

**BỘ XÂY DỰNG****BỘ XÂY DỰNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 07/2005/TT-BXD

Hà Nội, ngày 15 tháng 4 năm 2005

**THÔNG TƯ****Hướng dẫn phương pháp quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình tại thời điểm bàn giao đưa vào sử dụng**

*Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội;*

*Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;*

*Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04/4/2003 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;*

*Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình tại thời điểm bàn giao đưa vào sử dụng như sau:*

**Phần I****QUY ĐỊNH CHUNG**

1. Quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình là việc tính chuyển chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền

bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa công trình vào sử dụng.

2. Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm là các chi phí đã được Chủ đầu tư xác định khi lập báo cáo quyết toán hoặc đã được kiểm toán (sau đây gọi tắt là chi phí dự án đầu tư xây dựng đã thực hiện).

3. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng có nhiều công trình mà mỗi công trình hoặc nhóm công trình khi hoàn thành được đưa vào khai thác, sử dụng độc lập, thì Chủ đầu tư có thể quy đổi chi phí đầu tư xây dựng đã thực hiện của công trình hoặc nhóm công trình này về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng.

Việc quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình đã hoàn thành do người quyết định đầu tư quyết định, khi quy đổi thì thực hiện theo nội dung của Thông tư này.

## Phần II

### PHƯƠNG PHÁP QUY ĐỔI

#### 1. Căn cứ quy đổi:

- Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình đã thực hiện hàng năm.

- Mặt bằng giá, các chế độ chính sách của Nhà nước tại thời điểm bàn giao.

- Phương pháp quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng đã thực hiện về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng tại Thông tư này.

#### 2. Trình tự quy đổi

**Bước 1:** Tổng hợp chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm.

**Bước 2:** Xác định các hệ số quy đổi của chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm về mặt bằng giá thời điểm bàn giao theo hướng dẫn của Thông tư này.

**Bước 3:** Tính toán và tổng hợp giá trị

quy đổi chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.

#### 3. Phương pháp quy đổi

Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình đã được quy đổi về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác, sử dụng theo công thức sau:

$$G_{QDDA} = \sum_{i=1}^n G_{XD}^i + \sum_{i=1}^n G_{TB}^i + G_{DB} + G_{QLDA} \quad (1)$$

*Trong đó:*

$n$ : Số công trình thuộc dự án.

$G_{QDDA}$ : Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình đã được quy đổi.

$G_{XD}^i$ : Chi phí xây dựng công trình thứ  $i$  đã được quy đổi.

$G_{TB}^i$ : Chi phí thiết bị công trình thứ  $i$  đã được quy đổi.

$G_{DB}$ : Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư đã được quy đổi.

$G_{QLDA}$ : Chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã được quy đổi.

Các khoản chi phí nói trên được xác định như sau:

##### 3.1. Quy đổi chi phí xây dựng công trình

Chi phí xây dựng công trình đã được quy đổi ( $G^i_{XD}$ ) về thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng là tổng chi phí xây dựng đã thực hiện từng năm được quy đổi về thời điểm bàn giao do sự biến động của các yếu tố trong chi phí xây dựng bao gồm: Vật liệu, nhân công, máy thi công và các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng như chi phí trực tiếp khác, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước theo quy định của Nhà nước tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.

Chi phí xây dựng của công trình đã được quy đổi xác định theo công thức sau:

$$G^j_{XD} = (VL^j \times K^j_{VL} + NC^j \times K^j_{NC} + MTC^j \times K^j_{MTC}) \times H_{xd}$$

*Trong đó:*

$G^j_{XD}$ : Chi phí xây dựng năm thực hiện thứ j của công trình đã được quy đổi.

$VL^j, NC^j, MTC^j$ : Chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công năm thực hiện thứ j trong chi phí xây dựng của công trình.

$K^j_{VL}, K^j_{NC}, K^j_{MTC}$ : Hệ số quy đổi VL, NC, MTC ở năm thực hiện thứ j về thời điểm bàn giao và được xác định theo phương pháp nêu trong Phụ lục 1 của Thông tư này.

$H_{xd}$ : Hệ số các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng gồm trực tiếp phí khác, chi phí chung và chi phí thu nhập chịu thuế tính trước được tính trên chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công của chi phí xây dựng theo quy định của

$$G^i_{XD} = \sum_{j=1}^k G^j_{XD} \quad (2)$$

*Trong đó:*

k: Số năm tính toán quy đổi

$G^j_{XD}$ : Chi phí xây dựng công trình năm thứ j đã được quy đổi về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao

Chi phí xây dựng năm thực hiện được quy đổi về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao ( $G^j_{XD}$ ) xác định theo công thức sau:

Nhà nước tại thời điểm bàn giao nêu trong Phụ lục 1 của Thông tư này.

### 3.2. Quy đổi chi phí thiết bị

Chi phí thiết bị đã thực hiện bao gồm:

+ Chi phí mua thiết bị, đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có); Chi phí vận chuyển, lưu kho bãi, bảo quản (sau đây gọi tắt là chi phí khác của thiết bị)

+ Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có)

Chi phí thiết bị của công trình được quy đổi ( $G_{TB}$ ) về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng là tổng chi phí mua thiết bị, chi phí khác của thiết bị; Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có) đã được quy đổi theo công thức:

$$G_{TB} = QĐ_{MTB} + QĐ_{CFKTB} + QĐ_{LD} \quad (4)$$

*Trong đó:*

$G_{TB}$ : Chi phí thiết bị đã được quy đổi về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao

$QĐ_{MTB}$ : Chi phí mua thiết bị (bằng nội tệ và ngoại tệ), chi phí đào tạo chuyển giao công nghệ (nếu có) đã được quy đổi.

$QĐ_{CFKTB}$ : Chi phí khác của thiết bị đã được quy đổi

$QĐ_{LD}$ : Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có) đã được quy đổi.

3.2.1. Quy đổi chi phí mua thiết bị, chi phí đào tạo chuyển giao công nghệ (nếu có):

a) Đối với thiết bị mua bằng ngoại tệ:

Quy đổi chi phí mua thiết bị bằng ngoại tệ được tính bằng chi phí ngoại tệ đã thực hiện nhân với tỷ giá giữa VND và đồng ngoại tệ tại mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao.

b) Đối với thiết bị mua bằng nội tệ:

Quy đổi chi phí mua thiết bị bằng nội tệ được tính bằng chi phí đã thực hiện ( $K = 1$ ).

c) Đối với chi phí đào tạo chuyển giao công nghệ (nếu có):

Quy đổi chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có) được tính bằng chi phí đã thực hiện ( $K = 1$ ).

3.2.2. Quy đổi chi phí khác của thiết bị: Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có):

Các chi phí khác của thiết bị, chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm hiệu chỉnh (nếu có) được tính bằng chi phí đã thực hiện ( $K = 1$ ).

### **3.3. Quy đổi chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư**

Quy đổi chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư có liên quan đến giải phóng mặt bằng của dự án, chi phí thực hiện giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư; Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng, chi phí đầu tư hạ tầng (nếu có) trong dự án được tính bằng chi phí đã thực hiện ( $K = 1$ ).

### **3.4. Quy đổi chi phí quản lý dự án và chi phí khác**

Quy đổi chi phí quản lý dự án, chi phí khác ( $G_{QLDA}$ ) được tính bằng chi phí đã thực hiện ( $K = 1$ ).

## **Phần III**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các Sở liên quan căn cứ phương pháp quy định tại Thông tư này để tính toán và báo cáo UBND cấp tỉnh công bố hệ số quy đổi chi phí xây dựng hàng năm theo loại công trình có trên địa bàn, phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương làm cơ sở để

tính toán quy đổi chi phí xây dựng công trình.

Căn cứ Thông tư này, Chủ đầu tư quy đổi chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác.

Thông tư này áp dụng thống nhất trong cả nước sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo và thay thế Thông tư số 11/2000/TT-BXD ngày 25/10/2000 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn phương pháp quy đổi vốn đầu tư đã thực hiện của công trình xây dựng về mặt bằng giá

tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng của dự án đầu tư xây dựng công trình.

Trong quá trình áp dụng, nếu có vấn đề gì vướng mắc hoặc chưa phù hợp, đề nghị các Bộ, địa phương, các Chủ đầu tư phản ánh về Bộ Xây dựng để nghiên cứu giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

*Thứ trưởng*

**Đinh Tiến Dũng**



**Phụ lục 1**

(kèm theo Thông tư số 07/2005/TT-BXD ngày 15 tháng 4 năm 2005).

**PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH HỆ SỐ QUY ĐỔI CHI PHÍ XÂY DỰNG****I. Xác định hệ số quy đổi chi phí xây dựng đã thực hiện**

Hệ số quy đổi chi phí xây dựng do sự biến động của các yếu tố chi phí cấu thành chi phí xây dựng công trình được xác định theo trình tự như sau:

**I.1. Tổng hợp chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công trong chi phí xây dựng đã thực hiện.**

Chi phí VL, NC, MTC trong chi phí xây dựng đã thực hiện từng năm của công trình xây dựng được tổng hợp theo nội dung trong Bảng 1 dưới đây:

**Bảng 1. Bảng tổng hợp chi phí VL, NC, MTC trong chi phí xây dựng của công trình**

Số thứ tự	Năm thực hiện	Chi phí xây dựng thực hiện	Chi phí trực tiếp		
			Vật liệu	Nhân công	Máy thi công
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	Năm thứ 1 Năm thứ 2 Năm... n Thời điểm bàn giao				

**I.2. Xác định hệ số quy đổi VL, NC, MTC trong chi phí trực tiếp ( $K_{VL}^j$ ;  $K_{NC}^j$ ;  $K_{MTC}^j$ )**

a) Xác định hệ số quy đổi VL ( $K_{VL}^j$ ):

- Tổng hợp sự thay đổi về giá của một số loại VL chủ yếu theo từng năm thực hiện đến thời điểm bàn giao.

Căn cứ vào giá VL tại thời điểm bàn giao và nhu cầu vật liệu chủ yếu, (được phân tích từ định mức dự toán XD CB và khối lượng chủ yếu của công trình) để xác định tỷ trọng chi phí của một số loại VL chủ yếu trong chi phí VL theo nội dung trong Bảng 2.

**Bảng 2. Bảng tỷ trọng chi phí của một số loại VL xây dựng chủ yếu so với chi phí VL trong chi phí xây dựng của công trình (%)**

Số thứ tự	Loại VL Loại công trình	Xi măng	Sắt	Gỗ	Nhựa đường	Cát mịn	Cát vàng	Gạch	Đá	...	Vật liệu khác	Tổng cộng (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(n)	(n + 1)
												100

Công thức xác định hệ số quy đổi chi phí vật liệu ( $K_{VL}$ ) năm thứ j về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao như sau:

$$K_{VL}^j = 1 + \frac{\sum_{i=1}^n (VL_{VLi}^{BG} \times P_{VLi} - VL_{VLi}^{TH} \times P_{VLi})}{\sum_{i=1}^n (VL_{VLi}^{TH} \times P_{VLi})} \quad (1.1)$$

Trong đó:

$VL_{VLi}^{BG}$ : Giá vật liệu thứ i tại thời điểm bàn giao

$VL_{VLi}^{TH}$ : Giá vật liệu thứ i tại thời điểm năm thực hiện thứ j

$P_{VLi}$ : Tỷ trọng chi phí vật liệu thứ i trong chi phí vật liệu của công trình tính tại thời điểm bàn giao. (Theo Bảng 2).

b) Xác định hệ số quy đổi chi phí nhân công ( $K_{NC}$ ):

Công thức xác định hệ số quy đổi chi phí nhân công ( $K_{NC}$ ) như sau:

$$K_{NC} = 1 + \frac{NC^{BG} \text{ bậc } 3,5/7 - NC^{TH} \text{ bậc } 3,5/7}{NC^{TH} \text{ bậc } 3,5/7} \quad (1.2)$$

Trong đó:

$NC^{BG}$ : Tiền lương ngày công bậc 3,5/7 tại thời điểm bàn giao

$NC^{TH}$ : Tiền lương ngày công bậc 3,5/7 tại thời điểm năm thực hiện thứ j

c) Xác định hệ số quy đổi MTC ( $K_{MTC}$ ):

- Tổng hợp sự thay đổi về giá ca máy của một số loại MTC chủ yếu theo từng năm thực hiện đến thời điểm bàn giao.

- Căn cứ vào giá ca máy tại thời điểm bàn giao và nhu cầu máy thi công chủ yếu, (được phân tích từ định mức dự toán XDCB và khối lượng chủ yếu của công trình)

để xác định tỷ trọng chi phí của một số loại MTC chủ yếu trong chi phí máy theo nội dung trong Bảng 3.

**Bảng 3. Bảng tỷ trọng chi phí của một số loại MTC chủ yếu so với chi phí MTC trong chi phí xây dựng công trình (%)**

Số thứ tự	Loại máy	Máy xúc	Máy ủi	Ô tô tự đổ	Vận thăng	Cần cẩu	Máy trộn vữa	Máy trộn BT	Trạm trộn BT	....	Máy khác	Tổng cộng (%)
	Loại công trình											
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(n)	(n + 1)
	...											100
	...											

Công thức xác định hệ số quy đổi chi phí máy thi công ( $K_M$ ) năm thứ  $j$  về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao như sau:

$$K_M^j = 1 + \frac{\sum_{i=1}^n (CM_i^{BG} \times P_{Mi} - CM_i^{TH} \times P_{Mi})}{\sum_{i=1}^n (CM_i^{TH} \times P_{Mi})} \quad (1.3)$$

Trong đó:

$CM_i^{BG}$ : Giá ca máy thứ  $i$  tại thời điểm bàn giao

$CM_i^{TH}$ : Giá ca máy thứ  $i$  tại thời điểm năm thực hiện thứ  $j$

$P_{Mi}$ : Tỷ trọng chi phí ca máy thứ  $i$  trong chi phí máy thi công của công trình tính tại thời điểm bàn giao (theo Bảng 3).

Đối với việc xác định hệ số quy đổi chi phí nhân công ( $K_{NC}$ ), máy thi công ( $K_M$ ) tại từng thời điểm. Chủ đầu tư căn cứ vào các Thông tư hướng dẫn về việc điều chỉnh và lập dự toán chi phí của Nhà nước trong thời gian thực hiện để xác định hệ số quy đổi nhân công ( $K_{NC}$ ), máy thi công ( $K_M$ ).

### **1.3. Xác định hệ số các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng được tính trên chi phí VL, NC và MTC tại thời điểm bàn giao**

Căn cứ vào Thông tư hướng dẫn việc lập dự toán chi phí xây dựng ban hành tại thời điểm bàn giao và loại công trình, Chủ đầu tư xác định hệ số các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng gồm: trực tiếp phí, chi phí chung, chi phí thu nhập chịu thuế tính trước được tính trên chi phí vật liệu, nhân công và chi phí máy thi công.



**Phụ lục 2***(kèm theo Thông tư số 07/2005/TT-BXD ngày 15 tháng 4 năm 2005)*

**VÍ DỤ TÍNH TOÁN QUY ĐỔI CHI PHÍ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
CÔNG TRÌNH ĐÃ THỰC HIỆN VỀ MẶT BẢNG GIÁ TẠI THỜI  
ĐIỂM BÀN GIAO NĂM 2005**

Dự án đầu tư xây dựng công trình Công nghiệp A đã hoàn thành. Được thực hiện từ năm 2000 đến khi kết thúc đưa vào bàn giao khai thác sử dụng năm 2005.

Chi phí dự án đầu tư xây dựng đã thực hiện, Chủ đầu tư lập và đề nghị quyết toán là: **34.680,68** triệu đồng

**Trong đó:***Đơn vị tính: 10<sup>6</sup> đồng*

<b>1. Chi phí xây dựng</b>	<b>6.241,75</b>
----------------------------	-----------------

- Năm 2002 thực hiện	918,73
- Năm 2003 thực hiện	2.249,62
- Năm 2004 thực hiện	3.073,39

<b>2. Chi phí thiết bị:</b>	<b>20.955,22</b>
-----------------------------	------------------

<b>+ Thiết bị mua bằng ngoại tệ</b>	<b>16.475,41</b>
-------------------------------------	------------------

- Năm 2002 thực hiện	1.450,40
- Năm 2003 thực hiện	15.025,01

<b>+ Thiết bị mua bằng nội tệ</b>	<b>2.035,00</b>
-----------------------------------	-----------------

- Năm 2002 thực hiện	750,00
- Năm 2003 thực hiện	1.285,00

<b>+ Chi phí khác của thiết bị và lắp đặt</b>	<b>2.444,80</b>
---	-----------------

- Chi phí khác của thiết bị	1.631,12
- Lắp đặt	813,68

Năm 2002 thực hiện:	609,16
---------------------	--------

Năm 2003 thực hiện:	204,52
---------------------	--------

<b>3. Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư:</b>	<b>5.106,00</b>
--	-----------------

<b>+ Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng:</b>	<b>3.235,85</b>
--	-----------------

- Năm 2001 thực hiện:	1.020,85
- Năm 2002 thực hiện:	2.215,00

+ <i>Chi phí tái định cư:</i>	<i>1.870,15</i>
- Năm 2002 thực hiện:	1.055,15
- Năm 2003 thực hiện:	815,00
<b>4. Chi phí quản lý dự án và chi phí khác:</b>	<b>2.377,72</b>
- Năm 2000 thực hiện:	894,69
- Năm 2001 thực hiện:	602,85
- Năm 2002 thực hiện:	215,00
- Năm 2003 thực hiện:	355,15
- Năm 2004 thực hiện:	210,02
- Năm 2005 thực hiện:	100,00

**TRÌNH TỰ TÍNH TOÁN QUY ĐỔI NHƯ SAU:****1. Tính toán và quy đổi chi phí xây dựng****Bước 1:** Tổng hợp chi phí xây dựng

Căn cứ vào chi phí xây dựng đã thực hiện hàng năm đề nghị quyết toán, các khoản mục trong chi phí xây dựng được ghi trong cột 3, 4, 5, 6 và 7 tại Bảng 1 - Phụ lục 3.

**Bước 2:** Xác định các hệ số quy đổi chi phí xây dựng

+ Cột 8, 9 và 10: Lấy theo bảng tổng hợp kết quả tính toán hệ số quy đổi bảng số 1.1; 1.2 và 1.3

+ Cột 11: Lấy theo bảng hệ số các chi phí còn lại trong chi phí xây dựng tính trên VL; NC và MTC của loại công trình tại thời điểm bàn giao - Bảng số 1.4.

**Bước 3:** Tổng hợp và tính toán quy đổi chi phí xây dựng

+ Cột (12) = (cột 5 x cột 8 + cột 6 x cột 9 + cột 7 x cột 10) x cột 11

+ Cột (13) = cột 12 x Thuế giá trị gia tăng theo quy định.

**Bảng 1. BẢNG TỔNG HỢP TÍNH TOÁN QUY ĐỔI CHI PHÍ XÂY DỰNG THỰC HIỆN HÀNG NĂM  
VỀ MẶT BẢNG GIÁ TẠI THỜI ĐIỂM BÀN GIAO NĂM 2005**

SỐ THỨ TỰ	NĂM THỰC HIỆN	Chi phí XD thực hiện hàng năm	TRONG ĐÓ				HỆ SỐ QUY ĐỔI			Các khoản mục còn lại (H <sub>xd</sub> )	GIÁ TRỊ QUY ĐỔI (TRƯỚC THUẾ)	GIÁ TRỊ QUY ĐỔI (SAU THUẾ)
			Chi phí trực tiếp	GỒM			K <sub>VL</sub>	K <sub>NC</sub>	K <sub>M</sub>			
				VL	NC	MTC						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Năm 2002	918,729	776,83	480,00	78,41	218,42	1,354	1,907	1,203	1,135	1.205,50	1.265,77
2	Năm 2003	2.249,62	1.896,08	1.600,78	201,09	94,21	1,252	1,385	1,140	1,135	2.713,04	2.848,69
3	Năm 2004	3.073,39	2.309,22	1.600,88	694,37	13,96	1,058	1,385	1,140	1,135	3.031,31	3.182,88
	Tổng cộng	6.241,75										7.297,35

Chi phí xây dựng đã thực hiện là: **6.241,75**

Chi phí xây dựng quy đổi là: **7.297,35**

**Phụ lục 2: BẢNG TỔNG HỢP GIÁ VẬT LIỆU CHỦ YẾU VÀ TÍNH TOÁN HỆ SỐ QUY ĐỔI VẬT LIỆU**  
**Bảng số 1.1**

SỐ THỨ TỰ	LOẠI VẬT LIỆU	ĐƠN VỊ	TỶ TRỌNG (%)	GIÁ VẬT LIỆU BÌNH QUÂN				CHÊNH LỆCH VẬT LIỆU CHỦ YẾU NĂM BÀN GIAO SO VỚI NĂM THỰC HIỆN			
				2002	2003	2004	2005 (Năm b.giao)	2002	2003	2004	2005 (Năm b.giao)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Xi măng	T	14,53	691.000	691.000	691.000	691.000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
2	Cát	m <sup>3</sup>	9,08	59.148	62.000	65.000	79.836	0,0317	0,0261	0,0207	0,0000
3	Đá dăm	m <sup>3</sup>	3,34	78.100	98.119	110.000	115.000	0,0158	0,0058	0,0015	0,0000
4	Sắt tròn	T	44,14	4.800.000	5.352.000	7.352.000	7.765.000	0,2726	0,1990	0,0248	0,0000
5	Gỗ ván khuôn	m <sup>3</sup>	4,78	1.645.915	1.845.910	1.859.100	1.979.662	0,0097	0,0035	0,0031	0,0000
6	Gạch lát	Viên	4,34	5.255	5.362	5.622	5.991	0,0061	0,0051	0,0028	0,0000
7	Gạch xây	Viên	6,79	330	338	338	340	0,0021	0,0004	0,0004	0,0000
8	Granito	m <sup>2</sup>	1,65	205.000	200.000	200.000	217.902	0,0010	0,0015	0,0015	0,0000
9	Sơn Sili cát	Kg	7,97	39.500	39.700	40.550	41.000	0,0030	0,0026	0,0009	0,0000
10	Vật liệu khác	%	3,39					0,0116	0,0083	0,0019	0,0000
	<b>Tổng cộng</b>		<b>100,00</b>					<b>0,3537</b>	<b>0,2522</b>	<b>0,0576</b>	<b>0,0000</b>
	<b>Hệ số K<sub>VL</sub></b>							<b>1,354</b>	<b>1,252</b>	<b>1,058</b>	<b>1,000</b>

Ghi chú:

- Cột 4 Căn cứ loại công trình, nhu cầu vật liệu để hoàn thành công trình - Phụ lục 3 bảng 1.2.1
- Cột 5, 6, 7 và cột 8 Tổng hợp giá vật liệu bình quân thanh toán hàng năm theo quy định hiện hành của công trình.
- + Cột 9 = cột 4 x {(cột 8 - cột 5)} : cột 5;
- + Cột 10 = cột 4 x {(cột 8 - cột 6)} : cột 6;
- + Cột 11 = cột 4 x {(cột 8 - cột 7)} : cột 7;
- + Cột 12 = cột 4 x {(cột 8 - cột 8)} : cột 8;

Hệ số K<sub>VL</sub>

Năm 2002  $K_{VL}^1 = 1 + 0,354 = 1,354$

Năm 2003  $K_{VL}^2 = 1 + 0,252 = 1,252$

Năm 2004  $K_{VL}^3 = 1 + 0,058 = 1,058$

Năm 2005  $K_{VL}^4 = 1 + 0,0000 = 1,000$

## Phụ lục 2

**BẢNG TÍNH TOÁN TỶ TRỌNG CHI PHÍ VẬT LIỆU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TRÌNH THEO MẶT BẰNG GIÁ TẠI THỜI ĐIỂM BÀN GIAO**

Bảng số 1.1.1

Số thứ tự	Tên vật tư	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền	Tỷ trọng chi phí VL chủ yếu
1	Xi măng PC30	kg	823.872,762	691	569.296.079	<b>0,1453</b>
2	Cát vàng	m <sup>3</sup>	4.453,409	79.836	355.542.370	<b>0,0908</b>
	Cát mịn ML 1,5 - 2,0	m <sup>3</sup>	1.373,215	59.333	81.476.948	
3	Đá dăm 1 x 2	m <sup>3</sup>	1.139,023	115.000	130.987.659	<b>0,0334</b>
	Đá dăm 4 x 6	m <sup>3</sup>	0,932	98.000		
4	Thép tròn D > 18mm	kg	92.134,254	7.765	715.388.853	<b>0,4414</b>
	Thép tròn D ≤ 18mm	kg	54.772,725	7.765	425.290.218	
	Thép tròn D ≤ 10mm	kg	73.863,830	7.965	588.298.448	
5	Gỗ ván khuôn	m <sup>3</sup>	94,618	1.979.662	187.312.017	<b>0,0478</b>
	Gỗ chống	m <sup>3</sup>	82,723	300.000	24.816.841	
	Gỗ ván	m <sup>3</sup>	9,934	2.379.662	23.639.967	
	Gỗ đà nẹp	m <sup>3</sup>	16,410	1.579.662	25.922.175	
	Gỗ đà, chống	m <sup>3</sup>	2,242	1.679.662	3.765.105	
	Cây chống	cây	1.590,704	10.700	17.020.537	
6	Gạch ceramic 40 x 40cm	viên	28.375,588	5.991	170.001.266	<b>0,0434</b>
	Gạch chống nóng 22 x 15 x 10,5	viên	47.897,850	510	24.440.309	
	Gạch lá nem 20 x 20	viên	82.582,500	345	28.490.963	
	Gạch men sứ 20 x 30cm	viên	22.998,280	3.185	73.249.522	
7	Gạch xây (6,5 x 10,5 x 22)	viên	781.412,915	340	265.815.576	<b>0,0679</b>
8	Lát đá Granit bậc tam cấp	m <sup>2</sup>	37,900	486.991	18.456.955	
	Lát tấm Granito bậc thang	m <sup>2</sup>	296,255	217.902	64.554.602	<b>0,0165</b>
9	Sơn sili cát	kg	7.612,966	41.000	312.131.586	<b>0,0797</b>
	Ven tonit	kg	26.101,596	4.550	118.762.262	
10	Vật liệu khác	%			<b>101.941.379</b>	<b>0,0339</b>
	Vật liệu khác	%			26.330.616	
	...					
	<b>Tổng cộng</b>				<b>3.917.386.217</b>	<b>1,0000</b>



**Phụ lục 2**

**BẢNG TÍNH TOÁN HỆ SỐ QUY ĐỔI CHI PHÍ NHÂN CÔNG**  
**tính theo Thông tư hướng dẫn điều chỉnh dự toán**

**Bảng số 1.2**

Số thứ tự	Nội dung	Hệ số điều chỉnh chi phí nhân công theo Thông tư	Hệ số	Ghi chú
1	Năm 1999	1,00	2,784	Thông tư số 01/1999/TT-BXD ngày 16/01/1999 áp dụng từ ngày 01/01/1999
2	Năm 2000	1,25	2,2272	Thông tư số 02/2000/TT-BXD ngày 19/5/2000 áp dụng từ ngày 01/01/2000
3	Năm 2001	1,46	1,907	Thông tư số 03/2001/TT-BXD ngày 13/02/2001 áp dụng từ ngày 01/01/2001
4	Năm 2002	1,46	1,907	
5	Năm 2003	2,01	1,385	Thông tư số 05/2002/TT-BXD ngày 14/3/2003 áp dụng từ ngày 01/01/2003 đến nay
6	Năm 2004	2,01	1,385	
7	Năm 2005	2,784	1,000	Thông tư số 03/2005/TT-BXD ngày 04/3/2005 áp dụng từ ngày 01/10/2004

Căn cứ vào Thông tư hướng dẫn điều chỉnh dự toán, xác định hệ số quy đổi chi phí máy thi công như trên.

## BẢNG TỔNG HỢP GIÁ CA MÁY CHỦ YẾU VÀ TÍNH TOÁN HỆ SỐ QUY ĐỔI CHI PHÍ MÁY THI CÔNG

Bảng số 1.3

SỐ THỨ TỰ	LOẠI MÁY	ĐƠN VỊ	TỶ TRỌNG (%)	GIÁ CA MÁY				CHÊNH LỆCH GIÁ CA MÁY CHỦ YẾU NĂM BÀN GIAO SO VỚI NĂM THỰC HIỆN			
				2002	2003	2004	2005 (Năm b.giao)	2002	2003	2004	2005 (Năm b.giao)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Máy bơm BT 50m <sup>3</sup> /h	Ca	15,39	1.547.983	1.633.983	1.633.983	1.863.313	0,0314	0,0216	0,0216	0,0000
2	Máy trộn 80L	Ca	1,93	48.918	51.635	51.635	58.882	0,0039	0,0027	0,0027	0,0000
3	Máy búa rung	Ca	63,72	1.085.929	1.146.259	1.146.259	1.307.137	0,1298	0,0894	0,0894	0,0000
4	Trạm trộn BT 16m <sup>3</sup> /h	Ca	5,10	930.327	982.012	982.012	1.119.838	0,0104	0,0072	0,0072	0,0000
5	Máy đầm dùi 1,5kw	Ca	2,70	40.452	42.700	42.700	48.693	0,0055	0,0038	0,0038	0,0000
6	Máy hàn 23kw	Ca	5,00	83.525	88.165	88.165	100.539	0,0102	0,0070	0,0070	0,0000
7	Máy vận thăng 0,8T	Ca	1,75	73.275	77.346	77.346	88.201	0,0036	0,0025	0,0025	0,0000
8	Máy khác	%	4,41					0,0086	0,0059	0,0059	0,0000
	<b>Tổng cộng</b>		<b>100,00</b>					<b>0,2033</b>	<b>0,1401</b>	<b>0,1401</b>	<b>0,0000</b>
	<b>Hệ số K<sub>MTC</sub></b>							<b>1,203</b>	<b>1,140</b>	<b>1,140</b>	<b>1,000</b>

Ghi chú:

- Cột 4 Căn cứ loại công trình, nhu cầu loại máy để hoàn thành công trình - Phụ lục 3 bảng 1.2.1

- Cột 5, 6, 7 và cột 8 Tổng hợp giá ca máy bình quân thanh toán hàng năm theo quy định hiện hành.

+ Cột 9 = cột 4 x {(cột 8 - cột 5)} : cột 5;

+ Cột 10 = cột 4 x {(cột 8 - cột 6)} : cột 6;

+ Cột 11 = cột 4 x {(cột 8 - cột 7)} : cột 7;

+ Cột 12 = cột 4 x {(cột 8 - cột 8)} : cột 8;

Hệ số K<sub>M</sub>Năm 2002  $K_M^1 = 1 + 0,203 = 1,203$ Năm 2004  $K_M^3 = 1 + 0,140 = 1,140$ Năm 2003  $K_M^2 = 1 + 0,140 = 1,140$ Năm 2005  $K_M^4 = 1 + 0,0000 = 1,000$

## Phụ lục 2

**BẢNG TÍNH TOÁN TỶ TRỌNG CHI PHÍ MÁY THI CÔNG CHỦ YẾU  
THEO MẶT BẰNG GIÁ TẠI THỜI ĐIỂM BÀN GIAO**

Theo loại hình công trình

Bảng số 1.3.1

Số thứ tự	Loại máy	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền	Tỷ trọng chi phí MTC chủ yếu
1	Máy bơm BT 50m <sup>3</sup> /h	ca	31,672	1.863.313	59.014.544	0,1539
2	Máy bơm nước 1,1kw	ca	186,900	29.195	5.456.620	
3	Máy búa rung	ca	186,900	1.307.137	244.303.905	0,6372
4	Máy cắt uốn	ca	60,868	51.726	3.148.420	
5	Máy hàn 23kw	ca	190,500	100.539	19.152.738	0,0500
6	Máy trộn 250L	ca	36,010	125.154	4.506.750	
7	Máy trộn 80L	ca	125,732	58.882	7.403.348	0,0193
8	Máy vận thăng 0,8T	ca	94,495	70.844	6.694.365	0,0175
9	Máy đầm bàn 1kw	ca	0,089	42.283	3.763	
10	Máy đầm dùi 1,5kw	ca	212,526	48.693	10.348.492	0,0270
11	Trạm trộn BT 16m <sup>3</sup> /h	ca	17,467	1.119.838	19.560.767	0,0510
12	Máy khác	%			3.795.937	0,0441
	<b>Tổng cộng</b>				<b>383.389.649</b>	<b>1,0000</b>

## Phụ lục 2

**BẢNG TỔNG HỢP CÁC KHOẢN MỤC CHI PHÍ CÒN LẠI**  
**TÍNH TRÊN THÀNH PHẦN CHI PHÍ VL; NC; MTC**  
 (Theo loại công trình)

Bảng 1.4

Số thứ tự	Khoản mục chi phí	Vật liệu (VL)	Nhân công (NC)	Máy thi công (MTC)
1	<b>Chi phí vật liệu (A)</b> Vật liệu trong đơn giá	VL		
2	<b>Chi phí nhân công B</b> Nhân công trong đơn giá ( $b_1$ )		NC	
3	<b>Chi phí máy t/công C</b> Máy thi công trong đơn giá ( $c_1$ )			MTC
4	Trực tiếp phí khác 1,5% (VL + NC + M) $TT = 1,5\% (VL + NC + M)$	0,015 VL	0,015 NC	0,015 MTC
5	<b>Cộng chi phí trực tiếp</b> $T = VL + NC + M + TT$	<b>1,015 VL</b>	<b>1,015 NC</b>	<b>1,015 MTC</b>
6	<b>Chi phí chung</b> $C = 6\% \times T$	0,061 VL	0,061 NC	0,061 MTC
7	<b>Giá thành dự toán xây dựng</b> $Z = T + C$	<b>1,076 VL</b>	<b>1,076 NC</b>	<b>1,076 MTC</b>
8	<b>Thu nhập chịu thuế tính trước:</b> $TL = 5,5\% \times (T + C)$	0,059 VL	0,059 NC	0,059 MTC
9	<b>Giá trị dự toán xây dựng trước thuế</b> $G = T + C + L$	<b>1,135 VL</b>	<b>1,135 NC</b>	<b>1,135 MTC</b>

Bảng 2 - Phụ lục 2

**TÍNH TOÁN VÀ QUY ĐỔI CHI PHÍ THIẾT BỊ**

Chi phí thiết bị đã thực hiện, đề nghị quyết toán là:	<b>20.955,22</b>	10 <sup>6</sup> Đồng
Trong đó:		
Thiết bị mua bằng ngoại tệ:	<b>16.475,41</b>	10 <sup>6</sup> Đồng
Tương đương với	<b>1.078.000,94</b>	USD
<b>- Quy đổi chi phí mua thiết bị bằng ngoại tệ</b>	<b>17.008,70</b>	10 <sup>6</sup> Đồng
Chi phí ngoại tệ đã thực hiện:	<b>1.078.000,94</b>	USD
Tỷ giá tại thời điểm bàn giao	<b>15.778,0</b>	VNĐ/USD
$1.078.000,94 \times 15.778,00 =$	<b>17.008,70</b>	10 <sup>6</sup> Đồng

**BẢNG TỔNG HỢP QUY ĐỔI CHI PHÍ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VỀ MẶT BẰNG GIÁ  
TẠI THỜI ĐIỂM BÀN GIAO NĂM 2005**

Đơn vị tính: 10<sup>6</sup> Đồng

SỐ THỨ TỰ	NỘI DUNG CHI PHÍ	TỔNG DỰ TOÁN ĐƯỢC DUYỆT	CHI PHÍ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐÃ THỰC HIỆN					CHI PHÍ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG QUY ĐỔI				
			TỔNG SỐ	TRONG ĐÓ				TỔNG SỐ	TRONG ĐÓ			
				XÂY DỰNG	THIẾT BỊ	G.P MẶT BẰNG & TĐC	QLDA & CPK		XÂY DỰNG	THIẾT BỊ	G.P MẶT BẰNG & TĐC	QLDA & CPK
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Chi phí dự án đầu tư xây dựng	35.789,4	34.680,68	6.241,75	20.955,22	5.106,00	2.377,72	36.269,56	7.297,35	21.488,50	5.106,00	2.377,72
1	Xây dựng	6.950,00	6.241,75					7.297,35				
	Năm 2002	1.100,00	918,73	918,73				1.265,77	1.265,77			
	Năm 2003	2.500,00	2.249,62	2.249,62				2.848,69	2.848,69			
	Năm 2004	3.350,00	3.073,39	3.073,39				3.182,88	3.182,88			
2	Thiết bị	21.236,95	20.955,22		20.955,22			21.488,50		21.488,50		
2.1	Mua TB bằng ngoại tệ	16.475,41	16.475,41		16.475,41			17.008,70		17.008,70		
	Năm 2002				1.450,40							
	Năm 2003				15.025,01							
2.2	Mua sắm TB bằng nội tệ	2.200,00	2.035,00		2.035,00			2.035,00		2.035,00		
	Năm 2002				750,00					750,00		
	Năm 2003				1.285,00					1.285,00		



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2.3	Chi phí khác của thiết bị và lắp đặt		2.444,80		2.444,80							
	- Chi phí khác của thiết bị	1.636,01			1.631,12			1.631,12		1.631,12		
	- Lắp đặt	925,52			813,68			813,68		813,68		
	Năm 2002				609,16							
	Năm 2003				204,52							
3	Đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư	5.172,41	5.106,00			5.106,00					5.106,00	
	Đền bù giải phóng mặt bằng	3.267,34				3.235,85					3.235,85	
	- Năm 2001	1.041,27				1.020,85					1.020,85	
	- Năm 2002	2.226,08				2.215,00					2.215,00	
	Tái định cư	1.905,06				1.870,15					1.870,15	
	- Năm 2002	1.086,80				1.055,15					1.055,15	
	- Năm 2003	818,26				815,00					815,00	
4	Chi phí quản lý dự án và chi phí khác	2.430,00	2.377,72				2.377,72					2.377,72
	- Năm 2000	912,59					894,69					894,69
	- Năm 2001	605,87					602,85					602,85
	- Năm 2002	221,45					215,00					215,00
	- Năm 2003	356,57					355,15					355,15
	- Năm 2004	231,02					210,02					210,02
	- Năm 2005	102,50					100,00					100,00