

QUYẾT ĐỊNH

Công bố hướng dẫn quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình

BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

Căn cứ Nghị định số 81/2017/NĐ-CP ngày 17/7/2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Xét đề nghị của Cục trưởng Cục Kinh tế xây dựng, Viện trưởng Viện Kinh tế xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố hướng dẫn quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình kèm theo Quyết định này để các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan tham khảo và sử dụng vào việc quy đổi chi phí đầu tư xây dựng.

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 1129/QĐ-BXD ngày 22/12/2010 của Bộ Xây dựng công bố hướng dẫn quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng và có hiệu lực kể từ ngày ký. ✓

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các PTT chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ; cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng TW Đảng và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc Hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm soát nhân dân tối cao;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Lưu: VP, Cục KTXD, Viện KTXD (200b)

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG



Bùi Phạm Khánh

HƯỚNG DẪN QUY ĐỔI CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

*(Kèm theo Quyết định số 964/QĐ-BXD ngày 20/9/2017
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

I. HƯỚNG DẪN CHUNG

1. Quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình là quy đổi các khoản mục chi phí đầu tư được quyết toán quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, gồm các chi phí: bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); xây dựng; thiết bị; quản lý dự án; tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác đã thực hiện về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng để xác định giá trị tài sản mới tăng hình thành qua đầu tư và làm cơ sở quyết toán dự án hoàn thành.

2. Thực hiện quy đổi dự án, công trình thực hiện thi công xây dựng với thời gian lớn hơn 02 năm (từ ngày bắt đầu thi công xây dựng đến ngày nghiệm thu hoàn thành).

3. Đối với 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 hoặc nhóm công trình đó vào khai thác sử dụng.

4. Chủ đầu tư căn cứ theo hình thức thực hiện dự án, hình thức giá hợp đồng của các gói thầu xây dựng để lựa chọn phương pháp quy đổi chi phí theo hướng dẫn tại Quyết định này cho phù hợp với dự án đầu tư xây dựng.

5. Quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình là tính đúng, tính đủ các yếu tố ảnh hưởng, phù hợp với mặt bằng giá thị trường và các quy định của nhà nước tại thời điểm bàn giao. Trường hợp giá trị sau khi quy đổi nhỏ hơn giá trị đầu tư đã thực hiện được quyết toán thì sử dụng giá trị quyết toán chi phí đầu tư là giá trị quy đổi.

6. Báo cáo kết quả quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình theo hướng dẫn tại phụ lục kèm theo Quyết định này.

II. QUY ĐỔI CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

1. Trình tự quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình

Quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình được thực hiện theo trình tự sau:

Bước 1: Tổng hợp chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác đã thực hiện từng năm.

Bước 2: Xác định hệ số quy đổi của chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác đã thực hiện tương ứng từng năm về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.

Bước 3: Xác định và tổng hợp giá trị quy đổi chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác đã thực hiện từng năm về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.

2. Quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình được xác định theo công thức sau:

$$G_{XDCT}^{qd} = G_{XD}^{qd} + G_{TB}^{qd} + G_{QLDA}^{qd} + G_{TV}^{qd} + G_K^{qd} + G_{BT,TDC}^{qd} \quad (1)$$

Trong đó:

G_{XDCT}^{qd} : Chi phí đầu tư xây dựng công trình đã được quy đổi;

G_{XD}^{qd} : Chi phí xây dựng đã được quy đổi;

G_{TB}^{qd} : Chi phí thiết bị đã được quy đổi;

G_{QLDA}^{qd} : Chi phí quản lý dự án đã được quy đổi;

G_{TV}^{qd} : Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng đã được quy đổi;

G_K^{qd} : Chi phí khác đã được quy đổi;

$G_{BT,TDC}^{qd}$: Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được quy đổi;

3. Phương pháp quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình

3.1. Quy đổi chi phí xây dựng

Chi phí xây dựng được quy đổi là tổng chi phí xây dựng đã thực hiện từng năm được quy đổi về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử

dụng do sự biến động của các yếu tố chi phí trong chi phí xây dựng (gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công và các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng gồm chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước) theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng quy định tại thời điểm bàn giao.

Chi phí xây dựng được quy đổi bằng các phương pháp sau:

3.1.1. Phương pháp sử dụng hệ số quy đổi

Quy đổi chi phí xây dựng được thực hiện theo công thức sau:

$$G_{XD}^{qd} = \sum_{i=1}^n G_{XD_i}^{qd} \quad (2)$$

Trong đó:

$G_{XD_i}^{qd}$: Chi phí xây dựng công trình thứ i được quy đổi;

n : Số công trình thuộc dự án.

Chi phí xây dựng công trình thứ i ($G_{XD_i}^{qd}$) được quy đổi theo công thức sau:

$$G_{XD_i}^{qd} = \sum_{j=1}^m \left[(VL_j \times K_{VL_j} \times H_{VL}) + (NC_j \times K_{NC_j} \times H_{NC}) + (MTC_j \times K_{MTC_j} \times H_{MTC}) \right] \quad (3)$$

Trong đó:

m : Số năm tính toán quy đổi;

VL_j, NC_j, MTC_j : Chi phí vật liệu, nhân công và máy thi công của năm thực hiện thứ j trong chi phí xây dựng công trình;

$K_{VL_j}, K_{NC_j}, K_{MTC_j}$: Hệ số quy đổi chi phí vật liệu, nhân công và máy thi công năm thực hiện thứ j về thời điểm bàn giao;

H_{VL}, H_{NC}, H_{MTC} : Hệ số các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng gồm chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước được xác định theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng quy định tại thời điểm bàn giao.

Hệ số quy đổi chi phí vật liệu, nhân công và máy thi công (K_{VL}, K_{NC}, K_{MTC}) trong chi phí trực tiếp được xác định theo các phương pháp sau:

a. Xác định hệ số quy đổi chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công (K_{VL}, K_{NC}, K_{MTC}) trong chi phí trực tiếp.

- Hệ số quy đổi chi phí vật liệu năm thực hiện thứ j (K_{VLj}) do sự biến động giá của một số loại vật liệu chủ yếu về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao của công trình, được xác định theo công thức sau:

$$K_{VLj} = 1 + \sum_{t=1}^1 \frac{G_{BGt}^{vl} - G_{tj}^{vl}}{G_{tj}^{vl}} \times P_{tj}^{vl} \quad (4)$$

Trong đó:

G_{BGt}^{vl} : Giá loại vật liệu thứ t ($t=1 \div 1$) tại thời điểm bàn giao;

G_{tj}^{vl} : Giá loại vật liệu thứ t ($t=1 \div 1$) của năm thực hiện thứ j;

P_{tj}^{vl} : Tỷ trọng chi phí vật liệu thứ t ($t=1 \div 1$) trong chi phí vật liệu của công trình năm thực hiện thứ j và được xác định theo công thức sau:

$$P_{tj}^{vl} = \frac{VL_{tj}}{\sum_{t=1}^1 VL_{tj}} \quad (5)$$

Trong đó:

VL_{tj} : Chi phí loại vật liệu thứ t ($t=1 \div 1$) của năm thực hiện thứ j.

- Hệ số quy đổi chi phí nhân công năm thực hiện thứ j (K_{NCj}) do sự biến động của tiền lương ngày công về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao của công trình, được xác định theo công thức sau:

$$K_{NCj} = 1 + \sum_{t=1}^1 \frac{G_{BGt}^{nc} - G_{tj}^{nc}}{G_{tj}^{nc}} \times P_{tj}^{nc} \quad (6)$$

Trong đó:

G_{BGt}^{nc} : Đơn giá nhân công tính cho 1 ngày công cấp bậc thứ t ($t=1 \div 1$) của công nhân trực tiếp sản xuất xây dựng tại thời điểm bàn giao;

G_{tj}^{nc} : Đơn giá nhân công tính cho 1 ngày công cấp bậc thứ t ($t=1 \div 1$) của công nhân trực tiếp sản xuất xây dựng của năm thực hiện thứ j;

P_{tj}^{nc} : Tỷ trọng chi phí nhân công cấp bậc thứ t ($t=1 \div 1$) trong chi phí nhân công của công trình năm thực hiện thứ j và được xác định theo công thức sau:

$$P_{tj}^{nc} = \frac{NC_{tj}}{\sum_{t=1}^1 NC_{tj}} \quad (7)$$

Trong đó:

NC_{tj} : Chi phí nhân công cấp bậc thứ t ($t=1\div l$) của năm thực hiện thứ j .

- Hệ số quy đổi chi phí máy thi công năm thực hiện thứ j (K_{MTCj}) do sự biến động của giá ca máy thi công chủ yếu về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao của công trình, được xác định theo công thức sau:

$$K_{MTCj} = 1 + \sum_{t=1}^l \frac{G_{BGt}^{mtc} - G_{tj}^{mtc}}{G_{tj}^{mtc}} \times P_{tj}^{mtc} \quad (8)$$

Trong đó:

G_{BGt}^{mtc} : Giá ca máy thi công thứ t ($t=1\div l$) tại thời điểm bàn giao;

G_{tj}^{mtc} : Giá ca máy thi công thứ t ($t=1\div l$) của năm thực hiện thứ j ;

P_{tj}^{mtc} : Tỷ trọng chi phí máy thi công thứ t ($t=1\div l$) trong chi phí máy thi công của công trình năm thực hiện thứ j và được xác định theo công thức sau:

$$P_{tj}^{mtc} = \frac{MTC_{tj}}{\sum_{t=1}^l MTC_{tj}} \quad (9)$$

Trong đó:

MTC_{tj} : Chi phí máy thi công thứ t ($t=1\div l$) của năm thực hiện thứ j .

l : trong các công thức từ (4) đến (9) tương ứng là loại vật liệu, cấp bậc nhân công, loại máy thi công.

b. Xác định hệ số quy đổi chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công (K_{VL} , K_{NC} , K_{MTC}) trên cơ sở chỉ số giá vật liệu, nhân công và máy thi công trong chi phí trực tiếp.

- Hệ số quy đổi chi phí vật liệu của năm thực hiện thứ j (K_{VLj}) được xác định theo công thức sau:

$$K_{VLj} = 1 + \frac{I_{BG}^{vl} - I_j^{vl}}{I_j^{vl}} \quad (10)$$

Trong đó:

I_{BG}^{vl} : Chỉ số giá vật liệu tại thời điểm bàn giao;

I_j^{vl} : Chỉ số giá vật liệu của năm thực hiện thứ j .

- Hệ số quy đổi chi phí nhân công của năm thực hiện thứ j (K_{NCj}) được xác định theo công thức sau:

$$K_{NCj} = 1 + \frac{I_{BG}^{nc} - I_j^{nc}}{I_j^{nc}} \quad (11)$$

Trong đó:

I_{BG}^{nc} : Chỉ số giá nhân công tại thời điểm bàn giao;

I_j^{nc} : Chỉ số giá nhân công của năm thực hiện thứ j.

- Hệ số quy đổi chi phí máy thi công của năm thực hiện thứ j (K_{MTCj}) được xác định theo công thức sau:

$$K_{MTCj} = 1 + \frac{I_{BG}^{mtc} - I_j^{mtc}}{I_j^{mtc}} \quad (12)$$

Trong đó:

I_{BG}^{mtc} : Chỉ số giá máy thi công tại thời điểm bàn giao;

I_j^{mtc} : Chỉ số giá máy thi công của năm thực hiện thứ j.

- Chỉ số giá vật liệu xây dựng (I^v), nhân công xây dựng (I^{nc}), máy thi công xây dựng (I^{mtc}) tại thời điểm bàn giao và tại năm thực hiện thứ j là chỉ số giá được xác định theo tháng, quý, năm của công trình hoặc của địa phương nơi xây dựng công trình công bố (trong trường hợp không xác định chỉ số giá của công trình).

3.1.2. Phương pháp sử dụng chỉ số giá phần xây dựng

- Giá trị quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình thứ i ($G_{XD_i}^{qd}$) được xác định theo chỉ số giá phần xây dựng theo công thức sau:

$$G_{XD_i}^{qd} = \sum_{j=1}^m T_{XDj} \times K_{XDj} \quad (13)$$

Trong đó:

m : Số năm tính toán quy đổi;

T_{XDj} : Chi phí phần xây dựng của năm thực hiện thứ j;

K_{XDj} : Hệ số quy đổi chi phí phần xây dựng theo chỉ số giá tại năm thực hiện thứ j về thời điểm bàn giao và được xác định theo công thức sau:

$$K_{XDj} = 1 + \frac{I_{BG} - I_j}{I_j} \quad (14)$$

Trong đó:

I_{BG} : Chỉ số giá phần xây dựng của công trình tại thời điểm bàn giao;

I_j : Chỉ số giá phần xây dựng của công trình tại năm thực hiện thứ j.

- Chỉ số giá phần xây dựng tại thời điểm bàn giao (I_{BG}) và tại năm thực hiện thứ j (I_j) là chỉ số giá xây dựng được xác định theo tháng, quý, năm của công trình hoặc của địa phương nơi xây dựng công trình công bố (trong trường hợp không xác định chỉ số giá của công trình).

3.1.3. Phương pháp xác định dự toán theo khối lượng hoàn thành và giá xây dựng công trình tại thời điểm bàn giao

Giá trị quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình được xác định bằng phương pháp lập dự toán xây dựng theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm bàn giao, trong đó:

a. *Khối lượng hoàn thành là khối lượng đã được nghiệm thu;*

b. *Giá xây dựng công trình tại thời điểm bàn giao;*

c. *Dự toán xây dựng công trình xác định theo quy định tại thời điểm bàn giao.*

3.1.4. Phương pháp quy đổi chi phí xây dựng trên cơ sở hệ số biến động của tỷ giá giữa đồng ngoại tệ và nội tệ tại thời điểm bàn giao so với năm thực hiện có tính đến hệ số trượt giá ngoại tệ giữa thời điểm bàn giao và năm thực hiện (tỷ giá của đồng ngoại tệ được xác định theo công bố của Sở Giao dịch Ngân hàng Nhà nước Việt Nam). Phương pháp này chỉ áp dụng cho phần chi phí xây dựng sử dụng đồng ngoại tệ.

3.2. Quy đổi chi phí thiết bị

Chi phí thiết bị được quy đổi là tổng của các chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyên gia công nghệ (nếu có); chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị và các chi phí liên quan khác đã thực hiện từng năm được quy đổi về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.

Quy đổi chi phí thiết bị được thực hiện theo công thức sau:

$$G_{TB}^{qd} = \sum_{i=1}^n G_{TBi}^{qd} \quad (15)$$

Trong đó:

G_{TBi}^{qd} : Chi phí thiết bị thứ i được quy đổi;

n : Số lượng thiết bị của dự án.

Chi phí thiết bị thứ i (G_{TBi}^{qd}) được quy đổi theo công thức sau:

$$G_{TBi}^{qd} = \sum_{j=1}^m G_{MTBij}^{qd} + \sum_{j=1}^m G_{LDij}^{qd} + G_{VCBQi}^{qd} + G_{DTi}^{qd} \quad (16)$$

Trong đó:

m : Số năm tính toán quy đổi;

G_{MTBij}^{qd} : Chi phí mua sắm thiết bị thứ i của năm thực hiện thứ j được quy đổi;

G_{LDij}^{qd} : Chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị thứ i của năm thực hiện thứ j được quy đổi;

G_{VCBQi}^{qd} : Chi phí vận chuyển, lưu kho, lưu bãi, lưu container, bảo quản, bảo dưỡng, thuế và các loại phí có liên quan của thiết bị thứ i được quy đổi (nếu có);

G_{DTi}^{qd} : Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ của thiết bị thứ i được quy đổi (nếu có).

3.2.1. Quy đổi chi phí mua sắm thiết bị

a) *Trường hợp thiết bị được mua sắm bằng nội tệ*, quy đổi chi phí mua sắm thiết bị được xác định theo lãi suất bình quân của năm thực hiện (theo công bố của Sở Giao dịch Ngân hàng Nhà nước Việt Nam); hoặc được xác định theo báo giá của đơn vị sản xuất, cung ứng thiết bị có cùng công suất, công nghệ, xuất xứ tại thời điểm bàn giao; hoặc giá thiết bị tương tự cùng công suất, công nghệ, xuất xứ của công trình đã và đang thực hiện tại thời điểm bàn giao.

Khi quy đổi theo lãi suất bình quân của năm thực hiện thứ j thì chi phí mua sắm thiết bị thứ i G_{MTBij}^{qd} được quy đổi theo công thức sau:

$$G_{MTBij}^{qd} = G_{MTBij} \times (1 + i_j^{bq})^m \quad (17)$$

Trong đó:

G_{MTBij} : Chi phí mua sắm thiết bị thứ i của năm thực hiện thứ j ;

i_j^{bq} : Mức lãi suất bình quân của năm thực hiện thứ j (%);

m : Số năm tính toán quy đổi.

b) *Trường hợp thiết bị mua sắm bằng ngoại tệ*, quy đổi chi phí mua sắm thiết bị trên cơ sở hệ số biến động của tỷ giá giữa đồng ngoại tệ và nội tệ tại thời điểm bàn giao so với năm thực hiện có tính đến hệ số trượt giá ngoại tệ giữa thời điểm bàn giao và năm thực hiện (tỷ giá của đồng ngoại tệ được xác định theo công bố của Sở Giao dịch Ngân hàng Nhà nước Việt Nam); hoặc được xác định theo báo giá của đơn vị sản xuất, cung ứng thiết bị cùng công suất, công nghệ, xuất xứ tại thời điểm bàn giao; hoặc giá thiết bị tương tự cùng công suất, công nghệ, xuất xứ của công trình đã và đang thực hiện tại thời điểm bàn giao.

Khi quy đổi trên cơ sở hệ số biến động của tỷ giá giữa đồng ngoại tệ và nội tệ tại thời điểm bàn giao so với năm thực hiện thứ j, thì chi phí mua sắm thiết bị thứ i G_{MTBij}^{qd} được quy đổi theo công thức sau:

$$G_{MTBij}^{qd} = G_{MTBij} \times Tg^{bg} \times h_{trg} \quad (18)$$

Trong đó:

G_{MTBij} : Chi phí mua sắm thiết bị thứ i của năm thực hiện thứ j;

Tg^{bg} : Hệ số biến động tỷ giá giữa đồng ngoại tệ và nội tệ tại thời điểm bàn giao so với năm thực hiện thứ j.

h_{trg} : Hệ số trượt giá ngoại tệ tại thời điểm bàn giao so với năm thực hiện thứ j.

3.2.2. Quy đổi chi phí vận chuyển, lưu kho, lưu bãi, lưu container, bảo quản, bảo dưỡng, thuế và các loại phí có liên quan.

Giá trị quy đổi chi phí vận chuyển, lưu kho, lưu bãi, lưu container, bảo quản, bảo dưỡng, thuế và các loại phí có liên quan (G_{VCBQi}^{qt}) của thiết bị thứ i được xác định theo công thức:

$$G_{VCBQi}^{qt} = \frac{G_{VCBQi}^{qt}}{G_{MTBi}^{qt}} \times G_{MTBi}^{qd} \quad (19)$$

Trong đó:

G_{VCBQi}^{qt} : Chi phí vận chuyển, lưu kho, lưu bãi, lưu container, bảo quản, bảo dưỡng, thuế và các loại phí có liên quan thiết bị thứ i được quyết toán;

G_{MTBi}^{qt} : Chi phí mua sắm thiết bị thứ i được quyết toán;

G_{MTBi}^{qd} : Chi phí mua sắm thiết bị thứ i sau quy đổi.

3.2.3. Quy đổi chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ

Đối với trường hợp chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ thực hiện bằng ngoại tệ thì giá trị quy đổi chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ được tính toán tương tự phương pháp quy đổi chi phí mua sắm thiết bị bằng ngoại tệ, nêu tại điểm b mục 3.2.1 của hướng dẫn này. Trường hợp chi phí đào tạo thực hiện bằng nội tệ thì giá trị quy đổi chi phí đào tạo (G_{DTi}^{qd}) của thiết bị thứ i xác định theo công thức như sau:

$$G_{DTi}^{qd} = \frac{G_{DTi}^{qt}}{G_{MTBi}^{qt}} \times G_{MTBi}^{qd} \quad (20)$$

Trong đó:

G_{DTi}^{qt} : Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ thiết bị thứ i được quyết toán;

G_{MTBi}^{qt} : Chi phí mua sắm thiết bị thứ i được quyết toán;

G_{MTBi}^{qd} : Chi phí mua sắm thiết bị thứ i sau quy đổi.

3.2.4. Quy đổi chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị

Giá trị quy đổi chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị được tính toán như quy đổi chi phí xây dựng tại mục 3.1 của hướng dẫn này.

3.3. Quy đổi chi phí quản lý dự án

Giá trị quy đổi chi phí quản lý dự án được xác định bằng chi phí quản lý dự án được quyết toán nhân với tỷ lệ chi phí xây dựng, thiết bị đã được quy đổi so với chi phí xây dựng, thiết bị được quyết toán.

3.4. Quy đổi chi phí tư vấn đầu tư xây dựng

Giá trị quy đổi chi phí tư vấn đầu tư xây dựng xác định bằng chi phí tư vấn đầu tư xây dựng được quyết toán nhân với tỷ lệ chi phí xây dựng, thiết bị đã được quy đổi so với chi phí xây dựng, thiết bị được quyết toán.

3.5. Quy đổi chi phí khác

Giá trị quy đổi các chi phí khác có tính chất xây dựng xác định bằng dự toán, được tính toán như quy đổi chi phí xây dựng tại mục 3.1 của hướng dẫn này. Giá trị quy đổi các chi phí khác còn lại xác định bằng chi phí khác tương ứng được quyết toán nhân với tỷ lệ chi phí xây dựng, thiết bị đã được quy đổi so với chi phí xây dựng, thiết bị được quyết toán.

3.6. Quy đổi chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là một loại chi phí tổng hợp trong đó có nhiều nội dung như bồi thường về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất, trên mặt nước và các chi phí bồi thường khác theo quy định; các khoản hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; chi phí tái định cư; chi phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí sử dụng đất trong thời gian xây dựng... tùy theo điều kiện, quy mô và tính chất của công trình mà mỗi dự án có những chi phí khác nhau.

Vì vậy khi quy đổi chi phí này cần phải phân loại các khoản mục chi phí theo tính chất của từng công việc để thực hiện quy đổi cho phù hợp. Giá trị quy đổi chi phí bồi thường (về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất, trên mặt nước... và các chi phí bồi thường khác theo quy định) được xác định trên cơ sở hướng dẫn của cấp thẩm quyền và tham khảo, sử dụng chi phí bồi thường của khu vực công trình tại thời điểm bàn giao đưa vào sử dụng. Các khoản mục còn lại tùy theo tính chất, nội dung công việc cụ thể có thể sử dụng các phương pháp nói trên để tính toán xác định giá trị quy đổi cho phù hợp.

Phụ lục số 1

MẪU BÁO CÁO KẾT QUẢ QUY ĐỔI CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

(Kèm theo Quyết định số 964/QĐ-BXD ngày 20/9/2017

của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

(Số hiệu văn bản)

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

V/v: quy đổi chi phí đầu tư
xây dựng công trình

....., ngày tháng năm.....

BÁO CÁO KẾT QUẢ QUY ĐỔI CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Công trình:

Địa điểm:

Kính gửi:

Sau khi quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình (tên công trình), (tên đơn vị thực hiện) báo cáo kết quả như sau:

1. Thông tin chung về dự án

- Tên dự án, công trình; địa điểm xây dựng, đặc điểm, quy mô, quá trình thực hiện dự án,...;

2. Căn cứ tính toán quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình

- Luật Xây dựng;
- Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư hướng dẫn quyết toán chi phí đầu tư công trình xây dựng;
- Quyết định hướng dẫn quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- Hồ sơ báo cáo quyết toán dự án hoàn thành;
- Các văn bản liên quan khác,...;

3. Phương pháp quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình

Việc quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình được thực hiện theo hướng dẫn tại Quyết định số ... /2017/QĐ-BXD ngày ... tháng ... năm 2017 của Bộ Xây dựng, ...;

4. Kết quả quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình

Theo các căn cứ và phương pháp nêu trên, giá trị quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình được tổng hợp như sau:

Đơn vị tính:

TT	Nội dung	Giá trị quyết toán	Giá trị quy đổi
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư		
2	Chi phí xây dựng		
3	Chi phí thiết bị		
4	Chi phí quản lý dự án		
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng		
6	Chi phí khác		
	Tổng cộng		

(Phụ lục số 2 kèm theo)

5. Kết luận và kiến nghị

NGƯỜI THỰC HIỆN

(Ký, họ tên)

(Ký, họ tên)

.....

Nơi nhận:

-

-

NGƯỜI CHỦ TRÌ

(Ký, họ tên)

Chúng tôi hành nghề định giá
xây dựng hạng..., số...

THỦ TRƯỞNG ĐƠN VỊ

(ký, đóng dấu)

Phụ lục số 2

MẪU CÁC BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ QUY ĐỔI CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

(Kèm theo Quyết định số 964/QĐ-BXD ngày 20/9/2017
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

TỔNG HỢP GIÁ TRỊ QUY ĐỔI CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Đơn vị tính: ...

Stt	Nội dung chi phí	Giá trị quyết toán	Giá trị quy đổi	Ghi chú
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	....	....	Bảng 1
II	Chi phí xây dựng	....	....	Bảng 2
III	Chi phí thiết bị	....	....	Bảng 3
IV	Chi phí quản lý dự án	....	....	Bảng 4
V	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	....	....	Bảng 5
VI	Chi phí khác	....	....	Bảng 6
	Tổng cộng	....	....	....

**Bảng 1. BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ QUY ĐỔI CHI PHÍ BỒI THƯỜNG,
HỖ TRỢ VÀ TÀI ĐỊNH CƯ**

Đơn vị tính: ...

Stt	Nội dung chi phí	Giá trị quyết toán	Giá trị quy đổi	Ghi chú
1	Chi phí...	....	....	....
...	...			
	Tổng cộng	....	....	....

Bảng 2. BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ QUY ĐỔI CHI PHÍ XÂY DỰNG

Đơn vị tính: ...

Stt	Nội dung chi phí	Giá trị quyết toán	Giá trị quy đổi	Ghi chú
1	Công trình 1	....	....	....
2	Công trình 2	....	....	....
i	Công trình i			
...	...			
n	Công trình n	....	....	....
	Tổng cộng	....	....	....

Bảng 3. BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ QUY ĐỔI CHI PHÍ THIẾT BỊ

Đơn vị tính: ...

Stt	Nội dung chi phí	Giá trị quyết toán	Giá trị quy đổi	Ghi chú
1	Thiết bị 1	....	....	....
	+ Chi phí mua thiết bị	....	....	....
	+ Chi phí vận chuyển, lưu kho, lưu bãi, lưu container, bảo quản, bảo dưỡng, thuế và các loại phí liên quan	....	....	....
	+ Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ	....	....	....
	+ Chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị	....	....	....
2	Thiết bị 2	....	....	....
	+ Chi phí mua thiết bị	....	....	....
	+ Chi phí vận chuyển, lưu kho, lưu bãi, lưu container, bảo quản, bảo dưỡng, thuế và các loại phí liên quan	....	....	....
	+ Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ	....	....	....
	+ Chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị	....	....	....
...
n	Thiết bị n	....	....	....
	+ Chi phí mua thiết bị	....	....	....
	+ Chi phí vận chuyển, lưu kho, lưu bãi, lưu container, bảo quản, bảo dưỡng, thuế và các loại phí liên quan	....	....	....
	+ Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ	....	....	....
	+ Chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị	....	....	....
	Tổng cộng	....	....	....

Bảng 4: BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ QUY ĐỔI CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN

Đơn vị tính: ...

Stt	Nội dung chi phí	Giá trị quyết toán	Giá trị quy đổi	Ghi chú
1	Nội dung chi phí	....	....	....
...	...			
	Tổng cộng	....	....	....

Bảng 5: BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ QUY ĐỔI CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Đơn vị tính: ...

Stt	Nội dung chi phí	Giá trị quyết toán	Giá trị quy đổi	Ghi chú
1	Nội dung chi phí	....	....	....
...	...			
	Tổng cộng	....	....	....

Bảng 6: BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ QUY ĐỔI CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: ...

Stt	Nội dung chi phí	Giá trị quyết toán	Giá trị quy đổi	Ghi chú
1	Nội dung chi phí	....	....	....
...	...			
	Tổng cộng	....	....	....