



Phụ lục VI

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH SUẤT VỐN ĐẦU TƯ VÀ SUẤT CHI PHÍ

Sau theo Thông tư số 37/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

A. XÁC ĐỊNH SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐỂ CÔNG BỐ

I. XÁC ĐỊNH SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG MỚI

1. Trình tự xác định suất vốn đầu tư

Suất vốn đầu tư xây dựng được xác định theo các bước như sau:

Bước 1: Lập danh mục loại dự án, công trình xây dựng, lựa chọn đơn vị tính để xác định suất vốn đầu tư;

Bước 2: Thu thập số liệu, dữ liệu có liên quan và xây dựng cơ sở dữ liệu để tính toán;

Bước 3: Xử lý số liệu, dữ liệu và xác định suất vốn đầu tư;

Bước 4: Tổng hợp kết quả tính toán, biên soạn suất vốn đầu tư.

2. Nội dung các bước công việc

2.1. Lập danh mục loại công trình, dự án xây dựng, lựa chọn đơn vị tính để xác định suất vốn đầu tư;

- Lập danh mục loại công trình, dự án xây dựng để xác định suất vốn đầu tư dựa trên cơ sở: loại công trình, dự án cần xác định suất vốn đầu tư; phân loại, phân cấp công trình; tính năng sử dụng, quy mô, hình thức đầu tư; đặc điểm kết cấu, công nghệ và yêu cầu kỹ thuật của công trình; quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, chỉ dẫn kỹ thuật; địa điểm xây dựng công trình.

- Đơn vị tính suất vốn đầu tư: lựa chọn trên cơ sở tính chất công trình, dự án, mục đích, phạm vi sử dụng suất vốn đầu tư trong lập và quản lý chi phí theo quy định hiện hành và yêu cầu quản lý

Tuỳ theo loại công trình, dự án, đơn vị tính suất vốn đầu tư có thể là diện tích/thể tích/chiều dài/công suất/năng lực phục vụ của công trình theo thiết kế.

2.2. Thu thập thông tin, dữ liệu có liên quan và xây dựng cơ sở dữ liệu để tính toán suất vốn đầu tư

a) Thông tin, dữ liệu công trình, dự án cần thu thập bao gồm:

- Thông tin chung về công trình, dự án xây dựng (tên, nhóm dự án, loại, cấp công trình, địa điểm xây dựng, quy mô công trình, thuyết minh thiết kế, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng, chỉ dẫn kỹ thuật, mức độ đầu tư, thời gian xây dựng...);

- Thông tin về nguồn vốn, hình thức đầu tư, các chỉ tiêu kinh tế - tài chính, tỷ giá ngoại tệ...;

- Dữ liệu về các khoản mục chi phí đầu tư xây dựng công trình trong tổng mức đầu tư; dự toán xây dựng công trình hoặc quyết toán của dự án/công trình (nếu có);

- Các cơ chế chính sách, căn cứ xác định chi phí của công trình.

b) Nguồn thông tin dữ liệu được thu thập phải đảm bảo:

- Dữ liệu thực tế các công trình, dự án xây dựng mới thuộc loại công trình, dự án cần xác định suất vốn đầu tư có mức độ đầu tư, trang bị kỹ thuật, áp dụng công nghệ thi công trung bình tiên tiến.

- Thông tin, dữ liệu được thu thập từ tối thiểu 03 công trình, dự án xây dựng trở lên. Trường hợp không đủ dữ liệu 03 công trình, dự án thì sử dụng chi phí đầu tư, chi phí xây dựng công trình đã có; kết hợp với thông tin từ hệ thống cơ sở dữ liệu hiện có; hoặc kết quả tính toán trên cơ sở mô hình chi phí để xác định suất vốn đầu tư.

c) Tính toán, xác định suất vốn đầu tư:

Trên cơ sở đánh giá, phân tích thông tin số liệu về các công trình, dự án đã thực hiện, xác định nội dung các hạng mục xây dựng/công tác xây dựng/khối lượng công việc chủ yếu; các công nghệ áp dụng; yêu cầu kỹ thuật chủ yếu cho công trình, dự án; lựa chọn các yếu tố về kinh tế, kỹ thuật đối với mỗi loại công trình để thuyết minh áp dụng và xác định chỉ tiêu suất vốn đầu tư, trên cơ sở:

+ Quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình;

+ Quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn xây dựng, chỉ dẫn kỹ thuật đã và dự kiến sử dụng;

+ Lựa chọn biện pháp thi công chủ đạo phổ biến;

+ Điều kiện thi công phổ biến đối với công trình;

+ Định mức, giá xây dựng và chế độ chính sách về quản lý chi phí đầu tư xây dựng được áp dụng tại thời điểm cần xác định;

+ Hồ sơ thiết kế được sử dụng để xác định khối lượng xây dựng chủ yếu;

+ Giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp và thời điểm tính toán;

+ Nội dung và các thành phần chi phí được xác định trong suất vốn đầu tư.

c1) Trường hợp sử dụng số liệu, dữ liệu từ hệ thống cơ sở dữ liệu hiện có, thì yêu cầu thông tin dữ liệu từ công trình hiện có bao gồm:

- Thành phần, nội dung chi phí, các hạng mục chủ yếu của công trình, dự án;

- Các thông tin về giá xây dựng đầu vào, chế độ chính sách trong xác định suất vốn đầu tư;

- Quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ;

- Đặc điểm kỹ thuật của công trình, dự án nêu trong thuyết minh thiết kế.

- Một số thông tin khác (như: vật liệu, thiết bị sử dụng...)

c2) Trường hợp xây dựng dữ liệu trên cơ sở yêu cầu cơ bản của thiết kế và dữ liệu chi phí của công trình, dự án (mô hình chi phí), trình tự, nội dung thực hiện như sau:

- Xây dựng danh mục các hạng mục/công trình cần thiết đối với loại hình dự án: căn cứ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hoặc từ khảo sát thực tế các dự án cùng loại hình đã thực hiện.

- Xác định các yêu cầu cơ bản của thiết kế xây dựng đối với từng hạng mục/công trình của dự án: về sử dụng vật liệu, đáp ứng yêu cầu về công năng, công nghệ áp dụng, giải pháp kết cấu,....

- Xác định chi tiết yêu cầu về công năng sử dụng đối với các hạng mục/công trình chính của dự án: căn cứ theo yêu cầu từ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, quy định của pháp luật hoặc tham khảo từ số liệu các dự án đã thực hiện.

- Xác định quy mô của các công trình/hạng mục công trình chính của dự án (tính theo đơn vị diện tích xây dựng đối với các hạng mục/công trình dạng nhà hoặc theo đơn vị chiều dài đối với các hạng mục/công trình dạng tuyến (đường giao thông, tuyến cống thoát nước,...)).

2.3. Xử lý số liệu, dữ liệu và xác định suất vốn đầu tư:

- Rà soát các nội dung chi phí, cập nhật, bổ sung hoặc loại bỏ các nội dung chi phí cho phù hợp với quy định hiện hành, quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, chỉ dẫn kỹ thuật đối với công trình/dự án.

- + Bổ sung các chi phí cần thiết cho phù hợp với yêu cầu cụ thể của công trình/dự án theo quy định và mục đích sử dụng dự án, công trình.

- + Loại trừ các yếu tố, khoản mục chi phí có tính chất riêng biệt trong thông tin, số liệu thu thập của công trình/dự án (như: chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; lãi vay trong thời gian thực hiện đầu tư xây dựng (đối với các dự án có sử dụng vốn vay); vốn lưu động ban đầu (đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích sản xuất, kinh doanh); chi phí đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường; đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình; chi phí kiểm định chất lượng công trình; gia cố đặc biệt về nền móng công trình; chi phí thuê tư vấn nước ngoài; chi phí có tính chất riêng khác).

- Khi sử dụng các dữ liệu chi phí của công trình tương tự thì sử dụng chỉ số giá xây dựng, hệ số điều chỉnh vùng (nếu cần thiết) để điều chỉnh về mặt bằng giá tại thời điểm tính toán, địa điểm tính toán.

- Chi phí xây dựng các hạng mục phụ trợ trong dự án có thể tham khảo từ các dự án có tính chất tương tự hoặc tính theo tỷ lệ % từ công trình chính.

- Cập nhật giá xây dựng đầu vào cho phù hợp mặt bằng giá tại thời điểm xác định suất vốn đầu tư.

Chi phí xây dựng công trình thuộc dự án có thể xác định căn cứ theo quy mô của công trình hoặc khối lượng chủ yếu và giá xây dựng tương ứng. Trường hợp chưa có giá xây dựng tương ứng được công bố có thể tính toán từ số liệu tham khảo của các công trình tương tự đã có.

- Tổng hợp các chi phí và xác định suất vốn đầu tư theo công thức:

$$S = \frac{V}{N} \quad (6.1)$$

Trong đó:

S: suất vốn đầu tư xây dựng cho dự án, công trình;

V: tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án, công trình (đã xử lý, bổ sung, hiệu chỉnh).

N: quy mô theo diện tích/thể tích/chiều dài/công suất/năng lực phục vụ của dự án, công trình theo thiết kế tương ứng với đơn vị tính suất vốn đầu tư được lựa chọn.

2.4. Tổng hợp kết quả tính toán, biên soạn suất vốn đầu tư bao gồm các nội dung (theo Mục C, D của Phụ lục này)

II. XÁC ĐỊNH SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TRÊN CƠ SỞ CHỈ TIÊU SUẤT VỐN ĐẦU TƯ ĐÃ CÔNG BỐ

Suất vốn đầu tư xây dựng xác định trên cơ sở hệ thống chỉ tiêu suất vốn đầu tư đã công bố theo các bước như sau:

1. Thu thập các thông tin, dữ liệu có liên quan đến việc áp dụng hệ thống suất vốn đầu tư hiện hành.

2. Căn cứ các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn kỹ thuật, chỉ dẫn kỹ thuật, quy định về quản lý chi phí, yêu cầu quản lý, hệ thống định mức xây dựng, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng, các yếu tố chi phí khác,... để đánh giá, hoàn thiện và cập nhật các nội dung suất vốn đầu tư, bao gồm:

a) Danh mục suất vốn đầu tư;

b) Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng suất vốn đầu tư;

c) Trị số suất vốn đầu tư:

- Trường hợp có đầy đủ cơ sở dữ liệu về suất vốn đầu tư quy định tại điểm c khoản 2.2 Mục I Phụ lục này. Suất vốn đầu tư được cập nhật giá cả đầu vào và chế độ chính sách tại thời điểm tính toán;

- Trường hợp cập nhật giá trị suất vốn đầu tư từ hệ thống suất vốn đầu tư hiện hành được thực hiện theo công thức sau:

$$S = S_{0t} \times K_{tg} \times K_{kv} \pm \sum_{i=1}^n S_{Ti} \quad (6.2)$$

Trong đó:

S: suất vốn đầu tư sau điều chỉnh;

S_{0t} : suất vốn đầu tư tại thời điểm t đã được công bố;

K_{tg} : hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư ở năm t về thời điểm cần xác định suất vốn đầu tư. Hệ số K_{tg} được xác định như sau:

$$K_{tg} = I_{tt} / I_{ot}$$

I_{tt} : chỉ số giá xây dựng tại thời điểm cần điều chỉnh suất vốn đầu tư;

I_{ot} : chỉ số giá xây dựng tại thời điểm tính toán suất vốn đầu tư đã công bố.

K_{kv} : hệ số điều chỉnh khu vực/vùng của suất vốn đầu tư trong trường hợp suất vốn đầu tư cần xác định có sự khác biệt về vùng/khu vực với suất vốn đầu tư đã được công bố. Hệ số này xác định bằng phương pháp chuyên gia trên cơ sở so sánh mặt bằng giá các khu vực;

n: số lượng các khoản mục chi phí bổ sung hoặc giảm trừ;

i: thứ tự các khoản mục chi phí bổ sung hoặc giảm trừ;

S_{Ti} : các chi phí bổ sung được phân bổ đối với các khoản mục chi phí cần thiết theo quy định nhưng chưa được tính đến trong suất vốn đầu tư hiện hành hoặc các chi phí giảm trừ được phân bổ đối với các khoản mục chi phí theo quy định không còn phù hợp trong suất vốn đầu tư hiện hành; S_{Ti} được tính trên 1 đơn vị diện tích hoặc công suất năng lực phục vụ phù hợp với đơn vị tính của suất vốn đầu tư S_{0t} ; Chi phí này được xác định trên cơ sở dữ liệu của công trình cụ thể hoặc tham khảo chi phí của các công trình tương tự đã thực hiện.

d) Các ghi chú (nếu có);

đ) Tổng hợp kết quả rà soát, cập nhật và biên soạn suất vốn đầu tư.

B. XÁC ĐỊNH SUẤT CHI PHÍ ĐỂ CÔNG BỐ

Suất chi phí gồm: suất chi phí của hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ, hạng mục công trình hoặc công trình.

I. XÁC ĐỊNH SUẤT CHI PHÍ MỚI

1. Trình tự xác định suất chi phí

Suất chi phí được xác định theo các bước như sau:

Bước 1: Lập danh mục loại công trình xây dựng, hạng mục công trình, hệ thống kỹ thuật hoặc dây chuyền công nghệ; xác định đơn vị tính suất chi phí;

Bước 2: Thu thập số liệu, dữ liệu có liên quan và xây dựng cơ sở dữ liệu;

Bước 3: Xử lý số liệu, dữ liệu và xác định suất chi phí;

Bước 4: Tổng hợp kết quả tính toán, biên soạn suất chi phí.

2. Nội dung các bước công việc

Suất chi phí được xác định trên cơ sở tổng hợp số liệu từ các công trình, hạng mục công trình, hệ thống kỹ thuật hoặc dây chuyền công nghệ thực tế, hoặc từ việc lập và tổng hợp chi phí cho công trình, hạng mục công trình, hệ thống kỹ thuật hoặc dây chuyền công nghệ điển hình được tính toán trên cơ sở các giả định hợp lý về thiết kế, công nghệ và điều kiện thực hiện trong trường hợp cần thiết.

2.1. Lập danh mục loại công trình xây dựng, hạng mục công trình, hệ thống kỹ thuật hoặc dây chuyền công nghệ, xác định đơn vị tính

- Lập danh mục để xác định suất chi phí trên cơ sở: loại, cấp công trình; loại hạng mục công trình; hệ thống kỹ thuật công trình; dây chuyền công nghệ; quy mô, công suất; đặc điểm kết cấu, công nghệ; yêu cầu kỹ thuật; quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng; điều kiện xây dựng, lắp đặt và vận hành.

- Đơn vị tính suất chi phí được lựa chọn phù hợp với tính chất của đối tượng và mục đích sử dụng trong quản lý chi phí.

Tùy theo đối tượng, đơn vị tính có thể là: diện tích, thể tích, chiều dài, công suất, năng lực phục vụ, công suất dây chuyền hoặc đơn vị sản phẩm theo thiết kế.

2.2. Thu thập số liệu, dữ liệu có liên quan và xây dựng cơ sở dữ liệu

a) Nội dung số liệu, dữ liệu cần thu thập

- Thông tin chung: tên, loại đối tượng (công trình, hạng mục công trình, hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ), cấp công trình (nếu có), địa điểm, quy mô, công suất, tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng, thời gian xây dựng, lắp đặt;

- Thông tin chi phí: tổng mức, dự toán xây dựng; trong đó tách riêng: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị.

- Thông tin về quy mô theo đơn vị tính lựa chọn;

- Thời điểm và địa điểm xác định chi phí;

- Các cơ chế, chính sách và căn cứ xác định chi phí.

b) Yêu cầu đối với dữ liệu

- Dữ liệu được thu thập từ các đối tượng có đặc điểm tương đồng về loại, cấp, quy mô, công nghệ và điều kiện xây dựng, lắp đặt, vận hành;

- Số lượng công trình, hạng mục công trình, hệ thống kỹ thuật hoặc dây chuyền công nghệ tối thiểu là 03 đối tượng. Trường hợp không đủ số lượng tối thiểu thì sử dụng tài liệu tổng kết, số liệu thống kê liên quan đến chi phí đầu tư xây dựng, thiết bị hoặc kết hợp thông tin dữ liệu đã thu thập từ thực tế và khai thác từ hệ thống cơ sở dữ liệu hiện có để xác định suất chi phí.

c) Xây dựng cơ sở dữ liệu

- Đánh giá, phân tích các đối tượng để xác định: các hạng mục chi phí chủ yếu; công nghệ áp dụng; yêu cầu kỹ thuật chính; cấu hình hệ thống kỹ thuật hoặc dây chuyền công nghệ;

- Lựa chọn các yếu tố kinh tế - kỹ thuật làm cơ sở xác định suất chi phí, bao gồm: Quy mô, công suất, năng lực phục vụ hoặc sản lượng của đối tượng; tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng; điều kiện thi công, lắp đặt, vận hành phổ biến; mặt bằng giá các yếu tố đầu vào; định mức, giá xây dựng và chính sách chi phí áp dụng; phạm vi chi phí tính toán (chi phí xây dựng hoặc chi phí thiết bị).

2.3. Xử lý số liệu, dữ liệu và xác định suất chi phí

a) Rà soát, chuẩn hóa phạm vi chi phí

- Đối với suất chi phí xây dựng: chỉ bao gồm chi phí xây dựng theo quy định hiện hành của công trình, hạng mục công trình, hệ thống kỹ thuật;

- Đối với suất chi phí thiết bị: chỉ bao gồm chi phí thiết bị theo quy định hiện hành của công trình, hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ;

- Loại trừ các khoản chi phí không phù hợp hoặc mang tính đặc thù (như chi phí gia cố đặc biệt về nền móng, chi phí bản quyền công nghệ,...).

b) Chuẩn hóa dữ liệu

- Quy đổi về cùng mặt bằng giá tại thời điểm xác định: cập nhật lại mặt bằng giá và các cơ chế chính sách tại thời điểm cần tính toán suất chi phí. Trong trường hợp không đủ mức độ chi tiết để cập nhật giá cả đầu vào có thể sử dụng chỉ số giá hoặc phương pháp phù hợp khác;

- Quy đổi về cùng đơn vị tính phù hợp với đối tượng (công trình, hạng mục, hệ thống kỹ thuật hoặc dây chuyền công nghệ).

c) Xác định trong trường hợp thiếu dữ liệu

Trường hợp dữ liệu công trình, hạng mục công trình, hệ thống kỹ thuật hoặc dây chuyền công nghệ thực tế không đầy đủ, suất chi phí được xác định trên cơ sở lập và tổng hợp chi phí cho đối tượng điển hình theo các giả định hợp lý về thiết kế, công nghệ và điều kiện thực hiện.

d) Xác định suất chi phí cho từng công trình theo công thức:

$$S_c = \frac{C}{Q} \quad (6.3)$$

Trong đó:

S_c : Suất chi phí;

C: Chi phí tương ứng của đối tượng cần tính toán đã được xử lý, hiệu chỉnh;

Q: Quy mô, công suất, năng lực phục vụ, sản lượng hoặc chỉ tiêu kỹ thuật tương ứng với đơn vị tính của đối tượng.

- Suất chi phí của từng loại đối tượng được xác định bằng giá trị bình quân của các số lượng đối tượng đã tính toán.

- Trường hợp có sai lệch lớn giữa các giá trị:

+ Xem xét loại bỏ các giá trị bất thường;

+ Hoặc điều chỉnh trên cơ sở phân tích nguyên nhân.

2.4. Tổng hợp kết quả tính toán, biên soạn suất chi phí

Bao gồm các nội dung:

- Nội dung chi phí tính toán;

- Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng;

- Trị số suất chi phí theo loại đối tượng (công trình, hạng mục công trình, hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ);

- Các thông tin liên quan khác (nếu có).

II. XÁC ĐỊNH SUẤT CHI PHÍ TRÊN CƠ SỞ SUẤT CHI PHÍ ĐÃ CÔNG BỐ

Suất chi phí được xác định trên cơ sở hệ thống suất chi phí hiện hành theo các bước sau:

1. Thu thập thông tin, dữ liệu

- Thu thập suất chi phí đã công bố;

- Xác định các thông tin liên quan: thời điểm công bố, khu vực áp dụng, điều kiện kỹ thuật, quy mô, công suất, cấu hình công nghệ.

2. Đánh giá, cập nhật và hoàn thiện suất chi phí

Căn cứ các quy định hiện hành về quản lý chi phí, định mức, giá xây dựng, chỉ số giá và các yếu tố chi phí khác để rà soát, cập nhật suất chi phí, bao gồm:

a) Danh mục suất chi phí;

b) Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng;

c) Trị số suất chi phí:

Trường hợp có đầy đủ dữ liệu: cập nhật trực tiếp theo mặt bằng giá và chính sách tại thời điểm xác định;

Trường hợp cần hiệu chỉnh từ suất chi phí đã công bố:

Suất chi phí được xác định theo công thức:

$$S_C = S_{cot} \times K_{tg} \times K_{kv} \pm \sum_{i=1}^n S_{Ti} \quad (6.4)$$

Trong đó:

S_C : Suất chi phí sau điều chỉnh;

S_{cot} : Suất chi phí tại thời điểm t đã công bố;

K_{tg} : hệ số điều chỉnh suất chi phí ở năm t về thời điểm cần xác định suất chi phí. Hệ số K_{tg} được xác định như sau:

$$K_{tg} = I_{tt} / I_{ot}$$

I_{tt} : chỉ số giá xây dựng tại thời điểm cần điều chỉnh suất chi phí;

I_{ot} : chỉ số giá xây dựng tại thời điểm tính toán suất chi phí đã công bố.

K_{kv} : hệ số điều chỉnh khu vực/vùng của suất chi phí trong trường hợp suất chi phí tư cần xác định có sự khác biệt về vùng/khu vực với suất chi phí đã được công bố. Hệ số này xác định bằng phương pháp chuyên gia hoặc trên cơ sở so sánh mặt bằng giá các khu vực;

S_{Ti} : các chi phí bổ sung được phân bổ đối với các khoản mục chi phí cần thiết theo quy định nhưng chưa được tính đến trong suất chi phí hiện hành hoặc các chi phí giảm trừ được phân bổ đối với các khoản mục chi phí theo quy định không còn phù hợp trong suất chi phí hiện hành; S_{Ti} được tính trên 1 đơn vị diện tích hoặc công suất năng lực phục vụ phù hợp với đơn vị tính của suất chi phí S_{cot} ; Chi phí này được xác định trên cơ sở dữ liệu cụ thể hoặc tham khảo chi phí của các công trình, hạng mục, hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ tương tự đã thực hiện.

d) Các ghi chú (nếu có);

đ) Tổng hợp, hoàn thiện và biên soạn suất chi phí.

C. NỘI DUNG CÔNG BỐ SUẤT VỐN ĐẦU TƯ, SUẤT CHI PHÍ

Suất vốn đầu tư, suất chi phí công bố bao gồm những nội dung sau:

1. Thuyết minh chung và hướng dẫn sử dụng

Thuyết minh chung và hướng dẫn sử dụng gồm: Khái niệm, phạm vi sử dụng theo vùng (nếu có), mục đích sử dụng, cơ sở pháp lý, phạm vi tính toán, nội dung suất vốn đầu tư, suất chi phí, hướng dẫn sử dụng.

2. Công bố suất vốn đầu tư, suất chi phí:

a) Thuyết minh:

- Đặc điểm kỹ thuật dự án, công trình;
- Danh mục, phạm vi công trình, hạng mục công trình;
- Các nội dung chi phí của suất vốn đầu tư, suất chi phí;
- Các khoản chi phí chưa bao gồm trong suất vốn đầu tư, suất chi phí;
- Hệ số điều chỉnh và nguyên tắc áp dụng (nếu có);
- Các lưu ý khi sử dụng (nếu có)

b) Suất vốn đầu tư, suất chi phí

Suất vốn đầu tư, suất chi phí thể hiện các nội dung: mã hiệu và các chỉ tiêu suất vốn đầu tư (bao gồm cả suất chi phí xây dựng, thiết bị); suất chi phí (gồm suất chi phí xây dựng, suất chi phí thiết bị); đơn vị tính.

D. BIỂU MẪU CÔNG BỐ**1. Tên chỉ tiêu:****a. Thuyết minh:****b. Suất vốn đầu tư, suất chi phí**

Bảng số...: Suất vốn đầu tư của...

Đơn vị tính:.....

Mã hiệu	Loại công trình/dự án <i>(Bao gồm thông tin cơ bản về quy mô, thông số kỹ thuật... của công trình/dự án)</i>	Suất vốn đầu tư	Trong đó	
			Suất chi phí xây dựng	Suất chi phí thiết bị
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

Ghi chú (nếu có):

Bảng số...: Suất chi phí của...

Đơn vị tính:

Mã hiệu	Loại công trình, hạng mục công trình, hệ thống kỹ thuật hoặc dây chuyền công nghệ <i>(Bao gồm thông tin cơ bản về quy mô, công suất, đặc điểm kết cấu, công nghệ...)</i>	Suất chi phí xây dựng	Suất chi phí thiết bị
(1)	(2)	(3)	(4)

Ghi chú (nếu có):

Đ. XÁC ĐỊNH SUẤT VỐN ĐẦU TƯ, SUẤT CHI PHÍ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ VÀ ĐƠN VỊ TƯ VẤN

I. XÁC ĐỊNH SUẤT VỐN ĐẦU TƯ

1. Nội dung xác định

1.1. Thu thập thông tin, dữ liệu

Thông tin, dữ liệu công trình, dự án cần thu thập bao gồm:

- Thông tin chung về công trình, dự án: nguồn vốn, loại, cấp công trình, quy mô, công suất, địa điểm xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng, giải pháp thiết kế chủ yếu;

- Tổng mức đầu tư, dự toán, quyết toán công trình;
- Các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư;
- Thời điểm xác định chi phí, mặt bằng giá xây dựng;
- Các cơ chế chính sách, căn cứ xác định chi phí.

1.2. Xử lý số liệu

Rà soát, loại bỏ chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và các khoản mục chi phí của một số loại công việc theo yêu cầu riêng của công trình, dự án (như chi phí lãi vay trong thời gian thực hiện đầu tư xây dựng (đối với các dự án có sử dụng vốn vay); vốn lưu động ban đầu (đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích sản xuất, kinh doanh); chi phí đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường, gia cố đặc biệt về nền móng, chi phí thực hiện BIM...).

1.3. Xác định suất vốn đầu tư

Suất vốn đầu tư được xác định theo công thức:

$$S_{CT} = \frac{V_{CT}}{N} \quad (6.5)$$

Trong đó:

S_{CT} : suất vốn đầu tư xây dựng của công trình, dự án;

V_{CT} : tổng chi phí đầu tư xây dựng của công trình, dự án sau khi xử lý

N : quy mô theo diện tích/thể tích/chiều dài/công suất/năng lực phục vụ của công trình, dự án tương ứng với đơn vị tính được lựa chọn.

1.4. Tổng hợp và sử dụng kết quả

Kết quả xác định suất vốn đầu tư phải thể hiện:

- Tên công trình, dự án;
- Quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ;

- Nội dung và phạm vi chi phí tính toán;
- Thời điểm xác định;
- Giá trị suất vốn đầu tư và đơn vị tính;
- Các ghi chú, điều kiện áp dụng (nếu có).

1.5. Trường hợp thu thập được dữ liệu của nhiều công trình, dự án thì cần xử lý, quy đổi kết quả tính toán tại mục Đ.I.1.4 về cùng mặt bằng giá tại địa điểm, thời điểm xác định để quyết định việc sử dụng.

2. Việc phân tích, đánh giá, hiệu chỉnh, quy đổi (nếu có) để sử dụng chỉ tiêu suất vốn đầu tư xây dựng đã tính toán theo hướng dẫn tại mục Đ.I.1 trong xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư của dự án thực hiện theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và Thông tư hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng và phải đảm bảo rõ ràng từng nội dung chi phí, không trùng lặp trong quá trình tính toán, xác định.

II. XÁC ĐỊNH SUẤT CHI PHÍ

1. Nội dung xác định

1.1. Thu thập thông tin, dữ liệu

Thông tin, dữ liệu cần thu thập bao gồm:

- Loại công trình, hạng mục công trình, hệ thống kỹ thuật hoặc dây chuyền công nghệ;
- Quy mô, công suất, năng lực phục vụ hoặc sản lượng;
- Chi phí theo tổng mức đầu tư, dự toán, quyết toán;
- Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng;
- Thời điểm xác định chi phí và mặt bằng giá;
- Các cơ chế chính sách, căn cứ xác định chi phí.

1.2. Xử lý dữ liệu

- Rà soát phạm vi chi phí phù hợp với mục đích xác định suất chi phí;
- Loại trừ các khoản chi phí có tính chất đặc thù.

1.3. Xác định suất chi phí

Suất chi phí được xác định theo công thức:

$$S_{C_CT} = \frac{C_{CT}}{Q} \quad (6.6)$$

Trong đó:

S_{C_CT} : suất chi phí;

C_{CT} : chi phí tương ứng của đối tượng cần tính toán sau khi xử lý, hiệu chỉnh;

Q: quy mô, công suất, năng lực phục vụ, sản lượng hoặc chỉ tiêu kỹ thuật tương ứng với đơn vị tính.

1.4. Tổng hợp và sử dụng kết quả

Kết quả xác định suất chi phí phải thể hiện:

- Tên đối tượng xác định suất chi phí;
- Quy mô, công suất hoặc chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu;
- Nội dung chi phí tính toán;
- Thời điểm xác định;
- Giá trị suất chi phí và đơn vị tính;
- Các lưu ý, điều kiện áp dụng (nếu có)

1.5. Trường hợp thu thập được dữ liệu của nhiều công trình, hạng mục công trình, hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ thì cần xử lý, quy đổi kết quả tính toán tại mục Đ.II.1.4 về cùng mặt bằng giá tại địa điểm, thời điểm xác định để quyết định việc sử dụng.

2. Việc phân tích, đánh giá, hiệu chỉnh, quy đổi (nếu có) để sử dụng chỉ tiêu suất chi phí đã tính toán theo hướng dẫn tại mục Đ.II.1 trong xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng thực hiện theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và Thông tư hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng và phải đảm bảo rõ ràng từng nội dung chi phí, không trùng lặp trong quá trình tính toán, xác định.