

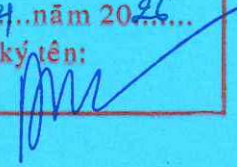
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG
CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAM

THẨM TRA

Theo Văn bản số: *HO*...../...VCC.....

Ngày...*06*...tháng...*04*...năm 20*26*...

Chủ trì bộ môn ký tên:



HỒ SƠ TỔNG DỰ TOÁN ĐIỀU CHỈNH

DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG NAM NGẠN, THÀNH PHỐ THANH HÓA

(TẠI MẶT BẰNG QUY HOẠCH KHU NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ THUỘC KHU ĐÔ THỊ BẮC CẦU HẠC)

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG NAM NGẠN, THÀNH PHỐ THANH HÓA (NAY LÀ PHƯỜNG HÀM RỒNG, TỈNH THANH HÓA)

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

ĐƠN VỊ TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ LẬP DỰ TOÁN: CÔNG TY TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ QLDA ECOSPACE

HỒ SƠ TỔNG DỰ TOÁN ĐIỀU CHỈNH

DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG NAM NGẠN, THÀNH PHỐ THANH HÓA
(TẠI MẶT BẰNG QUY HOẠCH KHU NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ THUỘC KHU ĐÔ THỊ BẮC CẦU HẠC)

CĂN CỨ LẬP DỰ TOÁN

Hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công do Công ty tư vấn thiết kế và quản lý dự án Ecospace lập
Hồ sơ dự toán đã được thẩm tra theo báo cáo thẩm tra dự toán công trình số 07/VCC ngày 16/01/2026
Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng
Nghị định số 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ: Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng
Nghị định số 254/2025/NĐ-CP ban hành ngày 26/9/2025 của Chính phủ: Quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán sử dụng vốn đầu tư công
Thông tư số 44/2020/TT-BTTTT ngày 31/12/2020 của Bộ Thông tin và Truyền thông: Ban hành Định mức xây dựng công trình bưu chính, viễn thông
Thông tư số 10/2021/TT-BXD của BXD HD một số điều và BP thi hành NĐ số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và NĐ số 44/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 của CP
Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng
Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;
Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình.
Thông tư số 36/2022/TT-BCT ngày 22/12/2022 của Bộ Công thương: Ban hành Bộ định mức dự toán chuyên ngành lắp đặt đường dây tải điện và lắp đặt trạm biến áp
Thông tư số 05/2023/TT-BCT ngày 16/3/2023 của Bộ Công thương: Ban hành Bộ định mức dự toán chuyên ngành thí nghiệm điện đường dây và trạm biến áp
Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ Xây dựng bổ sung điều chỉnh thông tư số 11/2021/TT-BXD; thông tư số 13/2021/TT-BXD; thông tư số 14/2023/TT-BXD
Thông tư số 08/2025/TT-BXD ngày 30/5/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung một số định mức ban hành tại thông tư số 12/2021/TT-BXD
Quyết định số 4272/QĐ-UBND ngày 05 / 12 /2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành đơn giá xây dựng công trình tỉnh Thanh Hóa
Quyết định số 291/QĐ-SXD ngày 14/5/2025 của Sở Xây dựng về Công bố Đơn giá nhân công xây dựng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;
Quyết định số 945/QĐ-SXD ngày 12/09/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa về việc Công bố bảng giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;
Quyết định 1279/QĐ-BCT ngày 09/05/2025 của Bộ công thương quy định về giá bán điện
Công bố số 422/SXD-KTVL ngày 15/01/2026 về thông tin giá vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa quý IV năm 2025
Công văn số 5026/BXD-KTQLXD ngày 03/4/2026 của BXD gửi thủ tướng chính phủ về vấn đề tác động của biến động giá xăng dầu tới tình hình xây dựng
Giá thị trường của một số vật liệu có trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và các vùng lân cận



ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Huy Cường

GIÁ TRỊ DỰ TOÁN: 3.188.769.085.000 , đồng

ĐƠN VỊ TƯ VẤN THIẾT KẾ
CÔNG TY TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ QLDA ECOSPACE



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Duyên

BẢNG TỔNG DỰ TOÁN

DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG NAM NGẠN, THÀNH PHỐ THANH HÓA

STT	Khoản mục chi phí	Chi phí trước thuế			Chi phí sau thuế		
		KHU A	KHU B	KHU A+ KHU B	KHU A	KHU B	KHU A+ KHU B
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG	1.118.854.899.184	1.066.738.503.110	2.185.593.402.294	1.230.740.389.102	1.173.412.353.421	2.404.152.742.523
1	Cọc thí nghiệm	2.095.642.325	2.096.823.111	4.192.465.436	2.305.206.557	2.306.505.422	4.611.711.979
2	Cọc đại trà	106.081.190.753	100.611.712.815	206.692.903.568	116.689.309.828	110.672.884.097	227.362.193.925
3	Phần móng	41.702.398.899	35.434.506.256	77.136.905.155	45.872.638.789	38.977.956.882	84.850.595.671
4	Phần kết cấu	384.065.662.986	381.254.304.861	765.319.967.847	422.472.229.285	419.379.735.347	841.851.964.632
5	Phần Kiến trúc	298.235.796.920	278.552.513.158	576.788.310.078	328.059.376.612	306.407.764.474	634.467.141.086
6	Phần cấp điện, chiếu sáng	96.759.089.947	91.260.773.550	188.019.863.497	106.434.998.942	100.386.850.905	206.821.849.847
6	Phần điều hòa không khí và thông gió	13.987.288.383	13.580.630.976	27.567.919.359	15.386.017.221	14.938.694.074	30.324.711.295
7	Phần điện nhẹ	10.463.086.230	10.833.549.724	21.296.635.954	11.509.394.853	11.916.904.696	23.426.299.549
8	Phần cấp thoát nước	70.700.414.981	66.578.116.049	137.278.531.030	77.770.456.479	73.235.927.654	151.006.384.133
9	Phòng cháy chữa cháy và thông gió điều áp	42.902.787.305	36.862.043.878	79.764.831.183	47.193.066.036	40.548.248.266	87.741.314.301
10	Phòng chống mối	876.451.893	841.777.585	1.718.229.478	964.097.082	925.955.344	1.890.052.426
11	Bể nước + bể PCCC	6.116.484.100	5.952.897.749	12.069.381.849	6.728.132.510	6.548.187.524	13.276.320.034
12	Bể phốt	1.387.698.729	1.201.712.993	2.589.411.722	1.526.468.602	1.321.884.292	2.848.352.894
13	Trạm xử lý nước thải	5.884.515.609	5.782.493.351	11.667.008.960	6.472.967.170	6.360.742.686	12.833.709.856
14	Cấp nước ngoài nhà	2.213.449.981	2.199.412.731	4.412.862.712	2.434.794.979	2.419.354.004	4.854.148.983
15	San nền, giao thông, cảnh quan	19.997.416.820	18.544.487.734	38.541.904.554	21.997.158.502	20.398.936.507	42.396.095.009
16	Cấp điện ngoài nhà	1.207.325.848	1.307.713.809	2.515.039.657	1.328.058.433	1.438.485.190	2.766.543.623
17	Trạm biến áp	14.178.197.475	13.843.032.780	28.021.230.255	15.596.017.223	15.227.336.058	30.823.353.281

STT	Khoản mục chi phí	Chi phí trước thuế			Chi phí sau thuế		
		KHU A	KHU B	KHU A+ KHU B	KHU A	KHU B	KHU A+ KHU B
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ	118.471.711.813	111.119.978.734	229.591.690.547	130.318.882.995	122.231.976.607	252.550.859.602
1	Thang máy	34.876.910.000	29.665.888.000	64.542.798.000	38.364.601.000	32.632.476.800	70.997.077.800
2	Thiết bị gom rác	477.777.778	477.777.778	955.555.556	525.555.556	525.555.556	1.051.111.111
3	Thiết bị tủ bếp	27.290.442.080	25.117.004.880	52.407.446.960	30.019.486.288	27.628.705.368	57.648.191.656
4	Thiết bị tủ điện	6.311.731.586	6.876.290.377	13.188.021.963	6.942.904.745	7.563.919.415	14.506.824.159
5	Điều hòa	21.392.650.423	20.683.712.086	42.076.362.509	23.531.915.465	22.752.083.295	46.283.998.760
6	Thiết bị cấp thoát nước	792.739.209	792.739.209	1.585.478.419	872.013.130	872.013.130	1.744.026.261
7	Thiết bị điện nhẹ	2.334.357.666	2.613.196.696	4.947.554.362	2.567.793.433	2.874.516.366	5.442.309.798
8	Thiết bị PCCC và thông gió điều áp	5.760.613.848	5.635.708.563	11.396.322.411	6.336.675.233	6.199.279.419	12.535.954.652
9	Thiết bị biển báo các loại	1.434.685.000	1.433.867.000	2.868.552.000	1.578.153.500	1.577.253.700	3.155.407.200
10	Thiết bị trạm xử lý nước thải	4.842.000.000	4.854.000.000	9.696.000.000	5.326.200.000	5.339.400.000	10.665.600.000
11	Bơm nước bể chứa	1.458.317.022	1.458.317.022	2.916.634.044	1.604.148.724	1.604.148.724	3.208.297.448
12	Thiết bị đồ chơi	142.608.000	142.608.000	285.216.000	156.868.800	156.868.800	313.737.600
13	Tủ điện ngoài nhà	232.610.700	244.600.600	477.211.300	255.871.770	269.060.660	524.932.430
14	Thiết bị cảnh quan	142.480.000	142.480.000	284.960.000	156.728.000	156.728.000	313.456.000
15	Thiết bị phần trạm biến áp	6.915.493.221	6.915.493.243	13.830.986.464	7.607.042.543	7.607.042.567	15.214.085.110
16	Thiết bị phần máy phát điện	4.066.295.280	4.066.295.280	8.132.590.560	4.472.924.808	4.472.924.808	8.945.849.616
C	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	11.432.897.886	10.883.412.372	22.316.310.258	12.576.187.674	11.971.753.609	24.547.941.284
D	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	30.436.862.347	28.959.390.644	59.396.252.991	33.457.427.245	31.834.553.474	65.291.980.719
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	2.511.773.020	2.391.052.718	4.902.825.738	2.762.950.322	2.630.157.990	5.393.108.312
2	Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công	16.819.389.811	16.037.615.697	32.857.005.508	18.501.328.792	17.641.377.267	36.142.706.059

STT	Khoản mục chi phí	Chi phí trước thuế			Chi phí sau thuế		
		KHU A	KHU B	KHU A+ KHU B	KHU A	KHU B	KHU A+ KHU B
3	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	447.541.960	426.695.401	874.237.361	492.296.156	469.364.941	961.661.097
4	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	510.456.475	487.352.634	997.809.110	561.502.123	536.087.898	1.097.590.021
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	498.275.453	475.716.237	973.991.689	548.102.998	523.287.861	1.071.390.858
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng	8.053.015.108	7.685.798.692	15.738.813.800	8.858.316.619	8.454.378.561	17.312.695.180
7	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	433.801.826	411.673.109	845.474.935	477.182.008	452.840.420	930.022.429
8	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng	29.083.877	25.894.514	54.978.391	31.992.264	28.483.966	60.476.230
9	Khoan khảo sát địa chất	969.462.550	863.150.471	1.832.613.021	1.047.019.554	932.202.509	1.979.222.063
10	Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	149.034.257	140.294.447	289.328.704	160.956.998	151.518.002	312.475.000
11	Chi phí đo đạc xác định tọa độ các điểm tại thực địa	15.028.011	14.146.724	29.174.734	15.779.411	14.854.060	30.633.471
E	CHI PHÍ KHÁC	69.149.313.733	64.882.516.509	134.031.830.242	69.749.378.037	65.491.337.287	135.240.715.324
E.1	Chi phí khác	4.473.101.382	4.633.651.684	9.106.753.066	4.920.411.520	5.097.016.852	10.017.428.372
1	Phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng	371.197.983	353.357.545	724.555.528	408.317.782	388.693.299	797.011.081
2	Phí thẩm định giá vật liệu + thiết bị	230.357.202	217.793.829	448.151.031	253.392.922	239.573.212	492.966.134
4	Chi phí quan trắc lún, nghiêng	850.302.140	850.302.140	1.700.604.280	935.332.354	935.332.354	1.870.664.708
5	Chi phí nén tĩnh siêu âm, thí nghiệm cọc	3.021.244.057	3.212.198.170	6.233.442.227	3.323.368.463	3.533.417.987	6.856.786.450
E.2	Chi phí thẩm tra, kiểm toán, lãi vay và phí các loại	64.676.212.351	60.248.864.825	124.925.077.176	64.828.966.517	60.394.320.435	125.223.286.952
1	Chi phí lãi vay	60.190.922.364	55.964.077.636	116.155.000.000	60.190.922.364	55.964.077.636	116.155.000.000
2	Chi phí kiểm toán độc lập	1.527.541.659	1.454.556.098	2.982.097.758	1.680.295.825	1.600.011.708	3.280.307.533
3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	585.985.519	557.987.276	1.143.972.795	585.985.519	557.987.276	1.143.972.795
3	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng	1.867.099.725	1.781.443.796	3.648.543.522	1.867.099.725	1.781.443.796	3.648.543.522
4	Phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi	10.669.113	9.919.887	20.589.000	10.669.113	9.919.887	20.589.000

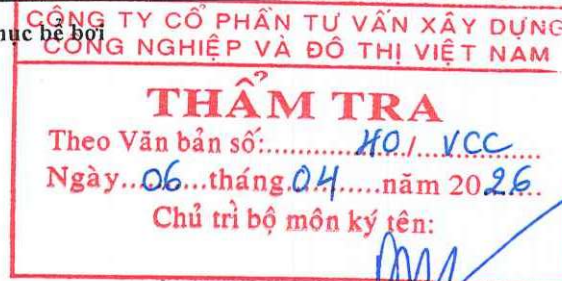
STT	Khoản mục chi phí	Chi phí trước thuế			Chi phí sau thuế		
		KHU A	KHU B	KHU A+ KHU B	KHU A	KHU B	KHU A+ KHU B
5	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường	5.701.000	5.299.000	11.000.000	5.701.000	5.299.000	11.000.000
6	Phí thẩm định phê duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy	25.091.259	23.329.250	48.420.509	25.091.259	23.329.250	48.420.509
7	Chi phí nghiệm thu đóng điện đường cáp ngầm trung áp	84.218.493	82.227.615	166.446.108	84.218.493	82.227.615	166.446.108
8	Chi phí nghiệm thu đóng điện TBA	294.764.726	287.796.651	582.561.377	294.764.726	287.796.651	582.561.377
9	Chi phí nghiệm thu đóng điện đường dây hạ thế	84.218.493	82.227.615	166.446.108	84.218.493	82.227.615	166.446.108
F	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ TRƯỚC DỰ PHÒNG	1.348.345.684.963	1.282.583.801.369	2.630.929.486.332	1.476.842.265.053	1.404.941.974.399	2.881.784.239.452
G	DỰ PHÒNG PHÍ (Không bao gồm dự phòng lãi vay)	142.985.178.648	136.154.789.334	279.139.967.983	157.248.299.038	149.736.546.541	306.984.845.579
	Dự phòng khối lượng (2%)	25.763.095.252	24.532.394.475	50.295.489.727	28.333.026.854	26.979.557.935	55.312.584.789
	Dự phòng trượt giá	117.222.083.396	111.622.394.860	228.844.478.256	128.915.272.185	122.756.988.605	251.672.260.790
H	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ DỰ TOÁN (F+G)	1.491.330.863.611	1.418.738.590.704	2.910.069.454.315	1.634.090.564.091	1.554.678.520.940	3.188.769.085.031
	LÀM TRÒN	1.491.330.864.000	1.418.738.591.000	2.910.069.454.000	1.634.090.564.000	1.554.678.521.000	3.188.769.085.000

Ghi chú: Tổng dự toán không bao gồm chi phí đầu tư cho hạng mục hệ hơi

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Huy Cường



ĐƠN VỊ TƯ VẤN THIẾT KẾ
CÔNG TY TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ QLDA ECOSPACE



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Huyền

BẢNG TỔNG DỰ TOÁN KHU A
DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG NAM NGẠN, THÀNH PHỐ THANH HÓA

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	GIÁ TRỊ CHI PHÍ		
				TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG			1.118.854.899.184	111.885.489.918	1.230.740.389.102
A.1	Chi phí xây dựng cơ bản			1.081.258.509.060	108.125.850.906	1.189.384.359.966
1	Cọc thí nghiệm			2.095.642.325	209.564.233	2.305.206.558
2	Cọc đại trà			106.081.190.753	10.608.119.075	116.689.309.828
3	Phần móng			41.702.398.899	4.170.239.890	45.872.638.789
4	Phần kết cấu			384.065.662.986	38.406.566.299	422.472.229.285
5	Phần Kiến trúc			298.235.796.920	29.823.579.692	328.059.376.612
6	Phần cấp điện, chiếu sáng			96.759.089.947	9.675.908.995	106.434.998.942
6	Phần điều hòa không khí và thông gió			13.987.288.383	1.398.728.838	15.386.017.221
7	Phần điện nhẹ			10.463.086.230	1.046.308.623	11.509.394.853
8	Phần cấp thoát nước			70.700.414.981	7.070.041.498	77.770.456.479
9	Phòng cháy chữa cháy và thông gió điều áp			42.902.787.305	4.290.278.731	47.193.066.036
10	Phòng chống mối			876.451.893	87.645.189	964.097.082
11	Bể nước + bể PCCC			6.116.484.100	611.648.410	6.728.132.510
12	Bể phốt			1.387.698.729	138.769.873	1.526.468.602

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	GIÁ TRỊ CHI PHÍ		
				TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
13	Trạm xử lý nước thải			5.884.515.609	588.451.561	6.472.967.170
A.2	Hạ tầng kỹ thuật			23.418.192.649	2.341.819.265	25.760.011.914
A.3	Trạm biến áp			14.178.197.475	1.417.819.748	15.596.017.223
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ			118.471.711.813	11.847.171.181	130.318.882.995
B.1	- Thiết bị tòa A1			25.267.377.090	2.526.737.709	27.794.114.799
B.2	- Thiết bị tòa A2			26.548.612.171	2.654.861.217	29.203.473.388
B.3	- Thiết bị tòa A3			48.855.918.329	4.885.591.833	53.741.510.162
B.4	- Thiết bị công trình xây dựng ngoài nhà			6.300.317.022	630.031.702	6.930.348.724
B.5	- Thiết bị hạng mục HTKT ngoài nhà			517.698.700	51.769.870	569.468.570
B.6	- Thiết bị trạm biến áp + máy phát điện			10.981.788.501	1.098.178.850	12.079.967.351
C	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A+B)*0,924\%$	11.432.897.886	1.143.289.789	12.576.187.674
D	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		$D.1+D.2+...+D.10$	30.436.862.347	3.020.564.898	33.457.427.245
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A+B)*0,203\%$	2.511.773.020	251.177.302	2.762.950.322
2	Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công			16.819.389.811	1.681.938.981	18.501.328.792
	- Chi phí xây dựng cơ bản	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A1*1,488\%$	16.089.126.615	1.608.912.661	17.698.039.276
	- Hạ tầng kỹ thuật	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A2*1,764\%$	413.096.918	41.309.692	454.406.610
	- Trạm biến áp	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A3*2,237\%$	317.166.278	31.716.628	348.882.905

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	GIÁ TRỊ CHI PHÍ		
				TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
3	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A)*0,04%	447.541.960	44.754.196	492.296.156
4	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD		510.456.475	51.045.648	561.502.123
	- Chi phí xây dựng cơ bản	Thông tư 12/2021/TT-BXD	A1*0,043%	464.941.159	46.494.116	511.435.275
	- Hạ tầng kỹ thuật	Thông tư 12/2021/TT-BXD	A2*0,043%	10.069.823	1.006.982	11.076.805
	- Trạm biến áp	Thông tư 12/2021/TT-BXD	A3*0,25%	35.445.494	3.544.549	38.990.043
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	Thông tư 12/2021/TT-BXD		498.275.453	49.827.545	548.102.998
	- Chi phí xây dựng cơ bản	Thông tư 12/2021/TT-BXD	A1*0,042%	454.128.574	45.412.857	499.541.431
	- Hạ tầng kỹ thuật	Thông tư 12/2021/TT-BXD	A2*0,042%	9.835.641	983.564	10.819.205
	- Trạm biến áp	Thông tư 12/2021/TT-BXD	A3*0,242%	34.311.238	3.431.124	37.742.362
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Thông tư 12/2021/TT-BXD		8.053.015.108	805.301.511	8.858.316.619
	- Chi phí xây dựng cơ bản	Thông tư 12/2021/TT-BXD	A1*0,689%	7.449.871.127	744.987.113	8.194.858.240
	- Hạ tầng kỹ thuật	Thông tư 12/2021/TT-BXD	A2*0,689%	161.351.347	16.135.135	177.486.482
	- Trạm biến áp	Thông tư 12/2021/TT-BXD	A3*3,116%	441.792.633	44.179.263	485.971.897
7	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Thông tư 12/2021/TT-BXD		433.801.826	43.380.183	477.182.008
	- Thiết bị công trình	Thông tư 12/2021/TT-BXD	B1*0,301%	323.544.669	32.354.467	355.899.136
	- Thiết bị trạm biến áp	Thông tư 12/2021/TT-BXD	B2*1,004%	110.257.157	11.025.716	121.282.872
8	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng	Thông tư số 01/2017/TT-BXD	D9*3%	29.083.877	2.908.388	31.992.264

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	GIÁ TRỊ CHI PHÍ		
				TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
9	Khoan khảo sát địa chất	HĐ số 12.7.2023/HĐTVKS/VC21-CDIC ngày 12/7/2023		969.462.550	77.557.004	1.047.019.554
10	Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	HĐ số 16.9.2023/HĐTV-GPMT/V21 ngày 19/9/2023		149.034.257	11.922.741	160.956.998
11	Chi phí đo đạc xác định tọa độ các điểm tại thực địa	HĐ số 08.03/HĐDV/2025/VPĐKĐĐ ngày 12/03/2025		15.028.011	751.401	15.779.411
E	CHI PHÍ KHÁC			69.149.313.733	600.064.304	69.749.378.037
E.1	Chi phí khác			4.473.101.382	447.310.138	4.920.411.520
1	Phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng		$(A+B)*0,03\%$	371.197.983	37.119.798	408.317.782
2	Phí thẩm định giá vật liệu + thiết bị	Theo hợp đồng	$(A*10\%+B)*0,1\%$	230.357.202	23.035.720	253.392.922
4	Chi phí quan trắc lún, nghiêng	Theo dự toán chi tiết		850.302.140	85.030.214	935.332.354
5	Chi phí nén tĩnh siêu âm, thí nghiệm cọc	Theo dự toán chi tiết		3.021.244.057	302.124.406	3.323.368.463
E.2	Chi phí thẩm tra, kiểm toán, lãi vay và phí các loại			64.676.212.351	152.754.166	64.828.966.517
1	Chi phí lãi vay			60.190.922.364		60.190.922.364
2	Chi phí kiểm toán độc lập	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,119\%$	1.527.541.659	152.754.166	1.680.295.825
3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,083\%*50\%$	585.985.519		585.985.519
4	Phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của văn phòng bộ xây dựng mã hồ sơ 240822-0021 ngày 14/01/2025 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		10.669.113		10.669.113
5	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Thanh Hóa ngày 13/3/2024 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		5.701.000		5.701.000
6	Phí thẩm định phê duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của Cục cảnh sát PCCC và CNCH theo quyết định/Thông báo số G01.307.000.000-250613-00009 ngày 23/6/2025 (Phân bổ theo diện tích xây)		25.091.259		25.091.259

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	GIÁ TRỊ CHI PHÍ		
				TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
3	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng	Thông tư 10/2021/TT-BXD	$(D.6+D.7)*20\%$	1.867.099.725		1.867.099.725
7	Chi phí nghiệm thu đóng điện đường cáp ngầm trung áp		$A3*0,54\%$	84.218.493		84.218.493
8	Chi phí nghiệm thu đóng điện TBA		$A3*1,89\%$	294.764.726		294.764.726
9	Chi phí nghiệm thu đóng điện đường dây hạ thế		$A3*0,54\%$	84.218.493		84.218.493
F	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ TRƯỚC DỰ PHÒNG			1.348.345.684.963	128.496.580.090	1.476.842.265.053
G	DỰ PHÒNG PHÍ (Không bao gồm dự phòng lãi vay)			142.985.178.648	14.263.120.390	157.248.299.039
1	Dự phòng khối lượng	2%	$(F-E.2.1)*2\%$	25.763.095.252	2.569.931.602	28.333.026.854
2	Dự phòng trượt giá		$(F-E.2.1)*9,1\%$	117.222.083.396	11.693.188.788	128.915.272.185
H	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ DỰ TOÁN (F+G)			1.491.330.863.611	142.759.700.480	1.634.090.564.092
H	LÀM TRÒN			1.491.330.864.000	142.759.700.000	1.634.090.564.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG
CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAM

THẨM TRA

Theo Văn bản số: HO/VCC
Ngày 06 tháng 04 năm 2026
Chủ trì bộ môn ký tên:

[Signature]

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Huy Cường

ĐƠN VỊ TƯ VẤN THIẾT KẾ
CÔNG TY TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ QLDA ECOSPACE



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Huyền

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC

DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG NAM NGẠN, THÀNH PHỐ THANH HÓA

HẠNG MỤC: XÂY DỰNG TÒA NHÀ A1

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG		A=A.1+A.2+...+A.9	265.652.445.053		26.565.244.505	292.217.689.558
1	Cọc thí nghiệm			843.669.514	10%	84.366.951	928.036.465
2	Cọc đại trà			25.912.923.340	10%	2.591.292.334	28.504.215.674
3	Phần móng			10.556.626.969	10%	1.055.662.697	11.612.289.666
4	Phần kết cấu			95.303.710.733	10%	9.530.371.073	104.834.081.806
5	Phần Kiến trúc			75.182.137.521	10%	7.518.213.752	82.700.351.273
6	Phần cấp điện, chiếu sáng			23.257.954.238	10%	2.325.795.424	25.583.749.662
7	Phần điều hòa không khí và thông gió			3.497.948.833	10%	349.794.883	3.847.743.716
8	Phần điện nhẹ			2.542.029.586	10%	254.202.959	2.796.232.545
9	Phần cấp thoát nước			17.589.666.490	10%	1.758.966.649	19.348.633.139
10	Phòng cháy chữa cháy và thông gió điều áp			10.754.305.892	10%	1.075.430.589	11.829.736.481
11	Phòng chống mối			211.471.937	10%	21.147.194	232.619.131
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ		B.1+B.2	25.267.377.090		2.526.737.709	27.794.114.799
1	Thang máy			8.693.835.000	10%	869.383.500	9.563.218.500
2	Thiết bị gom rác			119.444.444	10%	11.944.444	131.388.889
3	Thiết bị tủ bếp			6.598.187.200	10%	659.818.720	7.258.005.920
4	Thiết bị tủ điện			1.734.963.726	10%	173.496.373	1.908.460.099
5	Điều hòa			5.288.435.972	10%	528.843.597	5.817.279.569
6	Thiết bị cấp thoát nước			213.135.292	10%	21.313.529	234.448.821
7	Thiết bị điện nhẹ			737.637.593	10%	73.763.759	811.401.352
8	Thiết bị PCCC và thông gió điều áp			1.745.140.863	10%	174.514.086	1.919.654.949
9	Thiết bị biển báo các loại			136.597.000	10%	13.659.700	150.256.700
C	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A+B)*0,924%	2.688.099.157		268.809.916	2.956.909.072
D	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		D.1+D.2+...+D.10	7.114.790.138		705.015.930	7.819.806.068
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A+B)*0,203%	590.567.239	10%	59.056.724	649.623.963

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
2	Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A)*1,488\%$	3.952.908.382	10%	395.290.838	4.348.199.221
3	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A14)*0,04\%$	106.260.978	10%	10.626.098	116.887.076
4	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,043\%$	114.230.551	10%	11.423.055	125.653.607
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,042\%$	111.574.027	10%	11.157.403	122.731.430
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,689\%$	1.830.345.346	10%	183.034.535	2.013.379.881
7	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$B*0,301\%$	76.054.805	10%	7.605.481	83.660.286
8	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng	Thông tư số 01/2017/TT-BXD	$D9*3\%$	9.694.626	10%	969.463	10.664.088
9	Khoan khảo sát địa chất	HĐ số 12.7.2023/HĐTVKS/VC21-CDIC ngày 12/7/2023	Nội suy giá trị 3 trên 9 hố khoan khu A	323.154.183	8%	25.852.335	349.006.518
E	CHI PHÍ KHÁC			16.717.844.052		144.418.148	16.862.262.200
E.1	Chi phí khác			1.085.037.253		108.503.725	1.193.540.978
1	Phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng		$(A+B)*0,03\%$	87.275.947	10%	8.727.595	96.003.541
2	Phí thẩm định giá vật liệu + thiết bị	Theo hợp đồng	$(A*10\%+B)*0,1\%$	51.832.622	10%	5.183.262	57.015.884
4	Chi phí quan trắc lún, nghiêng	Theo dự toán chi tiết		207.752.961	10%	20.775.296	228.528.257
5	Chi phí nén tính siêu âm, thí nghiệm cọc	Theo dự toán chi tiết		738.175.724	10%	73.817.572	811.993.296
E.2	Chi phí thẩm tra, kiểm toán, lãi vay và phí các loại			15.632.806.799		35.914.423	15.668.721.222
1	Chi phí lãi vay			14.706.351.707		0	14.706.351.707
2	Chi phí kiểm toán độc lập	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,119\%$	359.144.229	10%	35.914.423	395.058.652
3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,083\%*50\%$	137.772.555		0	137.772.555
3	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng	Thông tư 10/2021/TT-BXD	$(D.6+D.7)*20\%$	419.408.033		0	419.408.033

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
4	Phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của văn phòng bộ xây dựng mã hồ sơ 240822-0021 ngày 14/01/2025 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		2.606.767		0	2.606.767
5	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Thanh Hóa ngày 13/3/2024 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		1.393.000		0	1.393.000
6	Phí thẩm định phê duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của Cục cảnh sát PCCC và CNCH theo quyết định/Thông báo số G01.307.000.000-250613-00009 ngày 23/6/2025 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		6.130.507		0	6.130.507
F	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ TRƯỚC DỰ PHÒNG			317.440.555.489		30.210.226.208	347.650.781.698
G	DỰ PHÒNG PHÍ (Không bao gồm dự phòng lãi vay)			33.603.496.620	0	3.353.335.109	36.956.831.729
1	Dự phòng khối lượng	2%	(F-E.2.1)*2%	6.054.684.076	0	604.204.524	6.658.888.600
2	Dự phòng trượt giá		(F-E.2.1)*9,1%	27.548.812.544	0	2.749.130.585	30.297.943.129
H	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ DỰ TOÁN (F+G)			351.044.052.109		33.563.561.317	384.607.613.426
	LÀM TRÒN			351.044.052.000		33.563.561.000	384.607.613.000

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC

DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG NAM NGẠN, THÀNH PHỐ THANH HÓA
HẠNG MỤC: XÂY DỰNG TÒA NHÀ A2

Đơn vị tính : đồng

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG		A=A.1+A.2+...+A7	283.987.450.187		28.398.745.018	312.386.195.205
1	Cọc thí nghiệm			411.324.373	10%	41.132.437	452.456.810
2	Cọc đại trà			29.187.451.029	10%	2.918.745.103	32.106.196.132
3	Phần móng			11.155.647.047	10%	1.115.564.705	12.271.211.752
4	Phần kết cấu			103.308.537.819	10%	10.330.853.782	113.639.391.601
5	Phần Kiến trúc			78.545.809.897	10%	7.854.580.990	86.400.390.887
6	Phần cấp điện, chiếu sáng			25.025.223.308	10%	2.502.522.331	27.527.745.639
7	Phần điều hòa không khí và thông gió			3.494.007.634	10%	349.400.763	3.843.408.397
8	Phần điện nhẹ			2.379.471.875	10%	237.947.188	2.617.419.063
9	Phần cấp thoát nước			18.329.881.699	10%	1.832.988.170	20.162.869.869
10	Phòng cháy chữa cháy và thông gió điều áp			11.889.304.628	10%	1.188.930.463	13.078.235.091
11	Phòng chống mối			260.790.878	10%	26.079.088	286.869.966
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ		B.1+B.2	26.548.612.171	10%	2.654.861.217	29.203.473.388
1	Thang máy			9.051.335.000	10%	905.133.500	9.956.468.500
2	Thiết bị gom rác			119.444.444	10%	11.944.444	131.388.889
3	Thiết bị tủ bếp			6.795.000.080	10%	679.500.008	7.474.500.088
4	Thiết bị tủ điện			1.710.448.132	10%	171.044.813	1.881.492.945
5	Điều hòa			5.646.795.775	10%	564.679.578	6.211.475.353
6	Thiết bị cấp thoát nước			213.135.292	10%	21.313.529	234.448.821
7	Thiết bị điện nhẹ			737.889.527	10%	73.788.953	811.678.480
8	Thiết bị PCCC và thông gió điều áp			1.636.679.921	10%	163.667.992	1.800.347.913
9	Thiết bị biển báo các loại			637.884.000	10%	63.788.400	701.672.400
C	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A+B)*0,924%	2.869.353.216		286.935.322	3.156.288.538
D	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		D.1+D.2+...+D.10	7.477.687.163		743.302.764	8.220.989.927
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A+B)*0,203%	630.388.207	10%	63.038.821	693.427.027

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
2	Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A)*1,488%	4.225.733.259	10%	422.573.326	4.648.306.585
3	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A14)*0,04%	113.594.980	10%	11.359.498	124.954.478
4	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	A*0,043%	122.114.604	10%	12.211.460	134.326.064
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	Thông tư 12/2021/TT-BXD	A*0,042%	119.274.729	10%	11.927.473	131.202.202
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Thông tư 12/2021/TT-BXD	A*0,689%	1.956.673.532	10%	195.667.353	2.152.340.885
7	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Thông tư 12/2021/TT-BXD	B*0,301%	79.911.323	10%	7.991.132	87.902.455
8	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng	Thông tư số 01/2017/TT-BXD	D9*3%	6.698.928	10%	669.893	7.368.821
9	Khoan khảo sát địa chất	HĐ số 12.7.2023/HĐTVKS/VC21-CDIC ngày 12/7/2023	Nội suy giá trị 6 trên 9 hố khoan khu A	223.297.602	8%	17.863.808	241.161.411
E	CHI PHÍ KHÁC			17.862.791.553		154.212.541	18.017.004.094
E.1	Chi phí khác			1.158.900.253		115.890.025	1.274.790.278
1	Phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng		(A+B)*0,03%	93.160.819	10%	9.316.082	102.476.901
2	Phí thẩm định giá vật liệu + thiết bị	Theo hợp đồng	(A*10%+B)*0,1%	54.947.357	10%	5.494.736	60.442.093
4	Chi phí quan trắc lún, nghiêng	Theo dự toán chi tiết		221.998.815	10%	22.199.881	244.198.696
5	Chi phí nén tĩnh siêu âm, thí nghiệm cọc	Theo dự toán chi tiết		788.793.262	10%	78.879.326	867.672.589
E.2	Chi phí thẩm tra, kiểm toán, lãi vay và phí các loại			16.703.891.300		38.322.515	16.742.213.815
1	Chi phí lãi vay			15.714.782.760		0	15.714.782.760
2	Chi phí kiểm toán độc lập	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	(A+B+C+D+E.1)*0,119%	383.225.152	10%	38.322.515	421.547.667
3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	(A+B+C+D+E.1)*0,083%*50%	147.010.321		0	147.010.321
3	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng	Thông tư 10/2021/TT-BXD	(D.6+D.7)*20%	448.048.668		0	448.048.668
4	Phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của văn phòng bộ xây dựng mã hồ sơ 240822-0021 ngày 14/01/2025 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		2.785.516		0	2.785.516
5	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Thanh Hóa ngày 13/3/2024 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		1.488.000		0	1.488.000
6	Phí thẩm định phê duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của Cục cảnh sát PCCC và CNCH theo quyết định/Thông báo số G01.307.000.000-250613-00009 ngày 23/6/2025 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		6.550.883		0	6.550.883
F	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ TRƯỚC DỰ PHÒNG			338.745.894.290		32.238.056.862	370.983.951.152

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
G	DỰ PHÒNG PHÍ (Không bao gồm dự phòng lãi vay)			35.856.453.380	0	3.578.424.312	39.434.877.692
1	Dự phòng khối lượng	2%	(F-E.2.1)*2%	6.460.622.231	0	644.761.137	7.105.383.368
2	Dự phòng trượt giá	9,1%	(F-E.2.1)*9,1%	29.395.831.149	0	2.933.663.174	32.329.494.324
H	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ DỰ TOÁN (F+G)			374.602.347.670		35.816.481.174	410.418.828.844
	LÀM TRÒN			374.602.348.000		35.816.481.000	410.418.829.000

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC

DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG NAM NGẠN, THÀNH PHỐ THANH HÓA

HẠNG MỤC: XÂY DỰNG TÒA NHÀ A3

Đơn vị tính : đồng

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG		A=A.1+A.2+...+A7	518.229.915.382		51.822.991.538	570.052.906.920
1	Cọc thí nghiệm			840.648.438	10%	84.064.844	924.713.282
2	Cọc đại trà			50.980.816.384	10%	5.098.081.638	56.078.898.022
3	Phần móng			19.990.124.883	10%	1.999.012.488	21.989.137.371
4	Phần kết cấu			185.453.414.434	10%	18.545.341.443	203.998.755.877
5	Phần Kiến trúc			144.507.849.502	10%	14.450.784.950	158.958.634.452
6	Phần cấp điện, chiếu sáng			48.475.912.401	10%	4.847.591.240	53.323.503.641
7	Phần điều hòa không khí và thông gió			6.995.331.916	10%	699.533.192	7.694.865.108
8	Phần điện nhẹ			5.541.584.769	10%	554.158.477	6.095.743.246
9	Phần cấp thoát nước			34.780.866.792	10%	3.478.086.679	38.258.953.471
10	Phòng cháy chữa cháy và thông gió điều áp			20.259.176.785	10%	2.025.917.679	22.285.094.464
11	Phòng chống mối			404.189.078	10%	40.418.908	444.607.986
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ		B.1+B.2	48.855.918.329	10%	4.885.591.833	53.741.510.162
1	Thang máy			17.131.740.000	10%	1.713.174.000	18.844.914.000
2	Thiết bị gom rác			238.888.889	10%	23.888.889	262.777.778
3	Thiết bị tủ bếp			13.897.254.800	10%	1.389.725.480	15.286.980.280
4	Thiết bị tủ điện			2.866.319.728	10%	286.631.973	3.152.951.701
5	Điều hòa			10.457.418.676	10%	1.045.741.868	11.503.160.544
6	Thiết bị cấp thoát nước			366.468.625	10%	36.646.863	403.115.488

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
7	Thiết bị điện nhẹ			858.830.546	10%	85.883.055	944.713.601
8	Thiết bị PCCC và thông gió điều áp			2.378.793.065	10%	237.879.307	2.616.672.372
9	Thiết bị biển báo các loại			660.204.000	10%	66.020.400	726.224.400
C	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A+B)*0,924\%$	5.239.873.103		523.987.310	5.763.860.414
D	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		D.1+D.2+...+D.10	13.663.594.296		1.357.899.214	15.021.493.510
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A+B)*0,203\%$	1.151.184.242	10%	115.118.424	1.266.302.667
2	Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A)*1,488\%$	7.711.261.141	10%	771.126.114	8.482.387.255
3	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A14)*0,04\%$	207.291.966	10%	20.729.197	228.021.163
4	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,043\%$	222.838.864	10%	22.283.886	245.122.750
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,042\%$	217.656.564	10%	21.765.656	239.422.221
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,689\%$	3.570.604.117	10%	357.060.412	3.927.664.529
7	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$B*0,301\%$	147.056.314	10%	14.705.631	161.761.946
8	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng	Thông tư số 01/2017/TT-BXD	$D9*3\%$	12.690.323	10%	1.269.032	13.959.355
9	Khoan khảo sát địa chất	HĐ số 12.7.2023/HĐTVKS/VC21-CDIC ngày 12/7/2023	Nội suy giá trị 6 trên 9 hố khoan khu A	423.010.764	8%	33.840.861	456.851.625
E	CHI PHÍ KHÁC			33.762.227.347		288.554.911	34.050.782.258
E.1	Chi phí khác			2.185.630.095		218.563.010	2.404.193.105
1	Phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng		$(A+B)*0,03\%$	170.125.750	10%	17.012.575	187.138.325
2	Phí thẩm định giá vật liệu + thiết bị	Theo hợp đồng	$(A*10\%+B)*0,1\%$	100.678.910	10%	10.067.891	110.746.801
4	Chi phí quan trắc lún, nghiêng	Theo dự toán chi tiết		420.550.365	10%	42.055.036	462.605.401
5	Chi phí nén tĩnh siêu âm, thí nghiệm cọc	Theo dự toán chi tiết		1.494.275.071	10%	149.427.507	1.643.702.578
E.2	Chi phí thẩm tra, kiểm toán, lãi vay và phí các loại			31.576.597.251		69.991.902	31.646.589.153
1	Chi phí lãi vay			29.769.787.897		0	29.769.787.897
2	Chi phí kiểm toán độc lập	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,119\%$	699.919.016	10%	69.991.902	769.910.917

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,083\%*50\%$	268.498.345		0	268.498.345
3	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng	Thông tư 10/2021/TT-BXD	$(D.6+D.7)*20\%$	817.885.295		0	817.885.295
4	Phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của văn phòng bộ xây dựng mã hồ sơ 240822-0021 ngày 14/01/2025 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		5.276.830		0	5.276.830
5	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Thanh Hóa ngày 13/3/2024 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		2.820.000		0	2.820.000
6	Phí thẩm định phê duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của Cục cảnh sát PCCC và CNCH theo quyết định/Thông báo số G01.307.000.000-250613-00009 ngày 23/6/2025 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		12.409.869		0	12.409.869
F	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ TRƯỚC DỰ PHÒNG			619.751.528.457		58.879.024.807	678.630.553.264
G	DỰ PHÒNG PHÍ (Không bao gồm dự phòng lãi vay)			65.487.973.202	0	6.535.571.754	72.023.544.956
1	Dự phòng khối lượng	2%	$(F-E.2.1)*2\%$	11.799.634.811	0	1.177.580.496	12.977.215.307
2	Dự phòng trượt giá	9,1%	$(F-E.2.1)*9,1\%$	53.688.338.391	0	5.357.991.257	59.046.329.648
H	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ DỰ TOÁN (F+G)			685.239.501.659		65.414.596.560	750.654.098.220
	LÀM TRÒN			685.239.502.000		65.414.597.000	750.654.098.000

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC

DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG NAM NGẠN, THÀNH PHỐ THANH HÓA

HẠNG MỤC: XÂY DỰNG HẠNG MỤC NGOÀI NHÀ KHU A

Đơn vị tính : đồng

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG		$A=A.1+A.2+...+A.7$	13.388.698.438		1.338.869.844	14.727.568.282
1	Bể nước + bể PCCC			6.116.484.100	10%	611.648.410	6.728.132.510
2	Bể phốt			1.387.698.729	10%	138.769.873	1.526.468.602
3	Trạm xử lý nước thải			5.884.515.609	10%	588.451.561	6.472.967.170
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ		B.1+B.2	6.300.317.022		630.031.702	6.930.348.724
1	Thiết bị trạm xử lý nước thải			4.842.000.000	10%	484.200.000	5.326.200.000
1	Bơm nước bể chứa			1.458.317.022	10%	145.831.702	1.604.148.724
C	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A+B)*0,924\%$	181.926.503	10%	18.192.650	200.119.153
D	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		$D.1+D.2+...+D.10$	367.140.494	10%	36.714.049	403.854.543
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A+B)*0,203\%$	39.968.701	10%	3.996.870	43.965.572
2	Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A)*1,488\%$	199.223.833	10%	19.922.383	219.146.216
3	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A/14)*0,04\%$	5.355.479	10%	535.548	5.891.027
4	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,043\%$	5.757.140	10%	575.714	6.332.854
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,042\%$	5.623.253	10%	562.325	6.185.579
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,689\%$	92.248.132	10%	9.224.813	101.472.945
7	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$B*0,301\%$	18.963.954	10%	1.896.395	20.860.350
E	CHI PHÍ KHÁC			71.356.857		3.764.533	75.121.390
E.1	Chi phí khác			13.545.892		1.354.589	14.900.481
1	Phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng		$(A+B)*0,03\%$	5.906.705	10%	590.670	6.497.375

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
2	Phí thẩm định giá vật liệu + thiết bị	Theo hợp đồng	$(A*10\%+B)*0,1\%$	7.639.187	10%	763.919	8.403.106
E.2	Chi phí thẩm tra, kiểm toán, lãi vay và phí các loại			57.810.965		2.409.944	60.220.909
2	Chi phí kiểm toán độc lập	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,119\%$	24.099.438	10%	2.409.944	26.509.382
3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,083\%*50\%$	9.244.868		0	9.244.868
3	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng	Thông tư 10/2021/TT-BXD	$(D.6+D.7)*20\%$	24.466.659		0	24.466.659
F	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ TRƯỚC DỰ PHÒNG			20.309.439.313		2.027.572.779	22.337.012.092
G	DỰ PHÒNG PHÍ (Không bao gồm dự phòng lãi vay)			2.254.076.846	0	225.033.487	2.479.110.333
1	Dự phòng khối lượng	2%	$(F-E.2.1)*2\%$	405.917.868	0	40.524.364	446.442.232
2	Dự phòng trượt giá		$(F)*9,1\%$	1.848.158.977	0	184.509.123	2.032.668.100
H	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ DỰ TOÁN (F+G)			22.563.516.159		2.252.606.265	24.816.122.424
	LÀM TRÒN			22.563.516.000		2.252.606.000	24.816.122.000

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC

DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG NAM NGẠN, THÀNH PHỐ THANH HÓA
HẠNG MỤC: HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU A

Đơn vị tính : đồng

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG		$A=A.1+A.2+...+A.7$	23.418.192.649		2.341.819.265	25.760.011.914
1	Cấp nước ngoài nhà			2.213.449.981	10%	221.344.998	2.434.794.979
2	San nền, giao thông, cảnh quan			19.997.416.820	10%	1.999.741.682	21.997.158.502
3	Cấp điện ngoài nhà			1.207.325.848	10%	120.732.585	1.328.058.433
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ		B.1+B.2	517.698.700		51.769.870	569.468.570
2	Tủ điện ngoài nhà			232.610.700	10%	23.261.070	255.871.770
2	Thiết bị đồ chơi			142.608.000	10%	14.260.800	156.868.800
3	Thiết bị cảnh quan			142.480.000	10%	14.248.000	156.728.000
C	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A+B)*0,924\%$	221.167.636		22.116.764	243.284.400
D	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		$D.1+D.2+...+D.10$	817.931.407		78.061.055	895.992.462
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A+B)*0,203\%$	48.589.859	10%	4.858.986	53.448.845
2	Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A)*1,764\%$	413.096.918	10%	41.309.692	454.406.610
3	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A.14)*0,04\%$	9.367.277	10%	936.728	10.304.005
4	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,043\%$	10.069.823	10%	1.006.982	11.076.805
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,042\%$	9.835.641	10%	983.564	10.819.205
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,689\%$	161.351.347	10%	16.135.135	177.486.482
7	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$B*0,301\%$	1.558.273	10%	155.827	1.714.100
8	Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường			149.034.257	8%	11.922.741	160.956.998

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
9	Chi phí đo đạc xác định tọa độ các điểm tại thực địa			15.028.011	5%	751.401	15.779.411
E	CHI PHÍ KHÁC			87.012.669		3.976.843	90.989.512
E.1	Chi phí khác			10.040.285		1.004.029	11.044.314
1	Phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng		$(A+B)*0,03\%$	7.180.767	10%	718.077	7.898.844
2	Phí thẩm định giá vật liệu + thiết bị	Theo hợp đồng	$(A*10\%+B)*0,1\%$	2.859.518	10%	285.952	3.145.470
E.2	Chi phí thẩm tra, kiểm toán, lãi vay và phí các loại			76.972.383		2.972.815	79.945.198
2	Chi phí kiểm toán độc lập	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,119\%$	29.728.149	10%	2.972.815	32.700.964
3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,083\%*50\%$	11.404.118		0	11.404.118
3	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng	Thông tư 10/2021/TT-BXD	$(D.6+D.7)*20\%$	35.840.116		0	35.840.116
F	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ TRƯỚC DỰ PHÒNG			25.062.003.060		2.497.743.797	27.559.746.857
G	DỰ PHÒNG PHÍ (Không bao gồm dự phòng lãi vay)			2.781.681.534	0	277.229.481	3.058.911.015
1	Dự phòng khối lượng	2%	$(F-E.2.1)*2\%$	501.039.256	0	49.934.795	550.974.051
2	Dự phòng trượt giá	9,1%	$(F)*9,1\%$	2.280.642.278	0	227.294.686	2.507.936.964
H	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ DỰ TOÁN (F+G)			27.843.684.594		2.774.973.278	30.618.657.872
	LÀM TRÒN			27.843.685.000		2.774.973.000	30.618.658.000

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC

DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG NAM NGẠN, THÀNH PHỐ THANH HÓA
HẠNG MỤC: XÂY DỰNG TRẠM BIẾN ÁP KHU A

Đơn vị tính : đồng

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí 1 hệ thống	Số lượng	Tổng chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
							Tỷ lệ	Giá trị	
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG		A=A.1+A.2+...+A.7			14.178.197.475		1.417.819.748	15.596.017.223
1	Tuyến cáp ngầm 22KV			4.397.968.366	1	4.397.968.366	10%	439.796.837	4.837.765.203
2	Trạm biến áp 2000KVA-22/0,4KV			289.588.611	1	289.588.611	10%	28.958.861	318.547.472
3	Trạm biến áp 1600KVA-22/0,4KV			262.579.832	2	525.159.664	10%	52.515.966	577.675.630
4	Bộ máy phát điện			34.982.709	3	104.948.127	10%	10.494.813	115.442.940
5	Tuyến cáp ngầm hạ thế			8.801.487.207	1	8.801.487.207	10%	880.148.721	9.681.635.928
6	Thí nghiệm vật liệu			59.045.500	1	59.045.500	10%	5.904.550	64.950.050
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ		B.1+B.2			10.981.788.501	0	1.098.178.850	12.079.967.351
1	Thiết bị phần trạm biến áp					6.915.493.221	10%	691.549.322	7.607.042.543
2	Thiết bị phần máy phát điện					4.066.295.280	10%	406.629.528	4.472.924.808
C	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A+B)*0,924%			232.478.270	10%	23.247.827	255.726.097
D	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		D.1+D.2+...+D.10			995.718.849	10%	99.571.885	1.095.290.734
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A+B)*0,203%			51.074.772	10%	5.107.477	56.182.249
2	Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công	Bảng 2.4-2.13 Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A)*2,237%			317.166.278	10%	31.716.628	348.882.905
3	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A14)*0,04%			5.671.279	10%	567.128	6.238.407
4	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	Bảng 2.16 Thông tư 12/2021/TT-BXD	A*0,25%			35.445.494	10%	3.544.549	38.990.043
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	Bảng 2.17 Thông tư 12/2021/TT-BXD	A*0,242%			34.311.238	10%	3.431.124	37.742.362
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Bảng 2.21 Thông tư 12/2021/TT-BXD	A*3,116%			441.792.633	10%	44.179.263	485.971.897
7	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Bảng 2.22 Thông tư 12/2021/TT-BXD	B*1,004%			110.257.157	10%	11.025.716	121.282.872
E	CHI PHÍ KHÁC					648.081.257		5.137.328	653.218.584
E.1	Chi phí khác					19.947.604		1.994.760	21.942.364
1	Phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng		(A+B)*0,03%			7.547.996	10%	754.800	8.302.795
2	Phí thẩm định giá vật liệu + thiết bị	Theo hợp đồng	(A*10%+B)*0,1%			12.399.608	10%	1.239.961	13.639.569

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí 1 hệ thống	Số lượng	Tổng chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
							Tỷ lệ	Giá trị	
E.2	Chi phí thẩm tra, kiểm toán, lãi vay và phí các loại					628.133.652		3.142.568	631.276.220
2	Chi phí kiểm toán độc lập	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,119\%$			31.425.676	10%	3.142.568	34.568.243
3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,083\%*50\%$			12.055.312		0	12.055.312
3	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng	Thông tư 10/2021/TT-BXD	$(D.6+D.7)*20\%$			121.450.954			121.450.954
4	Chi phí nghiệm thu đóng điện đường cáp ngầm trung áp		$A*0,54\%$			84.218.493			84.218.493
5	Chi phí nghiệm thu đóng điện TBA		$A*1,89\%$			294.764.726			294.764.726
6	Chi phí nghiệm thu đóng điện đường dây hạ thế		$A*0,54\%$			84.218.493			84.218.493
F	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ TRƯỚC DỰ PHÒNG					27.036.264.352		2.643.955.638	29.680.219.990
G	DỰ PHÒNG PHÍ (Không bao gồm dự phòng lãi vay)					3.001.025.343	0	293.479.076	3.294.504.419
1	Dự phòng khối lượng	2%	$(F)*2\%$			540.725.287	0	52.879.113	593.604.400
2	Dự phòng trượt giá	9,1%	$(F)*9,1\%$			2.460.300.056	0	240.599.963	2.700.900.019
H	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ DỰ TOÁN (F+G)					30.037.289.696		2.937.434.713	32.974.724.409
	LÀM TRÒN					30.037.290.000		2.937.435.000	32.974.724.000

BẢNG TỔNG DỰ TOÁN KHU B
DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG NAM NGẠN, THÀNH PHỐ THANH HÓA

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	GIÁ TRỊ CHI PHÍ		
				TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG			1.066.738.503.110	106.673.850.311	1.173.412.353.421
A.1	Chi phí xây dựng cơ bản			1.030.843.856.056	103.084.385.606	1.133.928.241.662
1	Cọc thí nghiệm			2.096.823.111	209.682.311	2.306.505.422
2	Cọc đại trà			100.611.712.815	10.061.171.282	110.672.884.097
3	Phần móng			35.434.506.256	3.543.450.626	38.977.956.882
4	Phần kết cấu			381.254.304.861	38.125.430.486	419.379.735.347
5	Phần Kiến trúc			278.552.513.158	27.855.251.316	306.407.764.474
6	Phần cấp điện, chiếu sáng			91.260.773.550	9.126.077.355	100.386.850.905
6	Phần điều hòa không khí và thông gió			13.580.630.976	1.358.063.098	14.938.694.074
7	Phần điện nhẹ			10.833.549.724	1.083.354.972	11.916.904.696
8	Phần cấp thoát nước			66.578.116.049	6.657.811.605	73.235.927.654
9	Phòng cháy chữa cháy và thông gió điều áp			36.862.043.878	3.686.204.388	40.548.248.266
10	Phòng chống mối			841.777.585	84.177.759	925.955.344
11	Bể nước + bể PCCC			5.952.897.749	595.289.775	6.548.187.524
12	Bể phốt			1.201.712.993	120.171.299	1.321.884.292

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	GIÁ TRỊ CHI PHÍ		
				TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
13	Trạm xử lý nước thải			5.782.493.351	578.249.335	6.360.742.686
A.2	Hạ tầng kỹ thuật			22.051.614.274	2.205.161.427	24.256.775.701
A.3	Trạm biến áp			13.843.032.780	1.384.303.278	15.227.336.058
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ			111.119.978.734	11.111.997.873	122.231.976.607
B.1	- Thiết bị tòa B1			27.239.912.293	2.723.991.229	29.963.903.522
B.2	- Thiết bị tòa B2			26.695.605.487	2.669.560.549	29.365.166.036
B.3	- Thiết bị tòa B3			39.360.666.809	3.936.066.681	43.296.733.490
B.4	- Thiết bị công trình xây dựng ngoài nhà			6.312.317.022	631.231.702	6.943.548.724
B.5	- Thiết bị hạng mục HTKT ngoài nhà			529.688.600	52.968.860	582.657.460
B.6	- Thiết bị trạm biến áp + máy phát điện			10.981.788.523	1.098.178.852	12.079.967.375
C	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A+B)*0,924\%$	10.883.412.372	1.088.341.237	11.971.753.609
D	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		D.1+D.2+...+D.10	28.959.390.644	2.875.162.830	31.834.553.474
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A+B)*0,203\%$	2.391.052.718	239.105.272	2.630.157.990
2	Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công			16.037.615.697	1.603.761.570	17.641.377.267
	- Chi phí xây dựng cơ bản	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A1*1,488\%$	15.338.956.578	1.533.895.658	16.872.852.236
	- Hạ tầng kỹ thuật	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A2*1,764\%$	388.990.476	38.899.048	427.889.523
	- Trạm biến áp	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A3*2,237\%$	309.668.643	30.966.864	340.635.508

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	GIÁ TRỊ CHI PHÍ		
				TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
3	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A) * 0,04\%$	426.695.401	42.669.540	469.364.941
4	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A * 0,043\%$	487.352.634	48.735.263	536.087.898
	- Chi phí xây dựng cơ bản	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A1 * 0,043\%$	443.262.858	44.326.286	487.589.144
	- Hạ tầng kỹ thuật	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A2 * 0,043\%$	9.482.194	948.219	10.430.414
	- Trạm biến áp	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A3 * 0,25\%$	34.607.582	3.460.758	38.068.340
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A * 0,042\%$	475.716.237	47.571.624	523.287.861
	- Chi phí xây dựng cơ bản	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A1 * 0,042\%$	432.954.420	43.295.442	476.249.861
	- Hạ tầng kỹ thuật	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A2 * 0,042\%$	9.261.678	926.168	10.187.846
	- Trạm biến áp	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A3 * 0,242\%$	33.500.139	3.350.014	36.850.153
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A * 0,689\%$	7.685.798.692	768.579.869	8.454.378.561
	- Chi phí xây dựng cơ bản	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A1 * 0,689\%$	7.102.514.168	710.251.417	7.812.765.585
	- Hạ tầng kỹ thuật	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A2 * 0,689\%$	151.935.622	15.193.562	167.129.185
	- Trạm biến áp	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A3 * 3,116\%$	431.348.901	43.134.890	474.483.792
7	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$B * 0,301\%$	411.673.109	41.167.311	452.840.420
	- Thiết bị công trình	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$B1 * 0,301\%$	301.415.953	30.141.595	331.557.548
	- Thiết bị trạm biến áp	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$B2 * 1,004\%$	110.257.157	11.025.716	121.282.872
8	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng	Thông tư số 01/2017/TT-BXD	$D9 * 3\%$	25.894.514	2.589.451	28.483.966

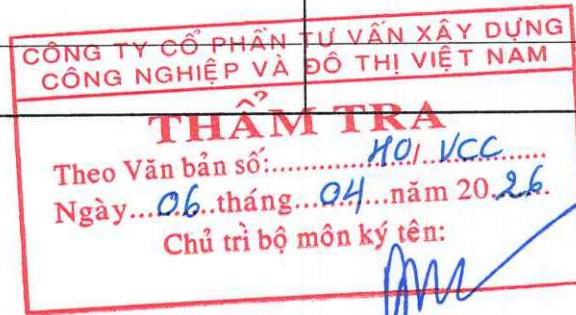
STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	GIÁ TRỊ CHI PHÍ		
				TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
9	Khoan khảo sát địa chất	HĐ số 12.7.2023/HĐTVKS/VC21-CDIC ngày 12/7/2023		863.150.471	69.052.038	932.202.509
10	Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	HĐ số 16.9.2023/HĐTV-GPMT/V21 ngày 19/9/2023		140.294.447	11.223.556	151.518.002
11	Chi phí đo đạc xác định tọa độ các điểm tại thực địa			14.146.724	707.336	14.854.060
E	CHI PHÍ KHÁC			64.882.516.509	608.820.778	65.491.337.287
E.1	Chi phí khác			4.633.651.684	463.365.168	5.097.016.852
1	Phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng	Phụ lục III - Nghị định 67/2023/NĐ-CP	$(A+B)*0,03\%$	353.357.545	35.335.754	388.693.299
2	Phí thẩm định giá vật liệu + thiết bị	Theo hợp đồng	$(A*10\%+B)*0,1\%$	217.793.829	21.779.383	239.573.212
4	Chi phí quan trắc lún, nghiêng	Theo dự toán chi tiết		850.302.140	85.030.214	935.332.354
5	Chi phí nén tính siêu âm, thí nghiệm cọc	Theo dự toán chi tiết		3.212.198.170	321.219.817	3.533.417.987
E.2	Chi phí thẩm tra, kiểm toán, lãi vay và phí các loại			60.248.864.825	145.455.610	60.394.320.435
1	Chi phí lãi vay			55.964.077.636		55.964.077.636
2	Chi phí kiểm toán độc lập	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,119\%$	1.454.556.098	145.455.610	1.600.011.708
3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,083\%*50\%$	557.987.276		557.987.276
3	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng	Thông tư 10/2021/TT-BXD	$(D.6+D.7)*20\%$	1.781.443.796		1.781.443.796
4	Phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của văn phòng bộ xây dựng mã hồ sơ 240822-0021 ngày 14/01/2025 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		9.919.887		9.919.887
5	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Thanh Hóa ngày 13/3/2024 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		5.299.000		5.299.000

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	GIÁ TRỊ CHI PHÍ		
				TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
6	Phí thẩm định phê duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của Cục cảnh sát PCCC và CNCH theo quyết định/Thông báo số G01.307.000.000-250613-00009 ngày 23/6/2025 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		23.329.250		23.329.250
7	Chi phí nghiệm thu đóng điện đường cáp ngầm trung áp		A3*0,54%	82.227.615		82.227.615
8	Chi phí nghiệm thu đóng điện TBA		A3*1,89%	287.796.651		287.796.651
9	Chi phí nghiệm thu đóng điện đường dây hạ thế		A3*0,54%	82.227.615		82.227.615
F	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ TRƯỚC DỰ PHÒNG			1.282.583.801.369	122.358.173.030	1.404.941.974.399
G	DỰ PHÒNG PHÍ (Không bao gồm dự phòng lãi vay)			136.154.789.334	13.581.757.206	149.736.546.541
	Dự phòng khối lượng	2%	(F-E.2.1)*2%	24.532.394.475	2.447.163.461	26.979.557.935
	Dự phòng trượt giá	9,1%		111.622.394.860	11.134.593.746	122.756.988.605
H	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ DỰ TOÁN (F+G)			1.418.738.590.704	135.939.930.236	1.554.678.520.940
	LÀM TRÒN			1.418.738.591.000	135.939.930.000	1.554.678.521.000

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Huy Cường



ĐƠN VỊ TƯ VẤN THIẾT KẾ
CÔNG TY TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ QLDA ECOSPACE



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Huyền

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC

DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG NAM NGẠN, THÀNH PHỐ THANH HÓA

HẠNG MỤC: XÂY DỰNG TÒA NHÀ B1

Đơn vị tính : đồng

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG		A=A.1+A.2+...+A.7	296.337.260.762		29.633.726.076	325.970.986.838
1	Cọc thí nghiệm			843.683.227	10%	84.368.323	928.051.550
2	Cọc đại trà			27.025.000.905	10%	2.702.500.091	29.727.500.996
3	Phần móng			12.578.332.563	10%	1.257.833.256	13.836.165.819
4	Phần kết cấu			108.912.031.048	10%	10.891.203.105	119.803.234.153
5	Phần Kiến trúc			82.907.897.201	10%	8.290.789.720	91.198.686.921
6	Phần cấp điện, chiếu sáng			26.161.567.055	10%	2.616.156.706	28.777.723.761
7	Phần điều hòa không khí và thông gió			3.787.403.670	10%	378.740.367	4.166.144.037
8	Phần cấp thoát nước			19.670.888.802	10%	1.967.088.880	21.637.977.682
9	Phần điện nhẹ			2.529.217.647	10%	252.921.765	2.782.139.412
10	Phòng cháy chữa cháy và thông gió điều áp			11.702.689.505	10%	1.170.268.951	12.872.958.456
11	Phòng chống mối			218.549.139	10%	21.854.914	240.404.053
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ		B.1+B.2	27.239.912.293		2.723.991.229	29.963.903.522
1	Thang máy			8.693.835.000	10%	869.383.500	9.563.218.500
2	Thiết bị gom rác			119.444.444	10%	11.944.444	131.388.889
3	Thiết bị tủ bếp			7.528.446.640	10%	752.844.664	8.281.291.304
4	Thiết bị tủ điện			1.912.719.049	10%	191.271.905	2.103.990.954
5	Điều hòa			6.060.991.578	10%	606.099.158	6.667.090.736
6	Thiết bị cấp thoát nước			213.135.292	10%	21.313.529	234.448.821
7	Thiết bị điện nhẹ			753.159.567	10%	75.315.957	828.475.524
8	Thiết bị PCCC và thông gió điều áp			1.822.015.723	10%	182.201.572	2.004.217.295
9	Thiết bị biển báo các loại			136.165.000	10%	13.616.500	149.781.500
C	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A+B)*0,924%	2.989.853.079		298.985.308	3.288.838.387
D	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		D.1+D.2+...+D.10	7.893.929.409		782.919.312	8.676.848.722
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A+B)*0,203%	656.861.661	10%	65.686.166	722.547.827
2	Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A)*1,488%	4.409.498.440	10%	440.949.844	4.850.448.284
3	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A14)*0,04%	118.534.904	10%	11.853.490	130.388.395
4	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	A*0,043%	127.425.022	10%	12.742.502	140.167.524
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	Thông tư 12/2021/TT-BXD	A*0,042%	124.461.650	10%	12.446.165	136.907.814
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Thông tư 12/2021/TT-BXD	A*0,689%	2.041.763.727	10%	204.176.373	2.245.940.099
7	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Thông tư 12/2021/TT-BXD	B*0,301%	81.992.136	10%	8.199.214	90.191.350
8	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng	Thông tư số 01/2017/TT-BXD	D9*3%	9.710.443	10%	971.044	10.681.487

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
9	Khoan khảo sát địa chất	HĐ số 12.7.2023/HĐTVKS/VC21-CDIC ngày 12/7/2023	Nội suy giá trị 3 trên 8 hố khoan khu B	323.681.427	8%	25.894.514	349.575.941
E	CHI PHÍ KHÁC			18.562.984.748		172.963.084	18.735.947.832
E.1	Chi phí khác			1.330.046.551		133.004.655	1.463.051.206
1	Phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng	Phụ lục III - Nghị định 67/2023/NĐ-CP	$(A+B)*0,03\%$	97.073.152	10%	9.707.315	106.780.467
2	Phí thẩm định giá vật liệu + thiết bị	Theo hợp đồng	$(A*10\%+B)*0,1\%$	56.873.638	10%	5.687.364	62.561.002
4	Chi phí quan trắc lún, nghiêng	Theo dự toán chi tiết		246.163.709	10%	24.616.371	270.780.080
5	Chi phí nền tính siêu âm, thí nghiệm cọc	Theo dự toán chi tiết		929.936.052	10%	92.993.605	1.022.929.657
E.2	Chi phí thẩm tra, kiểm toán, lãi vay và phí các loại			17.232.938.197		39.958.429	17.272.896.626
1	Chi phí lãi vay			16.201.682.038			16.201.682.038
2	Chi phí kiểm toán độc lập	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,119\%$	399.584.289	10%	39.958.429	439.542.718
3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,083\%*50\%$	153.285.906		0	153.285.906
3	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng	Thông tư 10/2021/TT-BXD	$(D.6+D.7)*20\%$	467.226.290		0	467.226.290
4	Phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của văn phòng bộ xây dựng mã hồ sơ 240822-0021 ngày 14/01/2025 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		2.871.822			2.871.822
5	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Thanh Hóa ngày 13/3/2024 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		1.534.000			1.534.000
6	Phí thẩm định phê duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của Cục cảnh sát PCCC và CNCH theo quyết định/Thông báo số G01.307.000.000-250613-00009 ngày 23/6/2025 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		6.753.852			6.753.852
F	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ TRƯỚC DỰ PHÒNG			353.023.940.291		33.612.585.010	386.636.525.301
G	DỰ PHÒNG PHÍ (Không bao gồm dự phòng lãi vay)			37.387.270.666	0	3.730.996.936	41.118.267.602
1	Dự phòng khối lượng	2%	$(F-E.2.1)*2\%$	6.736.445.165	0	672.251.700	7.408.696.865
2	Dự phòng trượt giá		$(F-E.2.1)*9,1\%$	30.650.825.501	0	3.058.745.236	33.709.570.737
H	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ DỰ TOÁN (F+G)			390.411.210.957		37.343.581.946	427.754.792.903
	LÀM TRÒN			390.411.211.000		37.343.582.000	427.754.793.000

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC

DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG NAM NGẠN, THÀNH PHỐ THANH HÓA

HẠNG MỤC: XÂY DỰNG TÒA NHÀ B2

Đơn vị tính : đồng

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG		A=A.1+A.2+...+A.7	280.901.612.705		28.090.161.271	308.991.773.976
1	Cọc thí nghiệm			383.677.289	10%	38.367.729	422.045.018
2	Cọc đại trà			27.958.816.234	10%	2.795.881.623	30.754.697.857
3	Phần móng			8.674.577.499	10%	867.457.750	9.542.035.249
4	Phần kết cấu			108.163.335.227	10%	10.816.333.523	118.979.668.750
5	Phần Kiến trúc			77.531.904.498	10%	7.753.190.450	85.285.094.948
6	Phần cấp điện, chiếu sáng			24.753.520.902	10%	2.475.352.090	27.228.872.992
7	Phần điều hòa không khí và thông gió			3.585.206.876	10%	358.520.688	3.943.727.564
8	Phần cấp thoát nước			17.661.242.319	10%	1.766.124.232	19.427.366.551
9	Phần điện nhẹ			2.505.057.795	10%	250.505.780	2.755.563.575
10	Phòng cháy chữa cháy và thông gió điều áp			9.471.196.582	10%	947.119.658	10.418.316.240
11	Phòng chống mối			213.077.484	10%	21.307.748	234.385.232
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ		B.1+B.2	26.695.605.487		2.669.560.549	29.365.166.036
1	Thang máy			8.872.585.000	10%	887.258.500	9.759.843.500
2	Thiết bị gom rác			119.444.444	10%	11.944.444	131.388.889
3	Thiết bị tủ bếp			6.837.477.680	10%	683.747.768	7.521.225.448
4	Thiết bị tủ điện			2.070.127.976	10%	207.012.798	2.277.140.774
5	Điều hòa			5.646.795.775	10%	564.679.578	6.211.475.353
6	Thiết bị cấp thoát nước			213.135.292	10%	21.313.529	234.448.821
7	Thiết bị điện nhẹ			757.420.453	10%	75.742.045	833.162.498
8	Thiết bị PCCC và thông gió điều áp			1.540.833.867	10%	154.083.387	1.694.917.253

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
9	Thiết bị biên báo các loại			637.785.000	10%	63.778.500	701.563.500
C	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A+B)*0,924\%$	2.842.198.296		284.219.830	3.126.418.126
D	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		$D.1+D.2+...+D.10$	7.385.414.415		734.380.603	8.119.795.018
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A+B)*0,203\%$	624.422.353	10%	62.442.235	686.864.588
2	Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A)*1,488\%$	4.179.815.997	10%	417.981.600	4.597.797.597
3	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A14)*0,04\%$	112.360.645	10%	11.236.065	123.596.710
4	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,043\%$	120.787.693	10%	12.078.769	132.866.463
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,042\%$	117.978.677	10%	11.797.868	129.776.545
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,689\%$	1.935.412.112	10%	193.541.211	2.128.953.323
7	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$B*0,301\%$	80.353.773	10%	8.035.377	88.389.150
8	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng	Thông tư số 01/2017/TT-BXD	$D9*3\%$	6.241.257	10%	624.126	6.865.383
9	Khoan khảo sát địa chất	HĐ số 12.7.2023/HĐTVKS/VC21-CDIC ngày 12/7/2023	Nội suy giá trị 5 trên 8 hố khoan khu B	208.041.908	8%	16.643.353	224.685.260
10	Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	HĐ số 16.9.2023/HĐTV-GPMT/V21 ngày 19/9/2023					
11	Chi phí đo đạc xác định tọa độ các điểm tại thực địa	HĐ số 08.03/HĐDV/2025/VPĐKĐĐ ngày 12/03/2025					
E	CHI PHÍ KHÁC			17.573.628.858		163.988.881	17.737.617.739
E.1	Chi phí khác			1.260.182.141	1	126.018.214	1.386.200.356
1	Phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng		$(A+B)*0,03\%$	92.279.165	10%	9.227.917	101.507.082
2	Phí thẩm định giá vật liệu + thiết bị	Theo hợp đồng	$(A*10\%+B)*0,1\%$	54.785.767	10%	5.478.577	60.264.343
4	Chi phí quan trắc lún, nghiêng	Theo dự toán chi tiết		232.981.138	10%	23.298.114	256.279.252
5	Chi phí nền tính siêu âm, thí nghiệm cọc	Theo dự toán chi tiết		880.136.071	10%	88.013.607	968.149.678

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
E.2	Chi phí thẩm tra, kiểm toán, lãi vay và phí các loại			16.313.446.717		37.970.666	16.351.417.383
1	Chi phí lãi vay			15.334.048.777			15.334.048.777
2	Chi phí kiểm toán độc lập	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,119\%$	379.706.664	10%	37.970.666	417.677.331
3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,083\%*50\%$	145.660.582		0	145.660.582
3	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng	Thông tư 10/2021/TT-BXD	$(D.6+D.7)*20\%$	443.468.494		0	443.468.494
4	Phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của văn phòng bộ xây dựng mã hồ sơ 240822-0021 ngày 14/01/2025 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		2.718.030			2.718.030
5	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Thanh Hóa ngày 13/3/2024 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		1.452.000			1.452.000
6	Phí thẩm định phê duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của Cục cảnh sát PCCC và CNCH theo quyết định/Thông báo số G01.307.000.000-250613-00009 ngày 23/6/2025 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		6.392.169			6.392.169
F	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ TRƯỚC DỰ PHÒNG			335.398.459.761		31.942.311.133	367.340.770.894
G	DỰ PHÒNG PHÍ (Không bao gồm dự phòng lãi vay)			35.527.149.619	0	3.545.596.536	39.072.746.155
1	Dự phòng khối lượng	2%	$(F-E.2.1)*2\%$	6.401.288.220	0	638.846.223	7.040.134.442
2	Dự phòng trượt giá		$(F-E.2.1)*9,1\%$	29.125.861.400	0	2.906.750.313	32.032.611.713
H	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ DỰ TOÁN (F+G)			370.925.609.381		35.487.907.668	406.413.517.049
	LÀM TRÒN			370.925.609.000		35.487.908.000	406.413.517.000

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC

DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG NAM NGẠN, THÀNH PHỐ THANH HÓA

HẠNG MỤC: XÂY DỰNG TÒA NHÀ B3

Đơn vị tính : đồng

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG		A=A.1+A.2+...+A7	440.667.878.496		44.066.787.850	484.734.666.346
1	Cọc thí nghiệm			869.462.595	10%	86.946.260	956.408.855
2	Cọc đại trà			45.627.895.676	10%	4.562.789.568	50.190.685.244
3	Phần móng			14.181.596.194	10%	1.418.159.619	15.599.755.813
4	Phần kết cấu			164.178.938.586	10%	16.417.893.859	180.596.832.445
5	Phần Kiến trúc			118.112.711.459	10%	11.811.271.146	129.923.982.605
6	Phần cấp điện, chiếu sáng			40.345.685.593	10%	4.034.568.559	44.380.254.152
7	Phần điều hòa không khí và thông gió			6.208.020.430	10%	620.802.043	6.828.822.473
8	Phần cấp thoát nước			29.245.984.928	10%	2.924.598.493	32.170.583.421
9	Phần điện nhẹ			5.799.274.282	10%	579.927.428	6.379.201.710
10	Phòng cháy chữa cháy và thông gió điều áp			15.688.157.791	10%	1.568.815.779	17.256.973.570
11	Phòng chống mối			410.150.962	10%	41.015.096	451.166.058
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ		B.1+B.2	39.360.666.809		3.936.066.681	43.296.733.490
1	Thang máy			12.099.468.000	10%	1.209.946.800	13.309.414.800
2	Thiết bị gom rác			238.888.889	10%	23.888.889	262.777.778
3	Thiết bị tủ bếp			10.751.080.560	10%	1.075.108.056	11.826.188.616
4	Thiết bị tủ điện			2.893.443.352	10%	289.344.335	3.182.787.687
5	Điều hòa			8.975.924.733	10%	897.592.473	9.873.517.206
6	Thiết bị cấp thoát nước			366.468.625	10%	36.646.863	403.115.488
7	Thiết bị điện nhẹ			1.102.616.676	10%	110.261.668	1.212.878.344
8	Thiết bị PCCC và thông gió điều áp			2.272.858.974	10%	227.285.897	2.500.144.871
9	Thiết bị biển báo các loại			659.917.000	10%	65.991.700	725.908.700
C	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A+B)*0,924%	4.435.463.759		443.546.376	4.879.010.134
D	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		D.1+D.2+...+D.10	11.578.478.068		1.151.219.264	12.729.697.332

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A+B)*0,203\%$	974.457.947	10%	97.445.795	1.071.903.742
2	Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A)*1,488\%$	6.557.138.032	10%	655.713.803	7.212.851.835
3	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A14)*0,04\%$	176.267.151	10%	17.626.715	193.893.867
4	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,043\%$	189.487.188	10%	18.948.719	208.435.907
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,042\%$	185.080.509	10%	18.508.051	203.588.560
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,689\%$	3.036.201.683	10%	303.620.168	3.339.821.851
7	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$B*0,301\%$	118.475.607	10%	11.847.561	130.323.168
8	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng	Thông tư số 01/2017/TT-BXD	$D9*3\%$	9.942.814	10%	994.281	10.937.096
9	Khoan khảo sát địa chất	HĐ số 12.7.2023/HĐTVKS/VC21-CDIC ngày 12/7/2023	Nội suy giá trị 5 trên 8 hố khoan khu B	331.427.137	8%	26.514.171	357.941.307
E	CHI PHÍ KHÁC			27.959.939.665		259.338.360	28.219.278.025
E.1	Chi phí khác			2.000.719.359	1	200.071.936	2.200.791.294
1	Phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng		$(A+B)*0,03\%$	144.008.564	10%	14.400.856	158.409.420
2	Phí thẩm định giá vật liệu + thiết bị	Theo hợp đồng	$(A*10\%+B)*0,1\%$	83.427.455	10%	8.342.745	91.770.200
4	Chi phí quan trắc lún, nghiêng	Theo dự toán chi tiết		371.157.293	10%	37.115.729	408.273.023
5	Chi phí nén tĩnh siêu âm, thí nghiệm cọc	Theo dự toán chi tiết		1.402.126.047	10%	140.212.605	1.542.338.652
E.2	Chi phí thẩm tra, kiểm toán, lãi vay và phí các loại			25.959.220.306		59.266.424	26.018.486.730
1	Chi phí lãi vay			24.428.346.820			24.428.346.820
2	Chi phí kiểm toán độc lập	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,119\%$	592.664.245	10%	59.266.424	651.930.669
3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,083\%*50\%$	227.353.973		0	227.353.973
3	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng	Thông tư 10/2021/TT-BXD	$(D.6+D.7)*20\%$	694.029.004		0	694.029.004
4	Phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của văn phòng bộ xây dựng mã hồ sơ 240822-0021 ngày 14/01/2025 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		4.330.035			4.330.035

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
5	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Thanh Hóa ngày 13/3/2024 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		2.313.000			2.313.000
6	Phí thẩm định phê duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy	Biên lai thu tiền phí, lệ phí của Cục cảnh sát PCCC và CNCH theo quyết định/Thông báo số G01.307.000.000-250613-00009 ngày 23/6/2025 (Phân bổ theo diện tích xây dựng)		10.183.229			10.183.229
F	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ TRƯỚC DỰ PHÒNG			524.002.426.796		49.856.958.531	573.859.385.326
G	DỰ PHÒNG PHÍ (Không bao gồm dự phòng lãi vay)			55.452.722.877	0	5.534.122.397	60.986.845.274
1	Dự phòng khối lượng	2%	(F-E.2.1)*2%	9.991.481.600	0	997.139.171	10.988.620.770
2	Dự phòng trượt giá		(F-E.2.1)*9,1%	45.461.241.278	0	4.536.983.226	49.998.224.504
H	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ DỰ TOÁN (F+G)			579.455.149.673		55.391.080.928	634.846.230.601
	LÀM TRÒN			579.455.150.000		55.391.081.000	634.846.231.000

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC

DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG NAM NGẠN, THÀNH PHỐ THANH HÓA

HẠNG MỤC: XÂY DỰNG CÁC HẠNG MỤC NGOÀI NHÀ KHU B

Đơn vị tính : đồng

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG		$A=A.1+A.2+...+A.7$	12.937.104.093		1.293.710.409	14.230.814.502
1	Bể nước + bể PCCC			5.952.897.749	10%	595.289.775	6.548.187.524
2	Bể phốt			1.201.712.993	10%	120.171.299	1.321.884.292
3	Trạm xử lý nước thải			5.782.493.351	10%	578.249.335	6.360.742.686
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ		B.1+B.2	6.312.317.022		631.231.702	6.943.548.724
1	Thiết bị trạm xử lý nước thải			4.854.000.000	10%	485.400.000	5.339.400.000
1	Bơm nước bể chứa			1.458.317.022	10%	145.831.702	1.604.148.724
C	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A+B)*0,924\%$	177.864.651	10%	17.786.465	195.651.116
D	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		$D.1+D.2+...+D.10$	355.888.535	10%	35.588.854	391.477.389
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A+B)*0,203\%$	39.076.325	10%	3.907.632	42.983.957
2	Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A)*1,488\%$	192.504.109	10%	19.250.411	211.754.520
3	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A.14)*0,04\%$	5.174.842	10%	517.484	5.692.326
4	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,043\%$	5.562.955	10%	556.295	6.119.250
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,042\%$	5.433.584	10%	543.358	5.976.942
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,689\%$	89.136.647	10%	8.913.665	98.050.312
7	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$B*0,301\%$	19.000.074	10%	1.900.007	20.900.082
E	CHI PHÍ KHÁC			69.765.961		3.693.875	73.459.836
E.1	Chi phí khác			13.380.854		1.338.085	14.718.939
1	Phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng		$(A+B)*0,03\%$	5.774.826	10%	577.483	6.352.309
2	Phí thẩm định giá vật liệu + thiết bị	Theo hợp đồng	$(A*10\%+B)*0,1\%$	7.606.027	10%	760.603	8.366.630

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
E.2	Chi phí thẩm tra, kiểm toán, lãi vay và phí các loại			56.385.107		2.355.790	58.740.897
1	Chi phí kiểm toán độc lập	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,119\%$	23.557.901	10%	2.355.790	25.913.691
2	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,083\%*50\%$	9.037.127		0	9.037.127
3	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng	Thông tư 10/2021/TT-BXD	$(D.6+D.7)*20\%$	23.790.079		0	23.790.079
F	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ TRƯỚC DỰ PHÒNG			19.852.940.262		1.982.011.306	21.834.951.568
G	DỰ PHÒNG PHÍ (Không bao gồm dự phòng lãi vay)			2.203.408.752	0	219.976.493	2.423.385.245
1	Dự phòng khối lượng	2%	$(F-E.2.1)*2\%$	396.791.188	0	39.613.464	436.404.653
2	Dự phòng trượt giá		$(F)*9,1\%$	1.806.617.564	0	180.363.029	1.986.980.593
H	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ DỰ TOÁN (F+G)			22.056.349.014		2.201.987.799	24.258.336.813
	LÀM TRÒN			22.056.349.000		2.201.988.000	24.258.337.000

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC

DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG NAM NGẠN, THÀNH PHỐ THANH HÓA

HẠNG MỤC: XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU B

Đơn vị tính : đồng

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG		$A=A.1+A.2+...+A.7$	22.051.614.274		2.205.161.427	24.256.775.701
1	Cấp nước ngoài nhà			2.199.412.731	10%	219.941.273	2.419.354.004
2	San nền, giao thông, cảnh quan			18.544.487.734	10%	1.854.448.773	20.398.936.507
3	Cấp điện ngoài nhà			1.307.713.809	10%	130.771.381	1.438.485.190
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ		B.1+B.2	529.688.600		52.968.860	582.657.460
2	Tủ điện ngoài nhà			244.600.600	10%	24.460.060	269.060.660
2	Thiết bị đồ chơi			142.608.000	10%	14.260.800	156.868.800
3	Thiết bị cảnh quan			142.480.000	10%	14.248.000	156.728.000
C	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A+B)*0,924\%$	208.651.239	10%	20.865.124	229.516.362
D	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		$D.1+D.2+...+D.10$	770.366.194		73.523.394	843.889.588
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A+B)*0,203\%$	45.840.045	10%	4.584.004	50.424.049
2	Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A)*1,764\%$	388.990.476	10%	38.899.048	427.889.523
3	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$(A.14)*0,04\%$	8.820.646	10%	882.065	9.702.710
4	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,043\%$	9.482.194	10%	948.219	10.430.414
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,042\%$	9.261.678	10%	926.168	10.187.846
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$A*0,689\%$	151.935.622	10%	15.193.562	167.129.185
7	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Thông tư 12/2021/TT-BXD	$B*0,301\%$	1.594.363	10%	159.436	1.753.799
8	Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường			140.294.447	8%	11.223.556	151.518.002

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
					Tỷ lệ	Giá trị	
9	Chi phí đo đạc xác định tọa độ các điểm tại thực địa			14.146.724	5%	707.336	14.854.060
E	CHI PHÍ KHÁC			82.088.303		3.755.354	85.843.657
E.1	Chi phí khác			9.509.241	0	950.924	10.460.165
1	Phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng		$(A+B)*0,03\%$	6.774.391	10%	677.439	7.451.830
2	Phí thẩm định giá vật liệu + thiết bị	Theo hợp đồng	$(A*10\%+B)*0,1\%$	2.734.850	10%	273.485	3.008.335
E.2	Chi phí thẩm tra, kiểm toán, lãi vay và phí các loại			72.579.062		2.804.430	75.383.492
2	Chi phí kiểm toán độc lập	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,119\%$	28.044.296	10%	2.804.430	30.848.726
3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,083\%*50\%$	10.758.169		0	10.758.169
3	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng	Thông tư 10/2021/TT-BXD	$(D.6+D.7)*20\%$	33.776.597		0	33.776.597
F	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ TRƯỚC DỰ PHÒNG			23.642.408.610		2.356.274.159	25.998.682.769
G	DỰ PHÒNG PHÍ (Không bao gồm dự phòng lãi vay)			2.624.117.171	0	261.527.413	2.885.644.584
1	Dự phòng khối lượng	2%	$(F-E.2.1)*2\%$	472.657.987	0	47.106.465	519.764.452
2	Dự phòng trượt giá		$(F)*9,1\%$	2.151.459.183	0	214.420.948	2.365.880.132
H	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ DỰ TOÁN (F+G)			26.266.525.781		2.617.801.572	28.884.327.353
	LÀM TRÒN			26.266.526.000		2.617.802.000	28.884.327.000

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC

DỰ ÁN: NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG NAM NGẠN, THÀNH PHỐ THANH HÓA
HẠNG MỤC: XÂY DỰNG TRẠM BIẾN ÁP KHU B

Đơn vị tính : đồng

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí 1 hệ thống	Số lượng	Tổng chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
							Tỷ lệ	Giá trị	
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG		A=A.1+A.2+...+A.7			13.843.032.780		1.384.303.278	15.227.336.058
1	Tuyến cáp ngầm 22KV			1.994.363.788	1	1.994.363.788	10%	199.436.379	2.193.800.167
2	Trạm biến áp 2000KVA-22/0,4KV			289.588.608	1	289.588.608	10%	28.958.861	318.547.469
3	Trạm biến áp 1600KVA-22/0,4KV			262.579.830	2	525.159.660	10%	52.515.966	577.675.626
4	Bộ máy phát điện			34.982.718	3	104.948.154	10%	10.494.815	115.442.969
5	Tuyến cáp ngầm hạ thế			10.869.927.080	1	10.869.927.080	10%	1.086.992.708	11.956.919.788
6	Thí nghiệm vật liệu			59.045.490	1	59.045.490	10%	5.904.549	64.950.039
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ		B.1+B.2			10.981.788.523	10%	1.098.178.852	12.079.967.375
1	Thiết bị phần trạm biến áp					6.915.493.243	10%	691.549.324	7.607.042.567
2	Thiết bị phần máy phát điện					4.066.295.280	10%	406.629.528	4.472.924.808
C	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A+B)*0,924%			229.381.349	10%	22.938.135	252.319.484
D	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		D.1+D.2+...+D.10			975.314.023	10%	97.531.402	1.072.845.425
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A+B)*0,203%			50.394.387	10%	5.039.439	55.433.826
2	Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công	Bảng 2.4-2.13 Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A)*2,237%			309.668.643	10%	30.966.864	340.635.508
3	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	Thông tư 12/2021/TT-BXD	(A14)*0,04%			5.537.213	10%	553.721	6.090.934
4	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	Bảng 2.16 Thông tư 12/2021/TT-BXD	A*0,25%			34.607.582	10%	3.460.758	38.068.340
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	Bảng 2.17 Thông tư 12/2021/TT-BXD	A*0,242%			33.500.139	10%	3.350.014	36.850.153
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Bảng 2.21 Thông tư 12/2021/TT-BXD	A*3,116%			431.348.901	10%	43.134.890	474.483.792
7	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Bảng 2.22 Thông tư 12/2021/TT-BXD	B*1,004%			110.257.157	10%	11.025.716	121.282.872
E	CHI PHÍ KHÁC					634.108.974		5.081.224	639.190.198

STT	Khoản mục chi phí	Căn cứ lập dự toán	Cách tính	Chi phí 1 hệ thống	Số lượng	Tổng chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng		Chi phí sau thuế
							Tỷ lệ	Giá trị	
E.1	Chi phí khác					19.813.538		1.981.354	21.794.892
1	Phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng		$(A+B)*0,03\%$			7.447.446	10%	744.745	8.192.191
2	Phí thẩm định giá vật liệu + thiết bị	Theo hợp đồng	$(A*10\%+B)*0,1\%$			12.366.092	10%	1.236.609	13.602.701
E.2	Chi phí thẩm tra, kiểm toán, lãi vay và phí các loại					614.295.436		3.099.870	617.395.306
2	Chi phí kiểm toán độc lập	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,119\%$			30.998.703	10%	3.099.870	34.098.573
3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	NĐ số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025	$(A+B+C+D+E.1)*0,083*50\%$			11.891.519		0	11.891.519
3	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng	Thông tư 10/2021/TT-BXD	$(D.6+D.7)*20\%$			119.153.333		0	119.153.333
	Chi phí nghiệm thu đóng điện đường cáp ngầm trung áp		$A*0,54\%$			82.227.615		0	82.227.615
	Chi phí nghiệm thu đóng điện TBA		$A*1,89\%$			287.796.651		0	287.796.651
	Chi phí nghiệm thu đóng điện đường dây hạ thế		$A*0,54\%$			82.227.615		0	82.227.615
F	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ TRƯỚC DỰ PHÒNG					26.663.625.649		2.608.032.892	29.271.658.541
G	DỰ PHÒNG PHÍ (Không bao gồm dự phòng lãi vay)					2.959.662.447	0	289.491.651	3.249.154.098
1	Dự phòng khối lượng	2%	$(F)*2\%$			533.272.513	0	52.160.658	585.433.171
2	Dự phòng trượt giá		$(F)*9,1\%$			2.426.389.934	0	237.330.993	2.663.720.927
H	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ DỰ TOÁN (F+G)					29.623.288.096		2.897.524.543	32.520.812.639
	LÀM TRÒN					29.623.288.000		2.897.525.000	32.520.813.000

BẢNG TÍNH CHỈ SỐ TRƯỢT GIÁ

Bảng số: 02

TT	Nội dung	Cách tính	Công trình xây dựng nhà ở	Kết quả	Tỷ lệ %	Ký hiệu
I	CHỈ SỐ GIÁ GỐC (KV THANH HÓA)	Năm 2020 = 100%	100,00%	100%		
	Quý IV/2020		100			
	Quý IV/2021	QĐ 396/QĐ-SXD ngày 17/01/2022	111,14			
	Quý IV/2022	QĐ 382/QĐ-SXD ngày 18/01/2022	118,04			
	Quý IV/2023	QĐ 651/QĐ-SXD ngày 24/01/2024	114,31			
	Quý IV/2024	QĐ 545/QĐ-SXD ngày 22/01/2025	114,58			
	Quý IV NĂM 2025	QĐ 44/QĐ-SXD ngày 16/01/2026	118,83			
II	CHỈ SỐ TRƯỢT GIÁ LIÊN HOÀN (NĂM SAU/NĂM TRƯỚC)					
	NĂM 2025/2024	a1	1,03700			
	NĂM 2024/2023	a2	1,00200			
	NĂM 2023/2022	a3	0,96800			
	NĂM 2022/2021	a4	1,06200			
	NĂM 2021/2020	a5	1,11100			
III	CHỈ SỐ GIÁ BÌNH QUÂN HÀNG NĂM (5 NĂM TRƯỚC THỜI ĐIỂM LẬP DA)	$(a1+...+a5)/5$		1,0360	3,600%	(c)
IV	CHỈ SỐ TRƯỢT GIÁ TỪNG NĂM					
1	Năm thứ nhất XD: Quý III; Quý IV năm 2025	c		1,0360		d1
2	Năm thứ hai XD: 2026	$c*d1$		1,0730		d2
3	Năm thứ ba XD: 2027	$c*d2$		1,1120		d3
4	Năm thứ tư XD: Quý I, Quý II năm 2028	$c*d3$		1,1930		d4
V	Tổng dự toán trước dự phòng (Không bao gồm lãi vay)			2.765.629.239.452		E
1	Năm thứ nhất XD: Quý III; Quý IV năm 2025 (Phân bổ 10% TDT)			276.562.920.000	10,00%	e1
2	Năm thứ hai XD: 2026 (Phân bổ 40% TDT)			1.106.251.700.000	40,00%	e2
3	Năm thứ ba XD: 2027 (Phân bổ 40% TDT)			1.106.251.700.000	40,00%	e3
4	Năm thứ tư XD: Quý I, Quý II năm 2028 (Phân bổ 10% TDT)			276.562.920.000	10,00%	e4
VI	XÁC ĐỊNH PHÂN BỐ VỐN HÀNG NĂM ĐÃ BAO GỒM TRƯỢT GIÁ					
1	Năm thứ nhất XD: Quý III; Quý IV năm 2025 (Phân bổ 10% TDT)	$d1*e1$		286.519.185.000		f1
2	Năm thứ hai XD: 2026 (Phân bổ 40% TDT)	$d2*e2$		1.187.008.074.000		f2
3	Năm thứ ba XD: 2027 (Phân bổ 40% TDT)	$d3 * e3$		1.230.151.890.000		f3
4	Năm thứ tư XD: Quý I, Quý II năm 2028 (Phân bổ 10% TDT)	$d4 * e4$		329.939.564.000		f4
	Tổng vốn bao gồm cả trượt giá toàn dự án	$f1+f2+f3+f4$		3.033.618.713.000		F
A	Tổng dự phòng do trượt giá	F-E		267.989.473.548	9,690%	
B	Dự phòng trượt giá lựa chọn cho dự án				9,100%	

