XH0912

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC
----------oOo----------

SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Công trình : **CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI (HAP-1) DỰ ÁN KHU DÂN CƯ THEO QUY HOẠCH**
Địa điểm : **XÃ NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI**

THÁNG ..../2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
* * * * *

THUYẾT MINH SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

CÔNG TRÌNH: CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI (HAP-1) DỰ ÁN KHU DÂN CƯ THEO QUY HOẠCH

ĐỊA ĐIỂM: XÃ NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI

CƠ SỞ LẬP SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014.
- Luật Xây dựng số 62/2014/QH14 ngày 22/06/2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật xây dựng số 50/2014/QH13.
- Nghị định 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ V/v quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.
- Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Chính phủ Quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán sử dụng vốn đầu tư công.
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 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 67/2023/NĐ-CP ngày 06/9/2023 của Chính phủ quy định về bảo hiểm bắt buộc trách nhiệm dân sự của chủ xe cơ giới, bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc, bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng.
- Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/08/2025 của Chính phủ quy định Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 V/v ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về 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 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về định mức xây dựng.
- Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kinh thuật và đo bóc khối lượng công trình.
- Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/08/2024 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
- Thông tư số 70/2025/TT-BTC ngày 01/07/2025 của Bộ Tài chính về việc Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.
- Thông tư 27/2023/TT-BTC ngày 12/05/2023 của BTC V/v Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng.
- Thông tư 28/2023/TT-BTC ngày 12/05/2023 của BTC V/v Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng.
- Thông tư 38/2023/TT-BTC ngày 08/06/2023 của BTC V/v Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường do cơ quan trung ương thực hiện thẩm định.

BẢNG TỔNG HỢP SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

CÔNG TRÌNH: CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI (HAP-1) DỰ ÁN KHU DÂN CƯ THEO QUY HOẠCH

ĐỊA ĐIỂM: XÃ NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI

STT	NỘI DUNG/ KHOẢN MỤC CHI PHÍ	GIÁ TRỊ CHƯA VAT	THUẾ VAT 10%	GIÁ TRỊ CÓ VAT
1	CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, GPMB	-		-
2	CHI PHÍ HẠ TẦNG	24,023,970,005	2,402,397,001	26,426,367,006
3	CHI PHÍ XÂY DỰNG + THIẾT BỊ	726,443,967,509	72,644,396,751	799,088,364,260
4	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	6,712,185,233	-	6,712,185,233
5	CHI PHÍ TƯ VẤN	22,549,195,392	2,254,919,539	24,804,114,931
6	CHI PHÍ KHÁC	5,295,342,326	466,186,657	5,761,528,983
7	CHI PHÍ LÃY VAY	36,162,399,301	-	36,162,399,301
8	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	27,377,924,043	2,737,792,404	30,115,716,447
	TỔNG CỘNG	**848,564,983,809**	**80,505,692,352**	**929,070,700,000**
	LÀM TRÒN	**848,565,000,000**	**80,505,700,000**	**929,070,700,000**

BẢNG 01: SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

CÔNG TRÌNH: CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI (HAP-1) DỰ ÁN KHU DÂN CƯ THEO QUY HOẠCH

ĐỊA ĐIỂM: XÃ NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI

Đơn vị: VNĐ

STT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	GIÁ TRỊ X TỶ LỆ					GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT		GIÁ TRỊ SAU THUẾ	GHI CHÚ CĂN CỨ LẬP
								MỨC	THÀNH TIỀN		
I	**CHI PHÍ XÂY DỰNG**	**Suất đầu tư (sau thuế)**	**x**	**Diện tích sàn**	**x**	**Hs vùng**	**698,897,478,328**	**10%**	**69,889,747,833**	**768,787,226,161**	GXD
I.1	**Công trình nhà ở xã hội (gồm 02 khối CTA, CTB) cao 12 tầng nổi**	**7,665,115**	**x**	**92,913.28**	**m2 sàn**	**1.047**	**677,876,337,787**	**10%**	**67,787,633,779**	**745,663,971,566**	*Bảng 1, mục 11110.04, QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của BXD; Hệ số: 1,047 tra bảng 101, vùng 5, mục I.1*
1	Chi phí xây dựng công trình nhà ở xã hội khối CTA cao 12 tầng nổi										
2	Chi phí xây dựng công trình nhà ở xã hội khối CTB cao 12 tầng nổi										
I.2	**Hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan**						**21,021,140,541**	**10%**	**2,102,114,054**	**23,123,254,595**	
1	Hạ tầng kỹ thuật (bao gồm hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, trạm biến thế, san nền, giao thông nội bộ, thông tin liên lạc, PCCC, vỉa hè, cây xanh, hàng rào bao quanh …)	6,972,000,000	x	2.659	ha x	1.059	17,848,438,334	10%	1,784,843,833	19,633,282,167	*Bảng 57, mục 13300.05 - QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của BXD; Hệ số: 1,059 tra bảng 101, vùng 5, mục III.3*
2	Cảnh quan ngoài nhà						3,172,702,207		317,270,221	3,489,972,428	
-	*Cảnh quan ngoài nhà: cây xanh, chiếu sáng, tiểu cảnh ...*	*1,500,000*	*x*	*9,368.54*	*m2 cảnh quan*		-	*10%*	-	-	*Dự kiến chi phí*
-	*Bể bơi ngoài nhà*	*9,750,000*	*x*	*344.51*	*m2 bể x*	*1.039*	*3,172,702,207*	*10%*	*317,270,221*	*3,489,972,428*	*Bảng 21, mục 11233.02 - QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của BXD; Hệ số: 1,039 tra bảng 101, vùng 5, mục I.4*
II	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**						**51,570,459,186**	**10%**	**5,157,045,919**	**56,727,505,105**	GTB
II.1	**Công trình nhà ở xã hội (diện tích sàn dùng để tính toán là diện tích sàn không bao gồm các mái bê tông)**	**574,992**	**x**	**92,913.28**	**m2 sàn**		**48,567,629,722**	**10%**	**4,856,762,972**	**53,424,392,694**	*Bảng 1, mục 11110.04, QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của BXD*
	(SĐT của công trình được bộ xây dựng ban hành bao gồm: chi phí thang máy, trạm biến áp và các thiết bị phục vụ vận hành, máy bơm cấp nước, PCCC. Chưa bao gồm: ĐHKK, thông gió, PCCC tự động, BMS...)										
1	Chi phí thiết bị công trình nhà ở xã hội khối CTA cao 12 tầng nổi										
2	Chi phí thiết bị công trình nhà ở xã hội khối CTB cao 12 tầng nổi										
3	Chi phí thiết bị trạm sạc cho xe điện										
-	Trụ sạc cho xe ô tô (1 trụ 22KW hai đầu sạc, mỗi đầu sạc 11KW)	67,809,091	x	12.0	trụ		813,709,092	10%	81,370,909	895,080,001	*Tham khảo công trình tương tự*
-	Trụ sạc cho xe máy (1 trụ 2,4KW, 4 đầu sạc, mỗi đầu sạc 0,6KW)	39,650,500	x	26.0	trụ		1,030,913,000	10%	103,091,300	1,134,004,300	*Tham khảo công trình tương tự*
II.2	**Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà**						**1,158,207,373**	**10%**	**115,820,737**	**1,274,028,110**	

STT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	GIÁ TRỊ X TỶ LỆ					GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT		GIÁ TRỊ SAU THUẾ	GHI CHÚ CĂN CỨ LẬP
								MỨC	THÀNH TIỀN		
1	Thiết bị ngoài nhà chung bao gồm: trạm bơm, trạm biến thế, trạm xử lý nước thải và trang thiết bị phục vụ chiếu sáng, cấp điện, cấp nước	419,000,000	x	2.659	ha		1,012,886,791	10%	101,288,679	1,114,175,470	*Bảng 57, mục 13300.05 - QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của BXD*
2	Thiết bị bể bơi ngoài trời (thiết bị máy bơm, lọc nước..)	464,000	x	344.51	m2 bể		145,320,582	10%	14,532,058	159,852,640	*Bảng 21, mục 11233.02 - QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của BXD*
3	Cảnh quan	500,000	x	9,368.54	m2 cảnh quan		-	10%	-	-	*Dự kiến chi phí*
	CỘNG (XÂY LẮP + THIẾT BỊ)	**$Z = G_{XD} + G_{TB}$**					***750,467,937,514***	**10%**	***75,046,793,751***	***825,514,731,266***	
III	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN (Gda)**						**6,712,185,233**		**-**	**6,712,185,233**	
	(Gồm các chi phí để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến nghiệm thu đưa công trình vào khai thác sử dụng)	750,467,937,514	x	1.376	% x	0.65	6,712,185,233			6,712,185,233	*TT 12/TT-BXD 2021 (dự kiến chủ đầu tư tự quản lý)*
IV	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (Gtv)**						**22,549,195,392**	**10%**	**2,254,919,539**	**24,804,114,931**	
1	Chi phí khảo sát địa hình						136,363,636	10%	13,636,364	150,000,000	*Tham khảo công trình tương tự*
2	Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500	289,810,000		5.3	ha		289,810,000	10%	28,981,000	318,791,000	*TT 20/2019/TT-BXD*
3	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	37,707,000					37,707,000	10%	3,770,700	41,477,700	*TT 20/2019/TT-BXD*
4	Chi phí khảo sát địa chất xây dựng công trình						228,488,727	10%	22,848,873	251,337,600	*Tham khảo công trình tương tự*
5	Chi phí áp dụng BIM cho dự án						-	10%	-	-	
6	Chi phí lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư	750,467,937,514	x	0.04	%		315,196,534	10%	31,519,653	346,716,187	*TT 09/TT-BXD 2024*
7	Chi phí thẩm tra báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư	750,467,937,514	x	0.015	% x	0.4	45,028,076	10%	4,502,808	49,530,884	*TT 09/TT-BXD 2024*
8	Chi phí thiết kế ý tưởng						-	10%	-	-	*Theo HĐ số 2219.PHHOI-PHC-SURBANA-CTR-2214 và HĐ số 2308.PHO-PHC-GLXID-CTR-2023.01*
9	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi, lập hồ sơ thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy, thiết kế kỹ thuật - hồ sơ xin phép xây dựng, lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công - tổng dự toán						9,000,000,000	10%	900,000,000	9,900,000,000	*Tham khảo công trình tương tự*
10	Chi phí BIM trong lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1,996,244,714	x	15	%			10%	-	-	*Phụ lục V, Thông tư 09/TT-BXD ngày 30/08/2024*
11	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (thiết kế 3 bước)						-		-		
5a	Công trình dân dụng cấp 1 - khối CTA	-	x	4.220	%			10%	-	-	*TT 12/TT-BXD 2021*
5b	Công trình dân dụng cấp 1 - khối CTB (dự kiến thiết kế lặp 85% khối CTA)	-	x	-	%	0.15		10%	-	-	*TT 12/TT-BXD 2021*
5c	Chi phí BIM trong thiết kế BVTC công trình dân dụng cấp I (thiết kế 2 bước)	-	x	20	%			10%	-	-	*Phụ lục V, Thông tư 09/TT-BXD ngày 30/08/2024*
5d	Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp 4	17,848,438,334	x	1.827	%			10%	-	-	

STT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	GIÁ TRỊ X TỶ LỆ					GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT		GIÁ TRỊ SAU THUẾ	GHI CHÚ CĂN CỨ LẬP
								MỨC	THÀNH TIỀN		
5e	Công trình cảnh quan, sân vườn	3,172,702,207	x	3.85	%			10%	-	-	*TT 12/TT-BXD 2021 (vận dụng công trình dân dụng cấp 2)*
10	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	750,467,937,514	x	0.043	%		322,701,213	10%	32,270,121	354,971,334	*TT 12/TT-BXD 2021*
11	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công										
11a	Công trình dân dụng cấp 1	677,876,337,787	x	0.078	%		528,743,543	10%	52,874,354	581,617,898	*TT 12/TT-BXD 2021*
11b	Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp 4	17,848,438,334	x	0.177	%		31,591,736	10%	3,159,174	34,750,909	*TT 12/TT-BXD 2021*
11c	Công trình cảnh quan, sân vườn (vận dụng công trình dân dụng)	3,172,702,207	x	0.258	%		8,185,572	10%	818,557	9,004,129	*TT 12/TT-BXD 2021*
12	Chi phí thẩm tra dự toán công trình										
12a	Công trình dân dụng cấp 1	677,876,337,787	x	0.072	%		488,070,963	10%	48,807,096	536,878,060	*TT 12/TT-BXD 2021*
12b	Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp 4	17,848,438,334	x	0.171	%		30,520,830	10%	3,052,083	33,572,913	*TT 12/TT-BXD 2021*
12c	Công trình cảnh quan, sân vườn (vận dụng công trình dân dụng)	3,172,702,207	x	0.250	%		7,931,756	10%	793,176	8,724,931	*TT 12/TT-BXD 2021*
13	Chi phí lập hồ sơ mời thầu gồm:										
13a	- Chi phí lập HSMT gói thầu tư vấn khảo sát địa chất	228,488,727	x	0.820	%		1,873,608	10%	187,361	2,060,968	*TT 12/TT-BXD 2021*
13b	- Chi phí lập HSMT gói thầu tư vấn thí nghiệm cọc	1,034,941,201	x	0.820	%		8,486,518	10%	848,652	9,335,170	*TT 12/TT-BXD 2021*
13c	- Chi phí lập HSMT gói thầu tư vấn thiết kế	9,000,000,000	x	0.410	%		36,900,000	10%	3,690,000	40,590,000	*TT 12/TT-BXD 2021*
13d	- Chi phí lập HSMT gói thầu tư vấn thẩm tra	1,095,044,399	x	0.800	%		8,760,355	10%	876,036	9,636,391	*TT 12/TT-BXD 2021*
13e	- Chi phí lập HSMT gói thầu tư vấn giám sát	7,516,887,686	x	0.450	%		33,825,995	10%	3,382,599	37,208,594	*TT 12/TT-BXD 2021*
13f	- Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT thi công xây dựng	698,897,478,328	x	0.050	%		349,448,739	10%	34,944,874	384,393,613	*TT 12/TT-BXD 2021*
13g	- Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT cung cấp T.Bị	51,570,459,186	x	0.179	%		92,311,122	10%	9,231,112	101,542,234	*TT 12/TT-BXD 2021*
14	Chi phí giám sát gồm :										
14a	- Chi phí giám sát công tác khảo sát	364,852,363	x	4.072	%		14,856,788	10%	1,485,679	16,342,467	*TT 12/TT-BXD 2021*
14b	- Chi phí giám sát thi công xây dựng	698,897,478,328	x	1.032	%		7,212,621,976	10%	721,262,198	7,933,884,174	*TT 12/TT-BXD 2021*
14c	- Chi phí giám sát thi công lắp đặt thiết bị	51,570,459,186	x	0.590	%		304,265,709	10%	30,426,571	334,692,280	*TT 12/TT-BXD 2021*
15	Chi phí lập kế hoạch tổng thể lựa chọn nhà thầu	750,467,937,514	x	0.266	% x	0.5%	9,981,224	*10%*	*998,122*	10,979,346	Điều 14 khoản 3, NĐ 214/2025/ND-CP (chi phí tối thiểu 5 triệu, tối đa 40 triệu chưa VAT),
16	Chi phí thẩm định HSMT gói thầu xây dựng	768,787,226,161	x	0.10	%		60,000,000	*10%*	*6,000,000*	66,000,000	Điều 14 khoản 4d, NĐ 214/2025/ND-CP (chi phí tối thiểu 2 triệu, tối đa 60 triệu chưa VAT),
17	Chi phí thẩm định HSMT gói thầu thiết bị	56,727,505,105	x	0.10	%		56,727,505	*10%*	*5,672,751*	62,400,256	Điều 14 khoản 4d, NĐ 214/2025/ND-CP (chi phí tối thiểu 2 triệu, tối đa 60 triệu chưa VAT),
18	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu xây dựng	768,787,226,161	x	0.10	%		60,000,000	*10%*	*6,000,000*	66,000,000	Điều 14 khoản 6, NĐ 214/2025/ND-CP (chi phí tối thiểu 3 triệu, tối đa 60 triệu chưa VAT),
19	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu thiết bị	56,727,505,105	x	0.10	%		56,727,505	*10%*	*5,672,751*	62,400,256	Điều 14 khoản 6, NĐ 214/2025/ND-CP (chi phí tối thiểu 3 triệu, tối đa 60 triệu chưa VAT),
20	Chi phí thẩm định HSMT gói thầu tư vấn	21,487,059,435	x	0.10	%		21,487,059	*10%*	*2,148,706*	23,635,765	Điều 14 khoản 4d, NĐ 214/2025/ND-CP (chi phí tối thiểu 2 triệu, tối đa 60 triệu chưa VAT),

STT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	GIÁ TRỊ X TỶ LỆ					GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT		GIÁ TRỊ SAU THUẾ	GHI CHÚ CĂN CỨ LẬP
								MỨC	THÀNH TIỀN		
21	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn	21,487,059,435	x	0.10	%		21,487,059	*10%*	*2,148,706*	23,635,765	Điều 14 khoản 6, NĐ 214/2025/ND-CP (chi phí tối thiểu 3 triệu, tối đa 60 triệu chưa VAT),
22	Chi phí quan trắc biến dạng công trình						521,400,000	10%	52,140,000	573,540,000	Tham khảo công trình tương tự
23	Chi phí thí nghiệm cọc thí nghiệm (nén tĩnh 09 cọc thí nghiệm tải trọng 4000KN/cọc)						1,034,941,201	10%	103,494,120	1,138,435,321	Tham khảo công trình tương tự
24	Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường						250,000,000	10%	25,000,000	275,000,000	Tham khảo công trình tương tự
25	Chi phí tư vấn chứng chỉ xanh EDG						922,753,443	10%	92,275,344	1,015,028,787	Tham khảo công trình tương tự
26	Chi phí tư vấn phát triển dự án						-	10%	-	-	Theo HĐ số 2219.PHHOI-PHC-MDC-CTR-2211
V	**CHI PHÍ KHÁC (Gk)**						**41,457,741,627**	**10%**	**466,186,657**	**41,923,928,284**	
1	Lệ phí thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết đô thị (tỷ lệ 1/500)	360,268,700	x	10.911	%		39,308,918			39,308,918	*TT 20/2019/TT-BXD*
2	Phí thẩm duyệt thiết kế PCCC	1,003,517,670,302	x	0.001	%		10,035,177			10,035,177	*TT 70/2025/TT-BTC*
3	Lệ phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường						65,000,000			65,000,000	*TT 38/2023/TT-BTC*
4	Bảo hiểm công trình xây dựng	750,467,937,514	x	0.080	%		600,374,350	10%	60,037,435	660,411,785	*Mục I.1.1.1, PL III, NĐ 67/2023*
5	Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc	750,467,937,514	x	0.050	% x	3	1,125,701,906	10%	112,570,191	1,238,272,097	*Mục I, PL II, NĐ 67/2023 (dự kiến mua cho 3 năm thi công xây dựng)*
6	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	1,166,588,000,000	x	0.089	% x	0.5	519,131,660			519,131,660	*Nghị định 99/2021/NĐ-CP*
7	Chi phí kiểm toán quyết toán vốn đầu tư	1,166,614,000,000	x	0.128	%		1,493,265,920	10%	149,326,592	1,642,592,512	*Nghị định 99/2021/NĐ-CP*
8	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng	7,212,621,976	x	20.0	%		1,442,524,395	10%	144,252,440	1,586,776,835	*Điều 1 Khoản 4 thông tư 04/2019TT-BXD ngày 16/8/2019 và Điều 16 Thông tư 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 (không quá 20% của chi phí tư vấn giám sát)*
9	Chi phí xây dựng khác (thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật, khởi công, khánh thành, đảm bảo an toàn giao thông phục vụ thi công công trình, …)	698,897,478,328	x	0.50	%		-	10%	-	-	*Tham khảo công trình tương tự*
10	Lãi vay trong thời gian xây dựng (tạm tính lãi suất 8%/năm)						36,162,399,301			36,162,399,301	
VI	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG CỦA DỰ ÁN**	**XD + GTB+ Gda +Gtv+Gk**					**27,377,924,043**	**10%**	**2,737,792,404**	**30,115,716,447**	
1	Dự phòng phát sinh khối lượng công việc	821,187,059,767	x	2	%		15,602,554,136	10%	1,560,255,414	17,162,809,549	*TT 12/TT-BXD 2021*
2	Dự phòng cho yếu tố trượt giá	785,024,660,466	x	1.5	%		11,775,369,907	10%	1,177,536,991	12,952,906,898	*TT 12/TT-BXD 2021*
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ						**848,564,983,809**	**10%**	**80,505,692,352**	**929,070,700,000**	

Làm tròn: **929,070,700,000**