936.813	1.803.304.940	
	Nhà thấp tầng G2	$= SĐT \times S_{XD}$	m2	385,50	1	4.103.809	1.582.018.194	158.201.819	1.740.220.014	
	Nhà thấp tầng G2*	$= SĐT \times S_{XD}$	m2	385,50	1	4.103.809	1.582.018.194	158.201.819	1.740.220.014	
	Nhà thấp tầng GVH1	$= SĐT \times S_{XD}$	m2	404,40	1	4.059.852	1.641.804.039	164.180.404	1.805.984.442	
	Nhà thấp tầng GVH2	$= SĐT \times S_{XD}$	m2	408,40	1	4.059.852	1.658.043.445	165.804.345	1.823.847.790	
	Nhà thấp tầng GVH3	$= SĐT \times S_{XD}$	m2	366,50	1	4.059.852	1.487.935.658	148.793.566	1.636.729.224	
	Nhà thấp tầng GVH4	$= SĐT \times S_{XD}$	m2	396,30	1	4.059.852	1.608.919.240	160.891.924	1.769.811.163	
3	Hạ tầng kỹ thuật toàn dự án									<i>Tham khảo SĐT theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025</i>
	Hạ tầng kỹ thuật toàn dự án	$= SĐT \times S_{XD}$	m2	27.840,00	1	590.719	16.445.604.305	1.644.560.431	18.090.164.736	
C	<u>CHI PHÍ THIẾT BỊ</u>						<u>68.708.387.577</u>	<u>6.870.838.758</u>	<u>75.579.226.335</u>	
1	Tòa CT1	$= SĐT \times S_{XD}$	m2	27.857,30	1	607.860	16.933.338.378	1.693.333.838	18.626.672.216	
2	Tòa CT2	$= SĐT \times S_{XD}$	m2	27.868,10	1	607.860	16.939.903.266	1.693.990.327	18.633.893.593	
3	Tòa CT3	$= SĐT \times S_{XD}$	m2	27.868,10	1	607.860	16.939.903.266	1.693.990.327	18.633.893.593	

STT	Nội dung	Cách tính	Đơn vị	Quy mô (đvt)	Số tòa	Suất đầu tư trước thuế (đ/đvt)	Thành tiền trước thuế	Thuế VAT	Thành tiền sau thuế	Ghi chú
4	Tòa CT4	= SĐT x S _{XD}	m2	27.833,00	1	607.860	16.918.567.380	1.691.856.738	18.610.424.118	
5	Hạ tầng kỹ thuật toàn dự án	= SĐT x S _{XD}	m2	27.840,00	1	35.082	976.675.287	97.667.529	1.074.342.816	
D	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN						12.250.198.173	1.225.019.817	13.475.217.990	
1	Chi phí quản lý dự án	= Hs x (G _{xd} +G _{tb})	%	1,2500		980,02 tỷ	12.250.198.173	1.225.019.817	13.475.217.990	Thông tư số 12/2021/TT-BXD
E	CHI PHÍ TƯ VẤN						15.206.411.710	1.520.641.171	16.727.052.881	
1	Chi phí khảo sát địa chất	Theo hợp đồng					295.080.000	29.508.000	324.588.000	
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	Theo hợp đồng					891.270.000	89.127.000	980.397.000	Thông tư số 12/2021/TT-BXD
3	Chi phí thiết kế, lập dự toán	Theo hợp đồng					2.900.160.000	290.016.000	3.190.176.000	Thông tư số 12/2021/TT-BXD
4	Chi phí thẩm tra báo cáo NCKT đầu tư xây dựng	Theo hợp đồng					172.714.746	17.271.475	189.986.221	
5	Chi phí thẩm tra thiết kế, dự toán	Theo hợp đồng					486.376.163	48.637.616	535.013.779	Thông tư số 12/2021/TT-BXD
6	Chi phí lập HSMT, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng	= Hs x G _{xd}	%	0,0430		911,31 tỷ	391.862.210	39.186.221	431.048.432	Thông tư số 12/2021/TT-BXD
7	Chi phí lập HSMT, đánh giá hồ sơ dự thầu cung cấp vật tư thiết bị	= Hs x G _{tb}	%	0,1556		68,71 tỷ	106.910.251	10.691.025	117.601.276	Thông tư số 12/2021/TT-BXD
8	Chi phí giám sát thi công XDCT	= Hs x G _{xd}	%	0,8664		911,31 tỷ	7.895.567.888	789.556.789	8.685.124.676	Thông tư số 12/2021/TT-BXD
9	Chi phí giám sát lắp đặt vật tư thiết bị	= Hs x G _{tb}	%	0,5204		68,71 tỷ	357.558.449	35.755.845	393.314.294	Thông tư số 12/2021/TT-BXD
10	Chi phí giám sát công tác khảo sát	= Hs x G _{tb}	%	4,0720		0,30 tỷ	12.015.658	1.201.566	13.217.223	Thông tư số 12/2021/TT-BXD
11	Chi phí quy đổi vốn đầu tư		%	0,0360		1326,70 tỷ	477.612.000	47.761.200	525.373.200	Thông tư số 12/2021/TT-BXD
12	Báo cáo đánh giá tác động môi trường	Tạm tính					350.000.000	35.000.000	385.000.000	
13	Chi phí thí nghiệm cọc	Tạm tính					800.000.000	80.000.000	880.000.000	
14	Chi phí lập HSMT, đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu tư vấn									
	Tư vấn khảo sát địa chất	= Hs x G _{tv}	%	0,8160		0,30 tỷ	2.407.853	240.785	2.648.638	Thông tư số 12/2021/TT-BXD
	Tư vấn thiết kế	= Hs x G _{tv}	%	0,5521		3,79 tỷ	20.932.485	2.093.249	23.025.734	
	Tư vấn thẩm tra	= Hs x G _{tv}	%	0,8160		0,49 tỷ	3.968.829	396.883	4.365.712	
	Tư vấn giám sát	= Hs x G _{tv}	%	0,4295		8,25 tỷ	35.447.178	3.544.718	38.991.895	
	Thí nghiệm nén tĩnh cọc	= Hs x G _{tv}	%	0,8160		0,80 tỷ	6.528.000	652.800	7.180.800	
F	CHI PHÍ KHÁC						25.421.120.805	1.132.633.559	26.553.754.364	
1	Chi phí kiểm toán độc lập	= Hs x TMDT		0,1266		1354,50 tỷ	1.714.797.000	171.479.700	1.886.276.700	Nghị định số 99/2021/NĐ-CP
2	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	= Hs x TMDT		0,0442		1354,50 tỷ	598.011.750	59.801.175	657.812.925	Nghị định số 99/2021/NĐ-CP
3	Chi phí thẩm duyệt PCCC	= Hs x TMDT		0,0009		1197,60 tỷ	10.778.400		10.778.400	Thông tư số 258/2016/TT-BTC

STT	Nội dung	Cách tính	Đơn vị	Quy mô (đvt)	Số tòa	Suất đầu tư trước thuế (đ/đvt)	Thành tiền trước thuế	Thuế VAT	Thành tiền sau thuế	Ghi chú
4	Chi phí bảo hiểm công trình	= Hs x (G _{xd} +G _{tb})		0,0800		980,02 tỷ	784.012.683	78.401.268	862.413.951	Nghị định số 67/2023/NĐ-CP
5	Chi phí quan trắc lún, quan trắc nghiêng	Tạm tính					800.000.000	80.000.000	880.000.000	
6	Chi phí đảm bảo an toàn giao thông và hoàn trả mặt bằng hạ tầng kỹ thuật	Tạm tính					4.000.000.000	400.000.000	4.400.000.000	
7	Chi phí quan trắc môi trường	Tạm tính					350.000.000	35.000.000	385.000.000	
8	Chi phí huy động thiết bị đặc thù đến công trình	Tạm tính					600.000.000	60.000.000	660.000.000	
9	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường						65.000.000		65.000.000	
10	Chi phí rà phá bom mìn	Theo hợp đồng					128.888.889	12.888.889	141.777.778	
11	Phí thẩm định cấp giấy phép môi trường						50.000.000		50.000.000	Thông tư 02/2022/TT-BTC
12	Chi phí đấu nối hạ tầng	Tạm tính					700.000.000	70.000.000	770.000.000	
13	Chi phí kiểm tra nghiệm thu công trình	= Hs x G _{tvgs}	%	20		8,25 tỷ	1.650.625.267	165.062.527	1.815.687.794	Thông tư 10/2021/TT-BXD
14	Lãi vay trong thời gian xây dựng	Theo bảng 7					13.969.006.816		13.969.006.816	
G	<u>DU' PHÒNG PHÍ</u>						<u>140.427.936.973</u>	<u>13.346.264.271</u>	<u>153.774.201.244</u>	
1	Dự phòng khối lượng	%(A+....+F) =		7,5%			80.397.673.840	7.640.990.995	88.038.664.834	
2	Dự phòng trượt giá	%(A+....+F) =		5,6%			60.030.263.134	5.705.273.276	65.735.536.410	
H	<u>VỐN LƯU ĐỘNG BAN ĐẦU</u>						<u>24.247.938.430</u>	<u>2.424.793.843</u>	<u>26.672.732.273</u>	
1	Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí khác đảm bảo đưa công trình vào hoạt động	%(A+....+G) =		2%		1212,40 tỷ	24.247.938.430	2.424.793.843	26.672.732.273	Tạm tính
I	<u>TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH</u>	<u>= A+...+H</u>					<u>1.236.644.859.930</u>	<u>117.650.938.045</u>	<u>1.354.295.797.976</u>	