**PHỤ LỤC IV**

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH  
*(Kèm theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

**I. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG CHI TIẾT**

Đơn giá xây dựng chi tiết của công trình gồm đơn giá xây dựng chi tiết không đầy đủ và đơn giá xây dựng chi tiết đầy đủ.

Đơn giá xây dựng chi tiết của công trình được xác định trên cơ sở đơn giá xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố; hoặc được xác định trên cơ sở giá thị trường; hoặc theo giá tương tự ở các công trình đã thực hiện; hoặc xác định trên cơ sở định mức xây dựng và giá các yếu tố chi phí.

Đơn giá xây dựng chi tiết xác định trên cơ sở định mức xây dựng và giá các yếu tố chi phí như sau:

**1.1. Cơ sở xác định đơn giá xây dựng chi tiết**

- Định mức xây dựng tương ứng với công tác cần xây dựng đơn giá;

- Giá vật liệu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) đến hiện trường công trình;

- Giá nhân công xây dựng của công trình;

- Giá ca máy và thiết bị thi công của công trình (hoặc giá thuê máy và thiết bị thi công).

**1.2. Xác định các thành phần chi phí trong đơn giá xây dựng chi tiết không đầy đủ**

1.2.1. Xác định chi phí vật liệu (VL)

*1.2.1.1. Chi phí vật liệu được xác định theo công thức:*

|  |  |
| --- | --- |
| https://files.thuvienphapluat.vn/doc2htm/00427310_files/image038.gif | (4.1) |

Trong đó:

- Vi: lượng hao phí vật liệu chủ yếu thứ i (i=1÷n) tính cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng trong định mức dự toán;

- Givl: giá của một đơn vị vật liệu thứ i (i=1÷n) được xác định đảm bảo nguyên tắc:

+ Phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng vật liệu, yêu cầu sử dụng vật liệu của công trình, dự án;

+ Phù hợp với nhu cầu, kế hoạch dự kiến sử dụng vật liệu của công trình về tiến độ, khối lượng cung cấp; thời điểm lập, mặt bằng giá thị trường tại nơi xây dựng công trình và được tính đến hiện trường công trình theo hướng dẫn tại mục 1.2.1.2 Phụ lục này.

- KVL: hệ số tính chi phí vật liệu khác (nếu có) so với tổng chi phí vật liệu chủ yếu xác định trong định mức dự toán.

a) Đối với các loại vật liệu có tại thị trường trong nước:

Giá vật liệu được xác định theo công bố giá vật liệu của địa phương. Trường hợp giá vật liệu trong công bố giá vật liệu của địa phương không đảm bảo nguyên tắc trên hoặc vật liệu chưa có trong công bố giá thì giá vật liệu được xác định trên cơ sở: Lựa chọn mức giá phù hợp giữa các báo giá của nhà sản xuất hoặc nhà cung ứng vật liệu xây dựng (không áp dụng đối với các loại vật liệu lần đầu xuất hiện trên thị trường và chỉ có duy nhất trên thị trường Việt Nam) đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng vật liệu của công trình về tiến độ dự kiến, khối lượng cung cấp, tiêu chuẩn chất lượng, kỹ thuật của vật liệu; hoặc tham khảo giá của loại vật liệu xây dựng có tiêu chuẩn, chất lượng tương tự đã được sử dụng ở công trình khác.

b) Đối với các loại vật liệu phải nhập khẩu

Giá các loại vật liệu phải nhập khẩu (theo yêu cầu của dự án được phê duyệt; hoặc theo quy định của nhà tài trợ đối với các dự án sử dụng nguồn vốn ODA, vốn vay ưu đãi) được xác định trên cơ sở lựa chọn mức giá thấp nhất trong số các báo giá của nhà sản xuất hoặc nhà cung ứng vật liệu xây dựng bảo đảm đáp ứng nhu cầu sử dụng vật liệu của công trình về tiến độ dự kiến, khối lượng cung cấp, phù hợp với tiêu chuẩn chất lượng, xuất xứ hàng hóa và mặt bằng giá khu vực (không áp dụng đối với các loại vật liệu lần đầu xuất hiện trên thị trường và chỉ có duy nhất trên thị trường quốc tế). Giá vật liệu được quy đổi ra tiền Việt Nam theo tỷ giá tại thời điểm xác định giá xây dựng.

*1.2.1.2. Phương pháp xác định giá vật liệu đến hiện trường công trình (Gvl)*

Giá vật liệu đến hiện trường công trình được xác định theo công thức:

Gvl = Gng + Cv/c + Cbx + Cvcnb + Chh            (4.2)

Trong đó:

- Gng: giá vật liệu tại nguồn cung cấp;

- Cv/c: chi phí vận chuyển đến hiện trường công trình (bao gồm cả chi phí trung chuyển, nếu có);

- Cbx: chi phí bốc xếp (bao gồm cả chi phí bốc lên, xếp xuống) (nếu có);

- Cvcnb: chi phí vận chuyển nội bộ trong công trình (nếu có);

- Chh: chi phí hao hụt bảo quản tại hiện trường công trình (nếu có).

Bảng tính giá vật liệu đến hiện trường công trình được tổng hợp theo hướng dẫn tại Bảng 4.1 dưới đây. Trong đó, chi phí vận chuyển đến công trình xác định trên cơ sở phương án vận chuyển (cự ly, cước, cấp đường vận chuyển, loại, tải trọng phương tiện vận chuyển) phù hợp với tiến độ thi công xây dựng, và cước vận chuyển, định mức vận chuyển, giá dịch vụ vận chuyển.

Bảng 4.1: BẢNG TÍNH GIÁ VẬT LIỆU ĐẾN HIỆN TRƯỜNG CÔNG TRÌNH

Dự án: ………..…………………………………………………………………………………

Công trình: ……………………………………………………………………………………….

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Loại vật liệu | Đơn vị tính | Giá vật liệu đến công trình | | | Chi phí vận chuyển nội bộ công trình (nếu có) | Chi phí hao hụt bảo quản tại hiện trường công trình (nếu có) | Giá vật liệu đến hiện trường công trình |
| Giá tại nguồn | Chi phí vận chuyển đến công trình (nếu có) | Chi phí bốc xếp (nếu có) |
| [1] | [2] | [3] | [4] | [5] | [6] | [7] | [8] | [9] = [4]+[5]+[6] +[7]+[8] |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |

1.2.2. Xác định chi phí nhân công (NC)

Chi phí nhân công được xác định theo công thức:

|  |  |
| --- | --- |
| https://files.thuvienphapluat.vn/doc2htm/00427310_files/image039.jpg | (4.3) |

Trong đó:

- Ni: lượng hao phí lao động tính bằng ngày công trực tiếp theo cấp bậc của loại nhân công thứ i (i=1÷n) cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng xác định theo định mức dự toán;

- Ginc: đơn giá nhân công của loại nhân công thứ i (i=1÷n) được xác định theo hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.2.3. Xác định chi phí máy thi công (MTC)

Chi phí máy thi công được xác định bằng công thức sau:

|  |  |
| --- | --- |
| https://files.thuvienphapluat.vn/doc2htm/00427310_files/image040.jpg | (4.4) |

Trong đó:

- Mj: lượng hao phí ca máy của loại máy, thiết bị thi công chính thứ j (j=1÷m) tính cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng xác định theo định mức dự toán;

- Gjmtc: giá ca máy của loại máy, thiết bị thi công chính thứ j (j=1÷m) theo bảng giá ca máy và thiết bị thi công của công trình xác định theo hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Kmtc: hệ số tính chi phí máy khác (nếu có) so với tổng chi phí máy, thiết bị thi công chủ yếu xác định trong định mức dự toán.

Tổng hợp đơn giá xây dựng chi tiết không đầy đủ của công trình theo hướng dẫn tại Bảng 4.2 dưới đây.

Bảng 4.2: TỔNG HỢP ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG CHI TIẾT KHÔNG ĐẦY ĐỦ

Dự án: ………………………………………………………………………………………………

Công trình: …………………………………………………………………………………………

*Đơn vị tính: ...*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| TÊN CÔNG TÁC | MÃ HIỆU ĐƠN GIÁ | MÃ HIỆU VL, NC, M | THÀNH PHẦN HAO PHÍ | ĐƠN VỊ TÍNH | KHỐI LƯỢNG | ĐƠN GIÁ | THÀNH TIỀN |
| [1] | [2] | [3] | [4] | [5] | [6] | [7] | [8] |
| *Công tác xây dựng thứ 1* | **DG.1** |  | **Chi phí VL** | **VL** |  |  |  |
| V.1 |  |  |  |  |  |
| V.2 |  |  |  |  |  |
| ... |  |  |  |  |  |
|  | ***Cộng*** |  |  |  |  |
|  | **Chi phí NC** | **NC** |  |  |  |
| NC.1 |  | công |  |  |  |
| NC.2 |  | công |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |
|  | ***Cộng*** |  |  |  |  |
|  | **Chi phí MTC** | **MTC** |  |  |  |
| M.1 |  | ca |  |  |  |
| M.2 |  | ca |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | ***Cộng*** |  |  |  |  |
|  | **DG.2** | ***…*** |  |  |  |  |  |

*Ghi chú*: Đối với các đơn giá xác định trên cơ sở định mức dự toán xây dựng trong hệ thống định mức xây dựng do cơ quan có thẩm quyền ban hành, thì mã hiệu đơn giá được thể hiện phải đảm bảo đồng bộ, thống nhất với mã hiệu định mức trong hệ thống định mức xây dựng được ban hành.

**1.3. Xác định đơn giá xây dựng chi tiết đầy đủ của công trình**

Đơn giá xây dựng chi tiết đầy đủ bao gồm chi phí trực tiếp, các chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước. Các chi phí trong đơn giá xây dựng chi tiết đầy đủ được xác định như sau:

a) Chi phí trực tiếp gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công và chi phí máy thi công được xác định theo hướng dẫn tại mục 1.2 Phụ lục này.

b) Chi phí gián tiếp được xác định theo hướng dẫn tại mục II Phụ lục III Thông tư này.

c) Thu nhập chịu thuế tính trước được xác định theo hướng dẫn tại mục III Phụ lục III Thông tư này.

**II. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ XÂY DỰNG TỔNG HỢP**

Giá xây dựng tổng hợp của công trình bao gồm giá xây dựng tổng hợp không đầy đủ và giá xây dựng tổng hợp đầy đủ.

Giá xây dựng tổng hợp của công trình được xác định trên cơ sở giá xây dựng tổng hợp do cơ quan có thẩm quyền công bố (nếu có); hoặc xác định theo giá thị trường; hoặc giá tương tự ở các công trình đã thực hiện; hoặc tổng hợp từ các đơn giá xây dựng chi tiết cho một đơn vị tính của nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận công trình.

Giá xây dựng tổng hợp của công trình được tổng hợp từ các đơn giá xây dựng chi tiết cho một đơn vị tính của nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận công trình thực hiện theo hướng dẫn sau:

**2.1. Cơ sở xác định giá xây dựng tổng hợp**

- Danh mục nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận công trình.

- Khối lượng công tác xây dựng cấu thành nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận công trình.

- Đơn giá xây dựng chi tiết cho một đơn vị tính tương ứng với nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận công trình;

**2.2. Xác định các thành phần chi phí trong giá xây dựng tổng hợp không đầy đủ**

Các thành phần chi phí trong giá xây dựng tổng hợp không đầy đủ được xác định bằng công thức sau:

|  |  |
| --- | --- |
| https://files.thuvienphapluat.vn/doc2htm/00427310_files/image041.jpg | (4.5) |

Trong đó:

+ VL, NC, MTC: chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công trong giá xây dựng tổng hợp không đầy đủ

+ VLi: chi phí vật liệu trong đơn giá chi tiết của công tác thứ i theo công thức (4.1);

+ NCi: chi phí nhân công trong đơn giá chi tiết của công tác thứ i theo công thức (4.3);

+ Mi: chi phí máy thi công trong đơn giá chi tiết của công tác thứ i theo công thức (4.4).

+ qi: khối lượng của công tác thứ i trong nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận công trình.

Bảng 4.3: TỔNG HỢP GIÁ XÂY DỰNG TỔNG HỢP KHÔNG ĐẦY ĐỦ CỦA CÔNG TRÌNH

Dự án: ……………………………………………………………………………………………

Công trình: ………………………………………………………………………………………

*Đơn vị tính: ...*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| TÊN GIÁ XÂY DỰNG TỔNG HỢP | MÃ HIỆU ĐƠN GIÁ | TÊN CÔNG TÁC | ĐƠN  VỊ  TÍNH | KHỐI LƯỢNG | ĐƠN GIÁ CHI TIẾT | | | THÀNH TIỀN | | |
| VẬT LIỆU | NHÂN CÔNG | MÁY THI CÔNG | VẬT LIỆU | NHÂN CÔNG | MÁY THI CÔNG |
| [1] | [2] | [3] | [4] | [5] | [6] | [7] | [8] | [9] | [10] | [11] |
| Giá tổng hợp nhóm, loại công tác 1 | DG.1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| DG.2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ... |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **TỔNG CỘNG** | |  |  |  |  |  | **VL** | **NC** | **M** |
| ***…*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**2.3. Xác định giá xây dựng tổng hợp đầy đủ**

Giá xây dựng tổng hợp đầy đủ bao gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước. Các chi phí trong đơn giá xây dựng tổng hợp đầy đủ được xác định như sau:

a) Chi phí trực tiếp gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công và chi phí máy thi công được xác định theo hướng dẫn tại mục 2.2 Phụ lục này.

b) Chi phí gián tiếp được xác định theo hướng dẫn tại mục II Phụ lục III Thông tư này.

c) Thu nhập chịu thuế tính trước được xác định theo hướng dẫn tại mục III Phụ lục III Thông tư này.