**PHỤ LỤC SỐ 4**

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019*

*của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

1. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG CHI TIẾT CỦA CÔNG TRÌNH

Đơn giá xây dựng chi tiết của công trình được xác định trên cơ sở giá thị trường hoặc xác định từ định mức xây dựng và giá các yếu tố chi phí theo hướng dẫn sau:

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

Cơ sở xác định đơn giá xây dựng chi tiết của công trình:

- Danh mục các công tác xây dựng của công trình cần lập đơn giá;

- Định mức dự toán xây dựng theo danh mục cần lập 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 đơn giá xây dựng chi tiết của công trình không đầy đủ**

*1.2.1. Xác định chi phí vật liệu (VL)*

1.2.1.1. Công thức xác định chi phí vật liệu

Chi phí vật liệu được xác định theo công thức:

 (4.1)

Trong đó:

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

- : giá của một đơn vị vật liệu thứ i (i=1÷n) và phải đảm bảo nguyên tắc:

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

+ Phù hợp với nhu cầu sử dụng vật liệu của công trình về tiến độ, khối lượng cung cấp;

+ Phù hợp với kế hoạch sử dụng vật liệu dự kiến của công trường; thời điểm lập đơn giá và mặt bằng giá thị trường tại nơi xây dựng công trình và được tính đến hiện trường công trình.

Trường hợp giá vật liệu xây dựng công trình chưa được tính đến hiện trường công trình thì giá vật liệu đến hiện trường công trình được xác định theo hướng dẫn tại mục 1.2.1.2 Phụ lục này.

- Kvl: hệ số tính chi phí vật liệu khác so với tổng chi phí vật liệu chủ yếu xác định trong định mức dự toán xây dựng công trình.

- Đối với các loại vật liệu có trong thị trường trong nước:

Giá vật liệu xây dựng được xác định theo công bố giá vật liệu của địa phương đảm bảo phù hợp với các nguyên tắc nêu tại mục 1.2.1.1 Phụ lục này;

Trường hợp giá vật liệu trong công bố giá vật liệu của địa phương không đảm bảo các nguyên tắc trên 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);

+ Tham khảo giá của loại vật liệu xây dựng có tiêu chuẩn, chất lượng tương tự đã và đang được sử dụng ở công trình khác.

- Đối với các loại vật liệu xây dựng phải nhập khẩu (do thị trường trong nước không có hoặc theo quy định tại hiệp định vay vốn của nhà tài trợ đối với các dự án sử dụng vốn ODA) thì giá các loại vật liệu này xác định trên cơ sở lựa chọn mức giá thấp nhất giữa các báo giá của nhà sản xuất hoặc nhà cung ứng vật liệu xây dựng phù hợp với tiêu chuẩn chất lượng, xuất xứ hàng hóa và mặt bằng giá khu vực. Giá vật liệu phải được quy đổi ra tiền Việt Nam theo tỷ giá tại thời điểm lập dự toán.

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 (giá vật liệu trên phương tiện vận chuyển);

- 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 (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 4.1. BẢNG TÍNH GIÁ VẬT LIỆU ĐẾN HIỆN TRƯỜNG 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 | Chi phí bốc xếp  (nếu có) |
| [1] | [2] | [3] | [4] | [5] | [6] | [7] | [8] | [9] = [4]+[5]+[6] +[7]+[8] |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |

*1.2.2. Xác định chi phí nhân công (NC)*

Chi phí nhân công được xác định theo công thức:

NC = N x Gnc (4.3)

Trong đó:

- N: lượng hao phí lao động tính bằng ngày công trực tiếp theo cấp bậc bình quân cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng;

- Gnc: đơn giá nhân công của công nhân trực tiếp xây dựng được xác định theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

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

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

Trong đó:

- Mi: lượng hao phí ca máy của loại máy, thiết bị thi công chính thứ i (i=1÷n) tính cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng;

- Gimtc: giá ca máy của loại máy, thiết bị thi công chính thứ i (i=1÷n) theo bảng giá ca máy và thiết bị thi công của công trình hoặc giá thuê máy xác định theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và công bố của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

- 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 xây dựng công trình.

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

Đơn giá xây dựng chi tiết đầy đủ của công trình 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:

- 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.

- Chi phí gián tiếp được xác định theo hướng dẫn tại mục 3.1 Phụ lục số 3 ban hành kèm theo Thông tư này.

- Thu nhập chịu thuế tính trước được xác định theo hướng dẫn tại mục 3.2 Phụ lục số 3 ban hành kèm theo Thông tư này.

2. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ XÂY DỰNG TỔNG HỢP

**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 của công trình.

- Đơn giá xây dựng công trình tương ứng với nhóm loại công tác, đơn vị kết cấu, bộ phận của công trình.

**2.2. Xác định giá xây dựng tổng hợp không đầy đủ**

Trình tự xác định giá xây dựng tổng hợp không đầy đủ như sau:

- Bước 1. Xác định danh mục nhóm loại công tác xây lắp, đơn vị kết cấu, bộ phận của công trình cần lập giá xây dựng tổng hợp, một số chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu, đơn vị tính và nội dung thành phần công việc phù hợp.

- Bước 2. Tính khối lượng xây lắp (q) của từng loại công tác xây dựng cấu thành giá xây dựng tổng hợp.

- Bước 3. Xác định chi phí vật liệu (VL), nhân công (NC), máy thi công (M) tương ứng với khối lượng xây dựng (q) tính từ hồ sơ thiết kế của từng loại công tác xây lắp cấu thành giá xây dựng tổng hợp theo công thức:

VLi = q x vl ; NCi = q x nc ; Mi = q x m (4.5)

- Bước 4. Tổng hợp kết quả theo từng khoản mục chi phí trong giá xây dựng tổng hợp theo công thức:

Trong đó:

- VLi, NCi, Mi: là chi phí vật liệu, chi phí nhân công và chi phí máy thi công của công tác xây dựng thứ i (i=1÷n) cấu thành trong giá xây dựng tổng hợp.

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

- Chi phí trực tiếp gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công và chi phí máy thi công của giá xây dựng tổng hợp đầy đủ được xác định theo hướng dẫn tại mục 2.2 Phụ lục này.

- Chi phí gián tiếp được xác định theo hướng dẫn tại mục 3.1 Phụ lục số 3 ban hành kèm theo Thông tư này.

- Thu nhập chịu thuế tính trước được xác định theo hướng dẫn tại mục 3.2 Phụ lục số 3 ban hành kèm theo Thông tư này.