

**CÔNG TY GIÁ XÂY DỰNG
TỦ SÁCH KỸ SƯ ĐỊNH GIÁ XÂY DỰNG**

KHÁI QUÁT PHƯƠNG PHÁP LẬP DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH



Version 1

**Tài liệu phục vụ học viên lớp:
Đo bóc khối lượng lập dự toán
(Phần lý thuyết)**

Tác giả: Ks. Nguyễn Thế Anh

LỜI NÓI ĐẦU

Với một chút lợi thế do vị trí địa lý là được sống ở Hà Nội, lại làm việc ở nơi có thể tiếp cận với nguồn tri thức trung tâm. Nhờ có cơ hội tham gia vào rất nhiều các dự án lớn nhỏ thuộc đủ các loại hình trong cả nước từ đó đúc rút được một số kinh nghiệm. Với nhiệt huyết cùng nghề nghiệp và đồng nghiệp, tôi thu xếp thời gian của mình dành để soạn thảo một số dòng này với mong muốn chia sẻ với bạn – đồng nghiệp của tôi một chút tri thức mà tôi tiếp cận và tích lũy được. Qua đây tôi mong muốn các bạn, những đồng nghiệp của tôi có thể làm việc tốt, góp sức xây dựng quê hương đất nước, nâng cao thu nhập, giảm thời gian làm việc, tăng thời gian dành hưởng thụ cuộc sống, cho bạn bè, người thân, cho nhiều điều có ý nghĩa khác nữa.

Tại liệu này được biên soạn và chia sẻ miễn phí, bạn có thể in ấn, lưu trữ để sử dụng cho mục đích cá nhân hoặc chia sẻ với các bạn bè đồng nghiệp, không phục vụ kinh doanh. Mọi trích dẫn xin ghi rõ nguồn www.giayaydung.vn.

Do phạm vi kiến thức thì rất rộng mà trình độ còn hạn chế, lại không có nhiều thời gian để chau chuốt sản phẩm, rất mong được các bạn, các đồng nghiệp xa gần góp ý để lần ra mắt sau tài liệu này sẽ hoàn thiện hơn nữa. Mọi góp ý xin gửi về địa chỉ email theanh@giayaydung.com.

Nếu có thể xin đừng quên ủng hộ **www.giayaydung.vn** nhé. Bởi nhờ diễn đàn mà tôi có thể truyền tải những tài liệu như này đến với các bạn.

Tác giả

Tài liệu này dùng cho mục đích phổ biến kiến thức về pháp luật đầu tư xây dựng công trình

DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

1. Khái niệm, mục đích, vai trò và nguyên tắc lập dự toán

1.1. Khái niệm dự toán

Dự kiến tính toán giá trị công trình trước khi thi công xây dựng công trình. Xác định (dự đoán) giá trị công trình của sản phẩm xây dựng từ bản vẽ thiết kế và các số liệu định mức, đơn giá, báo giá vật liệu, dịch vụ... có liên quan.

Dự toán xây dựng công trình (sau đây gọi là dự toán) được lập cho từng công trình, hạng mục công trình xây dựng.

Dự toán hiện được lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 05/2007/TT-BXD ngày 25/07/2007 và Thông tư số 18/2008/TT-BXD ngày 06/10/2008 của Bộ Xây dựng.

1.2. Mục đích của dự toán

- Giúp chủ đầu tư biết dự trù số tiền sẽ phải chi để có được công trình hoặc hạng mục công trình mà mình kỳ vọng.
- Xác định một căn cứ để xét chọn nhà thầu, thương thảo ký kết hợp đồng.
- Tìm ra một căn cứ để phê duyệt vốn đầu tư.
- Sử dụng làm căn cứ để thẩm tra, quyết toán.

1.3. Vai trò của dự toán

- Là tài liệu quan trọng gắn liền với thiết kế cho biết chi phí xây dựng công trình.
- Là cơ sở để lập kế hoạch đầu tư, thuyết phục ngân hàng đầu tư, cấp phát vốn vay.
- Là cơ sở để chủ đầu tư và nhà thầu lập kế hoạch cho chính mình:
 - Là căn cứ xác định giá gói thầu, giá thành xây dựng khi đấu thầu;
 - Là căn cứ để đàm phán, ký kết hợp đồng, thanh quyết toán khi chỉ định thầu.
- Là cơ sở để tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong việc so sánh lựa chọn các phương án thiết kế xây dựng.

1.4 Nguyên tắc xác định dự toán

- Tính đúng, tính đủ, không trùng lặp chi phí, phù hợp nội dung chi phí (cơ cấu chi phí) và tuân thủ theo các quy định (khi lập dự toán xây dựng công trình vốn nhà nước).
- Có nội dung công việc là có chi phí (quan trọng là người lập dự toán biết tính toán và đưa chi phí đó vào đâu).

2. Một số văn bản pháp lý cần biết dự toán xây dựng công trình

- Nghị định 99/2007/TT-BXD ngày 13/06/2007 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình

Chương III. Dự toán xây dựng công trình

Điều 8. Nội dung dự toán công trình

nguồn: www.giaxydung.vn

Điều 9. Lập dự toán công trình

Điều 10. Thẩm tra, phê duyệt dự toán công trình

Điều 11. Điều chỉnh dự toán công trình

- Thông tư 05/2007/TT-BXD ngày 25/07 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình

Mục 2. Dự toán xây dựng công trình: Nội dung & Phương pháp lập

Mục III.1.2 Quản lý dự toán xây dựng công trình

- Thông tư số 18/2008/TT-BXD ngày 06/10/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn bổ sung một số phương pháp xác định chi phí xây dựng trong dự toán xây dựng công trình vào Thông tư số 05/2007/TT-BXD

- Thông tư số 07/2007/TT-BXD của Bộ Xây dựng về hướng dẫn phương pháp xác định giá ca máy (tham khảo thêm thông tư số 06/2005/TT-BXD của Bộ Xây dựng)

- Văn bản số 1751/BXD-VP ngày 14/08/2007 của Bộ Xây Dựng công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình

- Quyết định số 957/2009/QĐ-BXD ngày 29/09/2009 của Bộ Xây Dựng công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình

- Các quyết định ban hành hay văn bản công bố định mức, đơn giá của Bộ Xây dựng, Bộ cơ xây dựng chuyên ngành (giao thông, công thương, nông nghiệp và phát triển nông thôn, UBND...)

- Các văn bản khác có liên quan:

- Thông tư hướng dẫn điều chỉnh dự toán (như Thông tư 05/2009/TT-BXD)

- Văn bản hướng dẫn điều chỉnh dự toán



Mách bạn: Trên website www.giaxydung.vn có kho công cụ tư liệu và bạn có thể tìm và tải miễn phí hầu hết các văn bản, tài liệu nói trên.

3. Một số kiến thức cần trang bị để biết lập dự toán

Bạn cần xem xét các yêu cầu sau để tự xét xem mình có thiếu mảng kiến thức nào để tập trung bổ sung:

- Người lập dự toán phải biết đọc bản vẽ kiến trúc, bản vẽ kết cấu các công trình xây dựng

- Nên học qua một khoá huấn luyện về lập dự toán

- Có đầy đủ các tài liệu cần thiết để lập dự toán (các văn bản tài liệu pháp quy, tiêu chuẩn...)

- Đã học qua hoặc biết về kỹ thuật thi công (lý thuyết)

- Nếu đã đi thi công thực tế thì việc lập dự toán sẽ dễ dàng và chính xác hơn

- Ngày nay công việc lập dự toán thường phải xử lý một lượng số liệu rất lớn, điều này đòi hỏi bạn phải sử dụng thành thạo các phần mềm (Excel, dự toán...)

nguồn: www.giaxydung.vn

- Nếu làm việc với các bản dự toán có yếu tố nước ngoài, bạn cần phải biết thêm ngoại ngữ (tiếng Anh – cho các bản dự toán song ngữ).



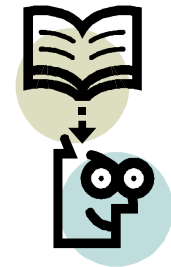
Mách bạn: *Khoá học đo bóc khối lượng, lập dự toán do Công ty Giá Xây Dựng tổ chức tại Hà Nội hoặc học online qua website www.giaxydung.vn sẽ giúp bạn trang bị các kỹ năng làm dự toán chuyên nghiệp và các kiến thức chuyên sâu.*

Công ty Giá Xây Dựng sở hữu phần mềm dự toán được phát triển và kiểm nghiệm bởi các chuyên gia hàng đầu về dự toán tại Việt Nam có thể giúp bạn làm dự toán dễ dàng, năng suất và hiệu quả, hãy tìm cách sở hữu phần mềm này. Ngoài ra Công ty cũng chọn lọc, giới thiệu và phân phối một số phần mềm dự toán khác cho người tiêu dùng.

4. Các nội dung chi phí cần xác định khi lập dự toán xây dựng công trình

Dự toán xây dựng công trình bao gồm 6 khoản mục chi phí

- 1) Chi phí xây dựng (G_{XD})
- 2) Chi phí thiết bị (G_{TB})
- 3) Chi phí quản lý dự án (G_{QLDA})
- 4) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (G_{TV})
- 5) Chi phí khác (G_K)
- 6) Chi phí dự phòng (G_{DP})



Công thức xác định giá trị dự toán xây dựng công trình (G_{XDCT}):

$$G_{XDCT} = G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K + G_{DP}$$

Lưu ý: *Nhiều người nhầm lẫn cho rằng xác định xong G_{XD} là lập xong bản dự toán. Phải xác định cho đủ 6 khoản mục trên mới hình thành một bản dự toán xây dựng công trình hoàn chỉnh (dự trừ cho đủ các loại kinh phí phải bỏ ra để có được công trình).*

5. Các phương pháp lập dự toán

Có rất nhiều phương pháp để lập dự toán, hiện ở Việt Nam phổ biến các phương pháp sau:

- 1) Phương pháp xác định theo khối lượng và đơn giá;
- 2) Phương pháp xác định theo tỷ lệ %;
- 3) Phương pháp xác định trên cơ sở công trình tương tự, sử dụng suất xây dựng công trình trong suất vốn đầu tư;
- 4) Phương pháp xác định bằng tạm tính;
- 5) Phương pháp xác định dự toán bằng cách kết hợp các phương pháp trên.



Mách bạn: *Tùy theo nội dung chi phí mà ta lựa chọn phương pháp phù hợp khi lập dự toán. Đối với dự án có nhiều công trình, mỗi công trình có thể sử dụng một trong các phương pháp nói trên để lập dự toán.*

6. Lập dự toán chi phí xây dựng (G_{XD})

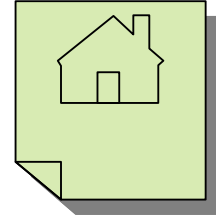
6.1 Khái niệm chi phí xây dựng (G_{XD})

Dự toán chi phí xây dựng công trình hoặc hạng mục công trình là toàn bộ chi phí cho phần xây dựng các kết cấu nâng đỡ bao che của công trình, là chi phí mà chủ đầu tư dự kiến phải trả cho nhà thầu thi công xây dựng.

6.2 Nội dung của chi phí xây dựng

Lập dự toán chi phí xây dựng là đi xác định tổng giá trị của các nội dung chi phí sau:

- 1) Chi phí trực tiếp
- 2) Chi phí chung
- 3) Thu nhập chịu thuế tính trước
- 4) Thuế giá trị gia tăng
- 5) Chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.



6.3 Các phương pháp xác định chi phí xây dựng

- Đối với công trình chính ta để xác định chi phí xây dựng ta thường sử dụng phương pháp xác định theo khối lượng và đơn giá;
- Đối với công trình phụ trợ thi công ta thường sử dụng phương pháp xác định theo tỷ lệ %;

6.4 Các dữ liệu cần thiết để xác định chi phí xây dựng

- 1) Khối lượng công việc thi công xây dựng: Xác định qua việc đo bóc khối lượng từ bản vẽ thiết kế
- 2) Đơn giá xây dựng công trình

Đơn giá được xác định (còn gọi là chiết tính) qua các số liệu sau:

- Định mức dự toán
- Giá vật liệu đến hiện trường xây dựng tại thời điểm lập dự toán
- Giá nhân công (bảng lương)
- Giá ca máy và thiết bị thi công
- Văn bản hướng dẫn điều chỉnh (nếu có)

6.5 Các bước lập dự toán chi phí xây dựng G_{XD}

Bước 1. Lập bảng khối lượng công việc (còn gọi là bảng tiên lượng dự toán) theo các bản vẽ thiết kế.

Bước 2. Lựa chọn mã hiệu đơn giá theo đơn giá địa phương (nếu dùng đơn giá công trình thì chuyển luôn đến bước 3)

Bước 3. Chiết tính đơn giá (nếu dùng đơn giá địa phương thì có thể bạn không phải làm bước này):

- Lựa chọn định mức phù hợp với các đầu công việc ở bước 1
- Xác định giá vật liệu, giá nhân công (tiền lương), giá ca máy
- Chiết tính đơn giá trên cơ sở định mức, giá vật liệu, giá nhân công, giá ca máy

nguồn: www.giaxaydung.vn

Bước 4. Tính bảng dự toán

Dùng các số liệu ở trên để tính chi phí vật liệu (VL), chi phí nhân công (B), chi phí máy (C).

Bước 5. Lập bảng phân tích vật tư

Bước 6. Lập bảng tổng hợp vật tư

Bước 7. Lập bảng chênh lệch vật tư (nếu sử dụng đơn giá địa phương)

Bước 8. Lập bảng tổng hợp kinh phí

Bước 9. Lập thuyết minh dự toán, hoàn thiện in ấn, xuất hồ sơ



***Mách bạn:** Bạn có thể mượn một tập hồ sơ dự toán mẫu và xem cách người ta lập để đối chiếu lại các hướng dẫn bên trên, bạn sẽ trưởng thành rất nhanh. Bạn cũng có thể tìm kiếm trên www.giaxaydung.vn có rất nhiều đồng nghiệp chia sẻ các file dự toán mẫu trên Excel, có thể tham khảo rất tốt.*

7. Xác định chi phí thiết bị (G_{TB})

Chi phí thiết bị bao gồm: Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ (kể cả thiết bị công nghệ phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công); Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ; Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh.

- *Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ:* Bao gồm giá mua (gồm cả chi phí thiết kế và giám sát chế tạo); Chi phí vận chuyển từ nơi mua hay từ cảng Việt Nam đến công trình, chi phí lưu kho, lưu bãi, lưu Container tại cảng Việt Nam đối với thiết bị nhập khẩu; Chi phí bảo quản, bảo dưỡng tại hiện trường, thuế và phí bảo hiểm thiết bị.

+ Đối với thiết bị đã xác định được giá: Trên cơ sở số lượng, chủng loại thiết bị hoặc toàn bộ dây chuyền công nghệ và đơn giá tương ứng.

+ Đối với thiết bị chưa xác định được giá: Tạm tính theo báo giá hoặc giá thiết bị tương tự trên thị trường hoặc của công trình tương tự đã thực hiện.

+ Đối với các loại thiết bị công nghệ phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công có thể xác định trên cơ sở khối lượng thiết bị cần sản xuất, gia công và giá sản xuất, gia công một đơn vị tính theo hợp đồng hoặc biểu giá của nhà sản xuất hoặc giá từ công trình tương tự đã thực hiện.

- *Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ:* Xác định bằng cách lập dự toán tùy theo yêu cầu cụ thể của công trình.

- Chi phí lắp đặt thiết bị, thí nghiệm, hiệu chỉnh: Lập dự toán tương tự như mục 6 nêu trên.

***Kinh nghiệm:** Với kinh nghiệm lập, thẩm tra dự toán của rất nhiều công trình lớn, không chỉ có chi phí lắp đặt thiết bị mà còn có dự toán gia công, chế tạo thiết bị. Dự toán gia công, chế tạo thiết bị cũng lập tương tự như lập dự toán chi phí xây dựng nêu tại mục 6.*

nguồn: www.giaxydung.vn

8. Xác định chi phí quản lý dự án

Chi phí quản lý dự án xác định bằng cách vận dụng định mức tỷ lệ do Bộ Xây dựng công bố hoặc xác định theo dự toán. Hiện tại đã có định mức tỷ lệ mới công bố theo Quyết định số 957/2009/QĐ-BXD ngày 29/09/2009 của Bộ Xây dựng.

$$G_{QLDA} = (G_{XD \text{ trước thuế}} + G_{TB \text{ trước thuế}}) \times \text{định mức tỷ lệ}$$



Định mức tỷ lệ được xác định theo phương pháp nội suy (tham khảo cách xác định chi phí tư vấn).



Mách bạn: Trên www.giaxydung.vn có các bảng tính Excel do các thành viên chia sẻ, bạn chỉ việc nhập giá trị $G_{XD \text{ trước thuế}}$ và $G_{TB \text{ trước thuế}}$ vào là có bảng tính tự động nội suy định mức tỷ lệ giúp bạn.

9. Xác định chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình

a. Phân loại hoạt động tư vấn:

a.1. Theo thông lệ quốc tế: Giai đoạn chuẩn bị dự án; giai đoạn thực hiện dự án; giai đoạn kết thúc dự án; các hoạt động tư vấn khác có liên quan.

a.2. Theo quy định hiện hành ở Việt Nam:

- Theo Luật Đấu thầu: Dịch vụ chuẩn bị dự án; dịch vụ tư vấn thực hiện dự án; dịch vụ tư vấn khác.

- Theo Luật Xây dựng: Giai đoạn chuẩn bị dự án; giai đoạn thực hiện dự án; giai đoạn kết thúc dự án; các hoạt động tư vấn khác có liên quan.

b. Nội dung chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình:

- Chi phí trực tiếp.

- Chi phí gián tiếp (còn gọi là chi phí quản lý).

- Chi phí khác.

- Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp.

- Thu nhập chịu thuế tính trước.

- Thuế giá trị gia tăng.

c. Các quy định hiện hành liên quan đến quản lý chi phí tư vấn:

- Theo quy định của Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, Thông tư số 05/2007/TT-BXD ngày 25/7/2007 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

- Theo quy định tại Quyết định số 131/2007/QĐ-TTg ngày 9/8/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế thuê tư vấn nước ngoài trong hoạt động xây dựng tại Việt Nam, Thông tư số 09/2007/TT-BXD ngày 2/11/2007 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí thuê tư vấn nước ngoài trong hoạt động xây dựng tại Việt Nam; Quyết định số 61/2006/QĐ-BTC ngày 2/11/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành một số định mức chi tiêu áp dụng cho các dự án/chương trình có sử dụng nguồn vốn Hỗ trợ phát triển chính thức (ODA).

nguồn: www.giaxaydung.vn

- Theo hướng dẫn tại Văn bản số 1751/BXD-VP ngày 14/8/2007 của Bộ Xây dựng công bố Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.

- Theo quy định của một số văn bản khác có liên quan.

2.4.2. Phương pháp xác định chi phí tư vấn

a. Xác định theo định mức chi phí tư vấn (tỉ lệ %) được công bố:

a.1. Nguyên tắc xác định:

- Sử dụng định mức chi phí tư vấn do Bộ Xây dựng công bố để xác định chi phí cho các loại công việc tư vấn này.

- Sử dụng phương pháp nội suy để xác định định mức chi phí tư vấn hoặc phương pháp ngoại suy nếu quy mô cần tính toán nằm ngoài khung quy mô trong bảng định mức chi phí tư vấn được công bố.

a.2. Cách xác định:

- Công thức tổng quát xác định chi phí tư vấn.

- Cách xác định cụ thể:

+ Chi phí lập dự án, lập báo cáo kinh tế kỹ thuật.

+ Chi phí thiết kế.

+ Chi phí thẩm tra thiết kế, thẩm tra dự toán.

+ Chi phí lập hồ sơ mời thầu và phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng.

+ Chi phí lập hồ sơ mời thầu và phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu cung cấp vật tư, thiết bị.

+ Chi phí lập giám sát thi công xây dựng.

+ Chi phí lập giám sát lắp đặt thiết bị.

a.3. Cách nội, ngoại suy từ định mức chi phí tư vấn được công bố:

- Nội suy định mức chi phí tư vấn.

- Ngoại suy định mức chi phí tư vấn:

+ Cách 1: Ngoại suy theo công thức.

$$Nitt = Nbi - \left[\frac{Nib - Nia}{Gia - Gib} x (Gitt - Gib) \right]$$

Trong đó:

+ Nitt: Định mức chi phí của công việc tư vấn thứ i cần tính.

+ Gitt: Quy mô chi phí cần tính định mức.

+ Gia: Quy mô chi phí cận trên (quy mô chi phí được công bố) so với quy mô chi phí cần tính định mức.

+ Gib: Quy mô chi phí cận dưới (quy mô chi phí được công bố) so với quy mô cần chi phí tính định mức.

+ Nia: Định mức chi phí của công việc tư vấn thứ i tương ứng với quy mô chi phí cận trên (Gia).

+ Nib: Định mức chi phí của công việc tư vấn thứ i tương ứng với quy mô chi phí cận dưới (Gib).

nguồn: www.giayaydung.vn

+ Cách 2: Vẽ đồ thị kết hợp với kinh nghiệm chuyên gia.

b. Xác định theo dự toán

b.1. Nguyên tắc xác định:

- Chi phí cho các công việc tư vấn không có định mức chi phí được công bố.
- Trường hợp vận dụng định mức chi phí được công bố không phù hợp với yêu cầu thực hiện công việc tư vấn của dự án.
- Dự toán chi phí được xác định phải phù hợp với phạm vi, nội dung công việc, thời gian thực hiện và sản phẩm tư vấn hoàn thành.

b.2. Cách xác định dự toán chi phí tư vấn:

- Đối với các công việc tư vấn có định mức chi phí được công bố: xác định theo tỷ lệ % của chi phí xây dựng hoặc thiết bị trong dự toán công trình.
- Đối với các công việc tư vấn không có định mức chi phí được công bố: ước tính theo số liệu về chi phí của các công việc tư vấn của các công trình tương tự đã được thực hiện.

10. Xác định chi phí khác

Khoản chi phí khác cũng có thể xác định trên cơ sở công trình tương tự hoặc tạm tính để đảm bảo tiến độ và lập kế hoạch dự trừ vốn.

$$G_K = \sum G_{K \text{ trước thuế } i} \times (1 + T_i^{GTGT-K})$$

11. Xác định chi phí dự phòng

a. Đối với công trình có thời gian xây dựng chưa đến 2 năm

$$G_{DP} = (G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times 10\%$$

b. Đối với công trình có thời gian xây dựng trên 2 năm

$$G_{DP} = (G_{DP1} + G_{DP2})$$

Xác định chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh (G_{DP1}):

$$G_{DP1} = (G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times 5\%$$

Xác định chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (G_{DP2}):

$$G_{DP2} = (G_{XDCT} - L_{vay}) \times (I_{XD bq} \pm \Delta I_{XD})$$

Trong đó:

- G_{XDCT} : dự toán xây dựng công trình chưa có chi phí dự phòng
- $I_{XD bq}$: chỉ số giá xây dựng bình quân.
- $\pm \Delta I_{XD}$: mức dự báo biến động giá khác so với chỉ số giá xây dựng bình quân đã tính.

12. Những sai sót thường gặp khi lập dự toán

1) Bản vẽ thiết kế không đầy đủ nội dung hoặc chưa đủ chi tiết để tính toán khối lượng.

Ví dụ:

- Thiếu cốt tự nhiên

nguồn: www.giaxaydung.vn

- Thiếu bảng thống kê thép trong bản vẽ thiết kế
- Không có bảng thống kê vật tư điện và nước trong bản vẽ thiết kế điện nước
- Thiếu các chi tiết cần thiết về trang trí nội thất

Cách xử lý:

- Liên hệ với bên thiết kế để yêu cầu cung cấp đầy đủ các thông tin cần thiết.

2) Tính toán khối lượng bị trùng nhau tại các vị trí giao nhau

Ví dụ:

- Vị trí giao nhau giữa cột và dầm
- Giao nhau giữa dầm và sàn
- Khối lượng đất đào bằng máy tại những vị trí cọc nhô lên

Cách xử lý:

- Cần tránh tính trùng lặp càng tốt, nếu không đến khi kiểm toán vẫn bị loại ra.

3) Công việc không có trong đơn giá, định mức dự toán

Cách xử lý:

- Tìm các công tác tương tự nhưng có sẵn trong đơn giá
- Tạm sử dụng các đơn giá và định mức có sẵn để thiết lập dự toán
- Liên lạc với cơ quan phê duyệt dự toán để điều chỉnh định mức
- Nếu không có công tác nào tương tự thì phải lập theo giá tạm tính, sau đó xin ý kiến chấp thuận của cơ quan phê duyệt dự toán.

4) Kết cấu đặc biệt gây khó khăn trong việc tính toán

Cách xử lý:

- Vận dụng kiến thức về hình học để phân chia thành các khối hình đơn giản để dễ dàng tính toán khối lượng cho các kết cấu có dạng đặc biệt này
- Có thể sử dụng các công thức gần đúng để tính
- Nếu là kết cấu đặc biệt, nên lưu lại phần diễn giải cách tính để tiện giải thích, bảo vệ sau này.

5) Không tìm được số liệu giá vật liệu xây dựng hiện hành

Cách xử lý:

- Vào www.giaxaydung.vn tìm kiếm
- Xem tờ Thông tin Giá Xây Dựng được cung cấp thường xuyên trên www.giaxaydung.vn
- Liên hệ các đồng nghiệp qua www.giaxaydung.vn để xin tài liệu hoặc mua số liệu
- Xem các website của Sở Xây dựng địa phương có công trình xây dựng để tìm bảng công bố giá vật liệu.
- Với những loại vật liệu không có trong bảng giá thì có thể sử dụng bảng báo giá của các cửa hàng VLXD đáng tin cậy ở từng địa phương.

nguồn: www.giaxaydung.vn

- Tư duy chuyên nghiệp là mua số liệu để phục vụ công việc nếu tìm được đơn vị cung cấp số liệu chuyên nghiệp. Trích một phần kinh phí tư vấn, lập dự toán để mua số liệu sẽ giúp công việc đơn giản hơn.



Mách bạn: Tác giả levinhxd có bài viết rất hay về các sai sót thường gặp, bạn có thể tham khảo tại địa chỉ Internet sau:

<http://giaxaydung.vn/diendan/lap-du-toan-xay-dung-cong-trinh/26546-nhung-sai-sot-co-gap-phai-khi-lap-du-toan.html>

13. Hồ sơ dự toán

1) Trang bìa

- Đầy đủ thông tin về Công trình, hạng mục, tổng dự toán, các chữ ký của chủ trì công trình, người lập dự toán, người kiểm tra, công ty thiết kế.

2) Những căn cứ tiến hành tính dự toán

Các căn cứ này được trình bày trên một (hoặc một số trang) đặt ngay sau trang bìa trong tập hồ sơ để thuận tiện cho công tác kiểm tra, thẩm tra dự toán và kiểm soát chi phí sau này.

- Sử dụng định mức nào
- Sử dụng đơn giá nào
- Các thông báo, thông tư nào
- Hồ sơ thiết kế do đơn vị nào lập

3) Bảng tổng hợp kinh phí

Bảng này cho ta biết tất cả các loại chi phí cần thiết để thực hiện xây dựng công trình về thiết kế, thi công, tư vấn, giám sát...

4) Hồ sơ thiết kế

- Bản vẽ kiến trúc
- Bản vẽ kết cấu
- Bản vẽ điện, nước
- Bản vẽ hệ thống kỹ thuật công trình (M/E)
- Bản vẽ thiết kế trang trí nội thất
- Bản vẽ, thuyết minh biện pháp thi công chủ đạo, kỹ thuật thi công
- Các chỉ dẫn kỹ thuật



CÁC CÂU HỎI CẦN ĐẶT RA VÀ TRẢ LỜI KHI LẬP DỰ TOÁN

1. Cơ sở pháp lý của công tác lập dự toán là gì ? Hay các văn bản hướng dẫn bạn cần chuẩn bị cho công tác lập dự toán là gì ?
2. Tại sao cần dùng văn bản điều chỉnh dự toán ?
3. Tại sao khi lập dự toán lại cần tìm hiểu phân loại cho công trình đang chuẩn bị lập dự toán ?
4. Theo quy định hiện hành có mấy loại hình công trình ? Văn bản quy định về việc phân loại công trình là gì ?
5. Dự toán xây dựng công trình là gì ? Tại sao không tính giá trị thật của công trình luôn mà phải dự tính ?
5. Nội dung của dự toán xây dựng công trình gồm những gì ?
6. Vẽ sơ đồ thể hiện các nội dung chi phí của dự toán xây dựng công trình? viết công thức xác định giá trị dự toán XDCT ?
7. Chi phí XDCT gồm những gì ?
8. Trực tiếp phí gồm những gì ? Trực tiếp phí khác gồm những chi phí gì ? Tính như thế nào ? Chi phí dụng cụ cầm tay (bay xây, dao xây, thước thợ) tính vào đâu ?
9. Chi phí chung là gì ? hướng dẫn cách tính ở đâu ? có các cách xác định thế nào ?
10. Giá trị xây dựng trước thuế dùng để làm gì ?
11. Để xác định trực tiếp phí cần làm gì ?
12. Xác định khối lượng như thế nào ? Văn bản nào hướng dẫn việc này ?
13. Nêu trình tự công tác đo bóc khối lượng ?
14. Các tài liệu cần chuẩn bị khi đo bóc khối lượng ?
16. Nêu trình tự công tác lập dự toán chi phí xây dựng ?
17. Định mức dự toán là gì ? Sử dụng để làm gì ? Gặp công tác không có mã định mức, đơn giá thì xử lý thế nào ? Hiểu biết về định mức dự toán đem lại lợi ích gì ?
18. Chi phí vật liệu đến hiện trường XD được tính thế nào ?
19. Bảng lương nhân công tính thế nào ? Tính lương cấp bậc, các khoản phụ cấp thế nào ?
20. Bảng giá ca máy tính giá ca máy thế nào ?
21. Đơn giá là gì ? Thế nào là đơn giá chi tiết đầy đủ, thế nào là đơn giá chi tiết không đầy đủ, dùng các dữ liệu nói trên để tính đơn giá ? Khi nào thì dùng đơn giá địa phương, khi nào thì dùng đơn giá công trình ?
23. Mẫu bảng tổng hợp chi phí được quy định ở văn bản nào ? Các công thức trong đó thế nào ? Tra cứu định mức tỷ lệ chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước ở đâu ? Cách tra cứu thế nào ?
24. Tại sao phải phân tích vật tư, tại sao phải tổng hợp vật tư, tại sao phải tính chênh lệch vật liệu ?
25. Tại sao phải dùng hệ số điều chỉnh nhân công, hệ số điều chỉnh máy thi công ?
26. Tại sao tính lần thiết bị vào chi phí xây dựng lại làm lợi cho nhà thầu và thất thoát cho chủ đầu tư ? Vật tư A cấp tính thế nào vào dự toán để khỏi bị trùng chi phí trả cho nhà thầu ?
27. Nhà thầu không tính đơn giá theo định mức của nhà nước có được không ?



Mách ban: Các nội dung trong tài liệu này, các văn bản và các nội dung trao đổi trên www.giaxaydung.vn sẽ giúp bạn trả lời các câu hỏi trên. Hãy thử tìm cách trả lời một cách nghiêm túc các kiến thức sẽ ngấm vào và là của bạn. Bạn cũng có thể tham gia lớp dự toán tại 220 đường Láng để cùng giải đáp các câu hỏi trên.

BẢNG DANH MỤC CÁC TẬP ĐỊNH MỨC
(bạn có thể tìm trên kho tư liệu công cụ www.giaxaydung.vn)

STT	Tên định mức
1	Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình công bố kèm theo văn bản số 1751/BXD-VP ngày 14/08/2007 của Bộ Xây dựng
2	Định mức dự toán xây dựng công trình phần xây dựng công bố kèm theo văn bản số 1776/BXD-VP ngày 16/08/2007 của Bộ Xây dựng
3	Định mức dự toán xây dựng công trình phần lắp đặt công bố kèm theo văn bản số 1777/BXD-VP ngày 16/08/2007 của Bộ Xây dựng
4	Định mức dự toán sửa chữa công trình xây dựng công bố kèm theo văn bản số 1778/BXD-VP ngày 16/08/2007 của Bộ Xây dựng
5	Định mức dự toán xây dựng công trình phần khảo sát xây dựng công bố kèm theo văn bản số 1779/BXD-VP ngày 16/08/2007 của Bộ Xây dựng
6	Định mức dự toán xây dựng công trình phần thí nghiệm vật liệu, cấu kiện và kết cấu xây dựng công bố kèm theo văn bản số 1780/BXD-VP ngày 16/08/2007 của Bộ Xây dựng
7	Định mức dự toán xây dựng công trình phần thí nghiệm điện đường dây và trạm biến áp công bố kèm theo văn bản số 1781/BXD-VP ngày 16/08/2007 của Bộ Xây dựng
8	Định mức dự toán xây dựng công trình phần lắp đặt máy, thiết bị công nghệ công bố kèm theo văn bản số 1782/BXD-VP ngày 16/08/2007 của Bộ Xây dựng
9	Định mức dự toán xây dựng công trình phần truyền dẫn phát sóng truyền hình công bố kèm theo văn bản số 1783/BXD-VP ngày 16/08/2007 của Bộ Xây dựng
10	Định mức vật tư trong xây dựng công bố kèm theo văn bản số 1784/BXD-VP ngày 16/08/2007 của Bộ Xây dựng
11	Định mức dự toán công tác gia công cốt nối thép và bơm vữa siêu âm cọc khoan nhồi công bố kèm theo văn bản số 159/BXD-KTTC ngày 29/08/2007 của Bộ Xây dựng
12	Định mức dự toán Duy trì hệ thống thoát nước đô thị công bố kèm theo văn bản số 2271/BXD-VP ngày 10/11/2008 của Bộ Xây dựng
13	Định mức dự toán thu gom, vận chuyển và xử lý chôn lấp rác thải đô thị kèm theo văn bản số 2272/BXD-VP ngày 10/11/2008 của Bộ Xây dựng
14	Định mức dự toán Duy trì cây xanh đô thị công bố kèm theo văn bản số 2273/BXD-VP ngày 10/11/2008 của Bộ Xây dựng
15	Định mức dự toán Duy trì hệ thống chiếu sáng công cộng công bố kèm theo văn bản số 2274/BXD-VP ngày 10/11/2008 của Bộ Xây dựng
16	Định mức chi phí quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo quyết định số 15/2008/QĐ-BXD ngày 17/11/2008 của Bộ Xây dựng
17	Định mức dự toán rà phá bom mìn, vật nổ kèm theo công văn số 1487/BXD-KTTC ngày 12/07/2007 của Bộ Xây dựng
18	Quyết định số 281/2007/QĐ-BKH về việc ban hành định mức chi phí cho lập, thẩm định quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế

STT	Tên định mức
	- xã hội, quy hoạch ngành và quy hoạch các sản phẩm chủ yếu ngày 26/03/2007 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư
19	Định mức dự toán công tác duy tu bảo dưỡng đê điều ban hành kèm theo quyết định số 1228/QĐ/BNN-ĐĐ ngày 02/06/2005 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn
20	Định mức dự toán điều tra, khảo sát và xử lý mối công bố kèm theo văn bản số 120/BNN-XD ngày 14/01/2008 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn
21	Định mức dự toán công tác đắp đập đất vùng triều ở ĐBSCL công bố kèm theo văn bản số 149/BNN-XD ngày 17/01/2008 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn
22	Định mức dự toán bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh ban hành kèm theo quyết định số 13/2004/QĐ-BVHTT ngày 01/04/2004 của Bộ Văn hóa Thông tin
23	Định mức kinh tế - kỹ thuật lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ban hành kèm theo quyết định số 10/2005/QĐ-BTNMT ngày 24/10/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường
24	Định mức xây dựng cơ bản chuyên ngành bưu chính, viễn thông ban hành theo quyết định số 23/2005/QĐ-BBCVT ngày 29/07/2005 của Bộ trưởng Bộ bưu chính viễn thông
25	Định mức chi phí Công tác nghiệm thu đóng điện bàn giao các công trình lưới điện ban hành kèm theo quyết định 1977/QĐ-NLDK của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp
26	Định mức dự toán chuyên ngành thủy điện ban hành kèm theo quyết định số 2289/2005/QĐ-NLDK-BCN ngày 02/11/2005 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp
27	Định mức dự toán xây dựng chuyên ngành Công tác lắp đặt trạm biến áp công bố kèm theo quyết định số 6060/QĐ-BCT ngày 14/11/2008 của Bộ trưởng Bộ Công thương
28	Định mức dự toán chuyên ngành công tác xây lắp đường dây tải điện công bố kèm theo quyết định số 6061/QĐ-BCT ngày 14/11/2008 của Bộ trưởng Bộ Công thương
29	Tập định mức đơn giá công tác phòng chống mối cho công trình xây dựng công bố kèm theo quyết định số 11/QĐ-TWH ngày 28/02/2008 của Trung ương Hội KHKT Lâm nghiệp Việt Nam
30	Quyết định số 65/2008/QĐ-UBND ngày 31/12/2008 của ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc công bố Định mức dự toán thu gom, vận chuyển và xử lý chôn lấp rác

CÁC TÀI LIỆU BẠN NÊN ĐÓN ĐỌC
(*sẽ sớm đăng tải trên www.giayaydung.vn*)

1. Tài liệu hướng dẫn xác định chi phí tư vấn
2. Tài liệu hướng dẫn phương pháp xác định giá ca máy
3. Tài liệu hướng dẫn phương pháp chiết tính đơn giá xây dựng công trình
4. Tài liệu hướng dẫn phương pháp áp dụng định mức (phục vụ lập dự toán)
5. Tài liệu hướng dẫn phương pháp tính vật liệu đến hiện trường xây dựng
6. Tài liệu hướng dẫn đọc bản vẽ thiết kế, đo bóc khối lượng
7. Tập hợp các tình huống thảo luận về đo bóc khối lượng lập dự toán
8. Tập hợp các bài tập cơ bản về đo bóc khối lượng lập dự toán
9. Hướng dẫn sử dụng phần mềm Excel, phần mềm Dự toán
10. Hướng dẫn cách xây dựng cơ sở dữ liệu định mức, đơn giá, từ điển vật tư, giá vật tư để sử dụng cho phần mềm lập dự toán, lập hồ sơ thầu

Các tài liệu trên đều có thể tải miễn phí trên www.giayaydung.vn. Chúng tôi sẽ bổ sung thêm các bài tập để minh họa, các tình huống xử lý thực tế, các hình vẽ, sơ đồ để giúp bạn tìm hiểu sâu hơn về vấn đề lập dự toán xây dựng công trình. Các tài liệu này sẽ liên tục được cập nhật, sửa đổi bổ sung và đăng tải trên www.giayaydung.vn.

Các bài giảng chuyên sâu về các nội dung trên cho các học viên lớp đo bóc khối lượng lập dự toán do Công ty Giá Xây Dựng tổ chức sẽ giúp bạn chuyên nghiệp trong lập và thẩm tra dự toán. Nếu muốn làm một người cán bộ thu xếp thời gian ghi danh tham gia.

Trong tài liệu này có tham khảo một số tư liệu của các bạn bè, đồng nghiệp trên website www.giayaydung.vn.

Hà Nội, tháng 11/2009