TS. NGUYỄN LIÊN HƯƠNG - PGS. TS. BÙI VĂN YÊM

GIÁO TRÌNH

PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ

CÁC SẢN PHẨM HÀNG HOÁ VÀ SẢN PHẨM DỊCH VỤ CÔNG CỘNG TRONG ĐÔ THỊ

NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG

https://tieulun.hopto.org

TS. NGUYỄN LIÊN HƯƠNG - PGS. TS. BÙI VĂN YÊM

GIÁO TRÌNH

PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ CÁC SẢN PHẨM HÀNG HOÁ VÀ SẢN PHẨM DỊCH VỤ CÔNG CỘNG TRONG ĐÔ THỊ

NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG
HÀ NỘI - 2007

https://tieulun.hopto.org

MỞ ĐẦU

Việt Nam vốn là một nước nông nghiệp, hiện có khoảng 70% số dân sống bằng nghề nông và khoảng 80% dân số sống ở nông thôn. Quá trình công nghiệp hoá - hiện đại hoá đất nước hiện nay ở Việt Nam cũng là quá trình đô thị hoá mạnh mẽ. Có thể nói các công trình xây dựng mới mọc lên hàng ngày, các thị tứ, thị trấn, thị xã, thành phố không ngừng tăng lên về số lượng và phát triển về quy mô. Đó là một sự phát triển cơ sở hạ tầng của nền kinh tế tạo điều kiện giảm sự cách biệt giữa thành thị và nông thôn. Ở những nước phát triển, rất khó phân biệt đâu là nông thôn, đâu là thành thị, vì ở bất cứ cụm dân cư nào trong đất nước của họ cũng được quy hoạch và xây dựng theo luật xây dựng và thực sự dân cư ở đó cũng sinh sống theo nếp sống đô thị. Ở Việt Nam hiện nay số dân sống trong các khu đô thị còn ít nhưng theo sự phát triển tất yếu thì trên đất nước ta số dân sống trong các đô thị sẽ ngày càng tăng. Nếu cho rằng từ cấp thị trấn huyện trở lên, người dân và công chức có điều kiện sinh sống theo các yêu cầu của cuộc sống đô thị thì trong cả nước có đến hàng trăm đô thị với số dân ước tính phải đến 30 triệu người. Do đó việc nghiên cứu và truyền bá những kiến thức về "kinh tế và quản lý đô thị" là rất cần thiết và không nên chậm trễ.

Đồng thời với việc tạo lập các cơ sở hạ tầng thì vấn đề tiêu dùng của cộng đồng người tập trung trong các đô thị cũng phải nghiên cứu giải quyết. Trong hoàn cảnh các nguồn lực bị hạn chế thì cách thức, phương pháp và chính sách giá cả cũng được đặt ra để đảm bảo được nguyên tắc "công bằng hợp lý."

Mỗi người và mỗi gia đình đều chăm lo đến đời sống vật chất (ăn, mặc, ở, đi lại, chữa bệnh,...) và đời sống văn hoá, tinh thần của mình; phải lo liệu cuộc sống về mọi mặt: sinh, lão, bệnh, tử trong một không gian đô thị chật chội và "sự khan hiếm" các nguồn lực.

+ Những thứ tiêu dùng trong đô thị nêu trên nằm trong khái niệm "tiêu dùng công cộng". Tiêu dùng công cộng (TDCC) bao gồm:

- Tiêu dùng về xây dựng (cho mọi thành phần kinh tế)

- Tiêu dùng về nhà ở công cộng (nhà chung cư), nhà ăn công cộng (nhà hàng, khách sạn), giao thông công cộng.

- Tiêu dùng về văn hoá, giáo dục, y tế.

• TDCC là do xã hội hoặc các doanh nghiệp tổ chức và cung cấp

• TDCC là một bộ phận quan trọng trong quá trình tái sản xuất sức lao động. Vì rằng người lao động muốn có kỹ năng chuyên môn, vận dụng được khoa học - kỹ thuật hiện đại, có sức khoẻ tốt phải được bồi dưỡng thông qua TDCC.

https://tieulun.hopto.org

• Xu hướng biến đổi của TDCC là: cùng với sự nâng cao không ngừng của sản xuất xã hội, tỷ trọng tổng tiêu dùng trong xã hội sẽ tăng lên nhưng sự tăng trưởng của nền kinh tế thường bị hạn chế nên TDCC không thể tăng quá nhanh. Nếu TDCC tăng quá nhanh sẽ làm giảm tiêu dùng cá nhân (TDCN) (còn được gọi là "tiêu dùng cho sinh hoạt"). Một tồn tại khác nữa là: trong việc tăng TDCC có một số tư liệu sinh hoạt không thích hợp với TDCN hoặc nhiều cá nhân không có điều kiện tiêu dùng. Vấn đề có liên quan đến nguyên tắc "công bằng hợp lý" trong phân phối và định giá các sản phẩm, dịch vụ công cộng.

+ Các loại sản phẩm, dịch vụ công cộng gồm:

a) Sản phẩm hàng hoá công cộng (SPHHCC): ví dụ như điện, nước sạch

b) Sản phẩm dịch vụ công cộng (SPDVCC): cho thuê nhà ở, dịch vụ bưu chính - viễn thông, dịch vụ khám chữa bệnh, dịch vụ giao thông - vận tải, dịch vụ làm sạch môi trường,...

Cũng những vấn đề như đã nêu ở trên có nhiều cách tiếp cận khác nhau và sự giải quyết chúng cũng khác nhau. Ở các nước phát triển có nền kinh tế hỗn hợp dựa trên cơ sở sở hữu tư nhân về các nguồn lực, thậm chí cả về một phần tài nguyên của đất nước thì cách phân phối và định giá các sản phẩm và dịch vụ công cộng theo các điều kiện riêng của họ.

Trong giáo trình này vấn đề phân phối và định giá sản phẩm, dịch vụ công cộng trong các đô thị được trình bày theo phương cách phù hợp với điều kiện của một nước đang phát triển áp dụng mô hình kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa.

Lần đầu tiên các nội dung và kết cấu môn học "Phương pháp định giá các sản phẩm hàng hoá và sản phẩm dịch vụ công cộng trong đô thị" được viết thành tài liệu giảng dạy cho sinh viên ngành "kinh tế và quản lý đô thị" nên chắc chắn còn nhiều thiếu sót. Các tác giả mong nhận được sự góp ý của đồng nghiệp và bạn đọc để tài liệu này được hoàn thiện hơn; các ý kiến đóng góp xin gửi về địa chỉ: Bộ môn Tổ chức - Kế hoạch, khoa Kinh tế xây dựng, trường Đại học Xây dựng, số 55 đường Giải phóng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Hà Nội, tháng 7 năm 2006

Các tác giả

https://tieulun.hopto.org

Phần I

ĐỊNH GIÁ CÁC SẢN PHẨM HÀNG HOÁ CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ

Chương 1

NHỮNG KHÁI NIỆM CƠ BẢN; PHÂN LOẠI CÁC SẢN PHẨM HÀNG HOÁ CÔNG CỘNG VÀ SẢN PHẨM DỊCH VỤ CÔNG CỘNG

1.1. NHỮNG KHÁI NIỆM CƠ BẢN

1.1.1. Khái niệm "sản phẩm"

Sản phẩm theo khái niệm hiện đại và chung nhất là kết quả của một hoạt động hoặc một quá trình nào đó, sản phẩm có thể ở dạng vật thể (hiện vật) và có thể là phi vật thể (người ta chấp nhận nó thông qua một loại đặc trưng hoặc một bằng chứng).

1.1.2. Sản phẩm hàng hoá công cộng (SPHHCC)

Sản phẩm hàng hoá công cộng dạng vật thể là những sản phẩm bằng hiện vật được làm để phục vụ cho cộng đồng người trong đô thị gọi tắt là sản phẩm hàng hóa công cộng. Ví dụ: cầu đường nội thành, hệ thống chiếu sáng, nhà hát, quảng trường thành phố,...

Nói chung những sản phẩm hữu hình có hình dáng hoặc trạng thái cụ thể được tạo thành từ những nguyên vật liệu ban đầu, như từ các vật liệu làm thành cầu đường, nước thô làm thành nước sạch... để thoả mãn yêu cầu nhất định.

1.1.3. Sản phẩm dịch vụ công cộng (SPDVCC)

Sản phẩm dịch vụ công cộng là một loại sản phẩm hàng hóa phi vật thể được tạo ra do hoạt động tiếp xúc (trực tiếp hoặc gián tiếp) giữa người cung ứng và khách hàng.

Trong việc mua bán sản phẩm dịch vụ không kèm theo sự chuyển nhượng quyền sở hữu, khách hàng khi mua sản phẩm dịch vụ nhiều nhất cũng chỉ có khả năng nhận được một loại tượng trưng hoặc bằng chứng.

Để tiện lợi trong cách diễn đạt và phân biệt giữa 2 khái niệm *"sản phẩm hàng hóa công cộng"* với *"sản phẩm dịch vụ công cộng"* trong giáo trình này, ở đây gọi khái niệm *"sản phẩm hàng hóa công cộng phi vật thể của các dịch vụ công cộng"* là sản phẩm dịch vụ công cộng (SPDVCC).

https://tieulun.hopto.org

Ví dụ: dịch vụ điện thoại được xác định bởi "bằng chứng các cuộc gọi và thời gian gọi, vùng gọi đến"; dịch vụ đào tạo nghề được "tượng trưng" bằng chứng chỉ được cấp hợp pháp; chất lượng của dịch vụ văn hoá - thể thao được tượng trưng bằng hạng vé (hoặc giấy mời); hợp đồng bảo hiểm... được tượng trưng bằng thẻ bảo hiểm,...

1.1.4. Sản phẩm hàng hoá tiêu dùng cá nhân (có tài liệu gọi là hàng hoá tư nhân - HHTN)

Sản phẩm hàng hoá tiêu dùng cá nhân (SPHHTDCN) (cũng có thể hiểu là "tiêu dùng cá nhân - TDCN) bao gồm những sản phẩm hàng hoá thoả mãn cho các nhu cầu cá nhân như nhà ở, xe máy, ô tô, ti vi, tủ lạnh,... và kể cả các sản phẩm dịch vụ như giáo dục, khám chữa bệnh, bảo hiểm, biểu diễn nghệ thuật..

Như vậy sản phẩm hàng hoá TDCN là một khái niệm mở rộng bao hàm cả sản phẩm hàng hoá và sản phẩm dịch vụ dẫn người đọc đến một khái niệm mới là "tiêu dùng cá nhân". Tiêu dùng cá nhân hay "tiêu dùng cho sinh hoạt" là điều kiện tiên quyết của sự sinh tồn, phát triển của nhân loại. Tiền đề của TDCN là sự thu nhập của cá nhân. Không có TDCN thì không thể có sự tái sản xuất sức lao động của bản thân con người. Tiêu dùng gia đình (TDGĐ) là hình thức chính của TDCN, TDGĐ là hình thức cơ bản nhất của tiêu dùng xã hội (TDXH).

1.2. PHÂN LOẠI SẢN PHẨM HÀNG HOÁ CÔNG CỘNG THEO QUAN ĐIỂM CỦA KINH TẾ HỌC CÔNG CỘNG (đã được áp dụng ở một số nước phát triển)

Tuỳ theo mục đích nghiên cứu mà việc phân loại dựa vào các tiêu chí khác nhau. *Môn kinh tế học công cộng* chia tất cả các loại sản phẩm hàng hoá công cộng làm 2 loại:

Loại 1: Hàng hoá công cộng (HHCC) là tất cả các sản phẩm hàng hoá và dịch vụ công cộng phục vụ chung cho cả cộng đồng (có liên quan đến khái niệm tiêu dùng công cộng (TDCC) và khái niệm "hàng hoá" - là tất cả những gì có thể mua, bán được)

Hàng hoá công cộng, căn cứ vào mức chi trả của người dân đô thị, lại được chia ra thành HHCC thuần tuý và HHCC không thuần tuý.

- *Hàng hoá công cộng thuần tuý* là các sản phẩm hàng hóa và dịch vụ được hưởng miễn phí. Các HHCC thuần tuý có 3 đặc điểm:

+ Không bắt cá nhân nào phải trả tiền khi hưởng lợi

+ Về hình thức, chi phí cận biên (Marginal Cost – MC) bằng không (0) khi có thêm một người sử dụng hàng hoá này.

+ Không muốn hoặc không thể loại trừ ai không được sử dụng.

- *Hàng hoá công cộng không thuần tuý* là các SPHHCC mà người được hưởng lợi từ hàng hoá ấy phải trả tiền.

Loại 2: Hàng hoá tiêu dùng cá nhân (có tài liệu gọi là hàng hoá tư nhân (HHTN) do công cộng cung cấp)

https://tieulun.hopto.org

Hàng hoá TDCN bao gồm cả sản phẩm hàng hoá và sản phẩm dịch vụ nhằm thoả mãn các nhu cầu TDCN.

Hàng hoá công cộng, dịch vụ công cộng và hàng hoá TDCN có mối liên hệ cân đối hợp lý nhất định. Mỗi một mức độ cung ứng các hàng hoá và DVCC sẽ có một số lượng các hàng hoá TDCN hợp lý nhất định. Nói cách khác, trong một đô thị nếu quá thiên về cung cấp hàng hoá và tiêu dùng công cộng thì TDCN bị hạn chế và ngược lại.

1.3. PHÂN LOẠI HÀNG HOÁ CÔNG CỘNG THEO HÌNH THỨC CỦA SẢN PHẨM VÀ TIÊU CHÍ VỀ ĐẶC ĐIỂM MUA - BÁN CHÚNG

Những nước có mô hình kinh tế "thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa" như Việt Nam, Trung Quốc,... thì phân loại HHCC theo hình thái sản phẩm và đặc điểm mua bán. Theo các tiêu chí trên thì HHCC được chia làm 2 loại:

1.3.1. Sản phẩm hàng hoá công cộng (SPHHCC)

- Là sản phẩm dạng vật thể, có hình dáng và phẩm cấp được quy định cụ thể có thể thẩm định hoặc kiểm tra được

- Có thể mua bán để sử dụng hoặc dự trữ

- Mua bán sản phẩm này tức là chuyển quyền sở hữu từ người bán cho người mua

Ví dụ: mua một nhà máy nước; xây dựng một cây cầu (dạng hợp đồng BT); mua và lắp đặt một hệ thống caméra điều hành và quản lý giao thông trong đô thị;... Tóm lại, SPHHCC nói ở đây là các sản phẩm bằng hiện vật được mua sắm nhằm đáp ứng nhu cầu của cả cộng đồng người, khác với sản phẩm hàng hoá dùng cho TDCN sẽ được nói đến ở chương sau (chương 3).

1.3.2. Sản phẩm dịch vụ công cộng (SPDVCC)

1.3.2.1. Tổng chi phí các loại dịch vụ công cộng

Các chi phí cho lĩnh vực sinh hoạt (theo cách phân loại tại mục 1.3) gồm 2 phần: phần chi phí hàng hoá và chi phí dịch vụ công cộng. Do đó, "chi phí cho lĩnh vực sinh hoạt" trừ đi phần "chi phí hàng hoá công cộng" thì bằng "tổng chi phí các loại dịch vụ công cộng". Đó là một phép tính mà người làm công tác "kinh tế và quản lý đô thị" thường phải làm khi lập kế hoạch hoặc kiểm tra sự cân đối, hợp lý của sự phân bổ thu - chi ngân quỹ của đô thị cho phù hợp với sự phát triển của đất nước.

Tổng chi phí các loại dịch vụ công cộng đô thị gồm:

- Tiền thuê nhà
- Tiền thuế
- Phí học tập
- Phí nuôi dạy trẻ
- Phí văn hoá, giải trí
- Phí sửa chữa
- Phí chữa bệnh
- Phí bảo hiểm

https://tieulun.hopto.org

- Phí giao thông - Phí vệ sinh - môi trường
- Phí bưu điện ...

1.3.2.2. Các đặc điểm của SPDVCC

a) Tính vô hình của SPDVCC: mua bán không kèm theo chuyển quyền sở hữu mà chỉ là nhận một loại tượng trưng (dịch vụ tư vấn - tượng trưng bằng một văn bản được nghiệm thu; dịch vụ y tế - bằng chứng là đã khám bệnh kê đơn;...) hoặc một bằng chứng (dịch vụ vệ sinh môi trường - bằng chứng là đường phố được sạch đẹp,...).

b) Tính phức tạp và đa dạng của SPDVCC (văn hoá, giáo dục, môi trường,..)

c) Nhiều loại SPDVCC: việc tạo ra sản phẩm và tiêu dùng được thực hiện đồng thời (xem biểu diễn nghệ thuật, thể thao, dịch vụ thẩm mỹ,...)

d) SPDVCC không thể cất giữ như SPHH hoặc không nên cất giữ vì sẽ phải khấu trừ những chi phí mất mát do không nhận SPDV đúng lúc. Ví dụ dịch vụ "điện hoa" nếu không nhận đúng thời gian giao hoa theo thoả thuận thì phải chi thêm tiền để giữ gìn, bảo quản; dịch vụ vận chuyển hành khách đường dài (bằng máy bay, tàu hoả, ô tô,...) nếu không khởi hành hoặc đến nơi không đúng giờ theo thoả thuận thì có thể sẽ gặp nhiều phức tạp (tức là phải chi thêm tiền);...

e) Ngành dịch vụ là ngành lấy con người làm trung tâm. Giữa người phục vụ và người tiêu dùng có khác nhau về cá tính nên SPDV tuy giống nhau nhưng chất lượng khó có thể giống nhau.

g) SPDV trong sản xuất, kỹ thuật ứng dụng (như trong lĩnh vực xây dựng, dịch vụ tư vấn kỹ thuật và công nghệ,...)

- Tư vấn chuyển giao công nghệ (dùng mẫu hợp đồng xây dựng của FIDIC; áp dụng công nghệ tiên tiến (đúc hẫng mặt cầu, cọc khoan nhồi, làm đường theo công nghệ AASHTO;...)

- Quá trình xây, lắp công trình có thể được xếp vào "hoạt động dịch vụ"; chỉ có sản xuất vật liệu xây dựng, chế tạo máy móc, thiết bị xây dựng được xếp vào ngành công nghiệp, nói cách khác là các "sản phẩm công nghiệp xây dựng". Ở Việt Nam hiện nay, vấn đề nêu trên thực ra mới chỉ là xu hướng tiến tới kết cấu GDP giống với các nước phát triển; mặt khác thông qua kết cấu GDP (Gross Domestic Product) của một nước có thể đánh giá đại thể nền kinh tế của nước đó đang phát triển ở mức nào.

1.3.2.3. Phân loại SPDVCC

a) SPDVCC là các sản phẩm dịch vụ cung cấp cho cả cộng đồng (một thị trấn, một thị xã, thành phố)

Như đã biết DVCC và dịch vụ TDCN có mối quan hệ ràng buộc, cân đối và cần phải đảm bảo nguyên tắc "công bằng hợp lý". Chẳng hạn đối với các đô thị trong một vùng kinh tế còn kém phát triển, mức sống của cư dân đô thị còn thấp thì chưa nên mở ra các dịch vụ

https://tieulun.hopto.org

"cao cấp" như sân golf, tắm hơi (sauna), khách sạn 5 sao,... Vì những dịch vụ cao cấp này phục vụ được những ai? hoặc số người rất hạn chế sử dụng được loại dịch vụ này.

b) Sản phẩm dịch vụ được Nhà nước trợ giá cung cấp cho cá nhân

SPDV do công cộng cung cấp cho các cư dân đô thị thuộc về khái niệm "dịch vụ TDCN" sẽ được viết rõ tại chương 3

CÂU HỎI THỰC HÀNH CHƯƠNG I

Câu 1: Có 2 cách tiếp cận đối với SPHHCC và SPDVCC:

- Cách 1: Phân ra SPHHCC thuần tuý (có đặc điểm là chi phí cận biên đối với loại này bằng 0) và SPHHCC không thuần tuý (người được hưởng lợi từ loại hàng hoá này phải trả tiền)

- Cách 2: Phân ra SPHHCC (nhằm chỉ các SPHHCC dạng vật thể) và SPDVCC (nhằm chỉ các SPHHCC phi vật thể)

Câu hỏi: a) Hai cách tiếp cận trên khác nhau như thế nào ?

b) Ở Việt Nam thường dùng (thích dùng) cách nào? vì sao?

Câu 2: Anh chị có hiểu biết gì về lý thuyết cận biên:

- Khái niệm?

- Các lĩnh vực định giá có thể áp dụng?

Câu 3: Tiêu dùng cá nhân (TDCN) và tiêu dùng xã hội (TDXH) có tác dụng thế nào đến tái sản xuất sức lao động?

Câu 4: Tổng chi phí các loại DVCC trong một đô thị trong 1 năm tính thế nào (nếu biết tổng ngân quỹ (Budge) và tổng chi phí HHCC bình quân hàng năm?

https://tieulun.hopto.org

Chương 2

PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ SẢN PHẨM HÀNG HOÁ CÔNG CỘNG

2.1. ĐỊNH GIÁ SẢN PHẨM HÀNG HOÁ CÔNG CỘNG

2.1.1. Sản phẩm hàng hoá công cộng

SPHHCC là những sản phẩm dạng hiện vật được làm ra để phục vụ cả cộng đồng người trong các đô thị như các công trình công cộng và nhà ở; các công trình kỹ thuật hạ tầng: đường sá, cầu cống, hệ thống cấp - thoát nước, hệ thống cấp điện, hệ thống thông tin - liên lạc, hệ thống thông tin - tín hiệu giao thông;...

Các loại SPHHCC nói trên có thể do Nhà nước (trung ương hoặc địa phương) mua để cung cấp cho tiêu dùng xã hội hoặc do các chủ đầu tư thuộc các thành phần kinh tế khác nhau cung cấp theo các hình thức "xây dựng - chuyển giao" - BT (Building - Transmission); "xây dựng - vận hành - chuyển giao" - BOT (Building - Operate - Transmission).

2.1.2. Phân phối SPHHCC

Như đã biết, SPHHCC có loại được sử dụng miễn phí (hàng hoá công cộng thuần tuý), có loại khi sử dụng hay hưởng lợi từ HHCC ấy thì người dân đô thị phải trả tiền (hàng hoá công cộng không thuần tuý).

Đối với các sản phẩm hàng hóa công cộng thuần túy, mặc dù không thu tiền của dân nhưng vẫn phải biết nguyên tắc xác định chi phí để phục vụ công tác quản lý vĩ mô (ví dụ như đối với các công trình XD, việc xác định giá sản phẩm XD phải tuân thủ đúng các nguyên tắc xác định giá theo quy định của cấp có thẩm quyền đối với các dự án đầu tư và XD).

Vấn đề phân phối chỉ đặt ra đối với các hàng hoá công cộng không thuần tuý. Việc phân phối được thực hiện theo các nguyên tắc:

a) Nguyên tắc công bằng hợp lý (cần quy định số lượng tiêu dùng thấp nhất; giá bán phải phù hợp với mức thu nhập thực tế của các tầng lớp dân cư; phân biệt tiêu dùng cho sinh hoạt và cho sản xuất, kinh doanh;...)

b) Phân phối với giá thống nhất với mọi mức tiêu dùng đối với các SPHHCC không khan hiếm.

c) Phân phối với giá luỹ tiến đối với SPHHCC khan hiếm cần phải hạn chế tiêu dùng, khuyến khích tiết kiệm. Cần chú ý rằng giá phân phối ứng với số lượng tiêu dùng thấp nhất (lượng tiêu dùng tối thiểu cần thiết) sao cho người có thu nhập thấp nhất cũng có thể mua được. Muốn được như vậy phải có sự chỉ đạo của Nhà nước về giá và có sự hỗ trợ tài chính đối với các nhà phân phối.

https://tieulun.hopto.org

2.2. PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ SPHHCC (loại hàng hoá công cộng không thuần tuý)

a) Các SPHHCC là các công trình xây dựng thì cách định giá như sau:

- Xác định giá trị công trình (giá bất động sản)

Giá công trình xây dựng (giá bất động sản) được xác định trên cơ sở:

+ Giá quyết toán xây dựng công trình được quy dẫn về thời điểm cuối (thời điểm mà công trình XD đóng vai trò là bất động sản)

+ Chi phí sử dụng đất (tuỳ thuộc vào diện tích, địa thế...): điều chỉnh theo mức giá quy định hiện hành khi xác định giá trị của bất động sản)

+ Chi phí cho bộ máy quản lý bất động sản và các lệ phí khác theo quy định của Nhà nước (Trung ương và địa phương)

+ Thuế trước bạ

Tổng cộng các chi phí trên, ta được "giá để tính khấu hao" tài sản cố định trong quá trình khai thác SPHHCC dạng bất động sản này.

- Xác định giá sử dụng SPHHCC dạng bất động sản

Các chi phí tạo thành giá sử dụng:

+ Khấu hao tài sản cố định

+ Chi phí sửa chữa - bảo dưỡng (sửa chữa lớn, tu sửa hàng năm)

+ Chi phí quản lý kinh doanh - khai thác (có thể ẩn chứa cả lãi)

+ Chi phí xã hội (Social Expenses): các khoản tự nguyện đóng góp vì sự an toàn và phát triển xã hội

+ Thuế giá trị gia tăng hoặc lệ phí đối với đơn vị sự nghiệp có thu.

b) Các SPHHCC là máy móc thiết bị hoặc hệ thống thiết bị thì giá mua được xác định thông qua đấu thầu mua sắm thiết bị hoặc chào hàng cạnh tranh (theo quy định pháp luật hiện hành)

Nhà nước (trung ương và địa phương) mua SPHHCC loại này của các nhà sản xuất hoặc cung ứng để phân phối việc sử dụng hoặc hưởng lợi cho cư dân đô thị theo các cách phù hợp.

Một đặc điểm của mô hình kinh tế "thị trường - xã hội" được áp dụng ở CHLB Đức và mô hình kinh tế "thị trường, định hướng xã hội chủ nghĩa" được áp dụng tại Việt Nam có một điểm giống nhau là rất quan tâm đến phúc lợi công cộng và việc phân chia "chiếc bánh phúc lợi xã hội" hướng theo mục tiêu "công bằng, dân chủ", không để khoảng cách giữa giầu - nghèo quá lớn.

Vì vậy mà "công cộng cung cấp..." - được hiểu là Nhà nước trung ương và địa phương - mua các SPHHCC để phân phối cho cư dân đô thị theo nguyên tắc "công bằng,

https://tieulun.hopto.org

hợp lý"; Nên có sự cân nhắc về tính công bằng và hợp lý giữa các tầng lớp có thu nhập khác nhau và giữa những người trong nước và người nước ngoài (cơ sở khoa học của nó là "Hệ thống kinh tế có nhớ"). Cần nghiên cứu và có chính sách hợp lý để cư dân đô thị giảm được áp lực về chi phí.

2.2.1. Phương pháp tính giá nước sạch mà công cộng mua của nhà sản xuất (công ty BOT nước ngoài tại Việt Nam) để phân phối cho cư dân đô thị

Ở đây sử dụng phương pháp tính chi phí sản xuất hàng năm ứng với sản lượng nước sạch cung cấp cho các đại lý tiêu thụ (các công ty kinh doanh nước sạch) đo tại đồng hồ tổng.

Các chi phí sản xuất hàng năm (cách tính của dự án theo hình thức BOT dùng vốn ODA tại Việt Nam) bao gồm:

a) Chi phí hoạt động hàng năm (gồm chi phí cố định C_F và chi phí biến đổi C_V)

b) Chi phí khấu hao tài sản cố định

c) Chi phí trả lãi vay trong thời gian vận hành (lãi vay trong thời gian xây dựng đã được nhập vào vốn và được khấu hao trong thời gian vận hành).

Như vậy tổng chi phí sản xuất hàng năm bằng tổng chi phí của 3 mục: (a)+(b)+(c)

2.2.1.1. Chi phí hoạt động hàng năm gồm chi phí cố định và chi phí biến đổi

a) Xác định chi phí cố định (C_F)

Các khoản mục tạo thành chi phí cố định:

Ví dụ, đối với một nhà máy nước có công suất 300.000m^3 nước sạch/ngày đêm; Chủ đầu tư là 2 công ty Suez Lyonnaise des Eaux (Pháp) và Pilecon (Malaysia Engineering Berhad) (bảng 1)

Bảng 1: Chi phí cố định hàng năm

TT	Tên khoản mục	Chi phí (chưa kể VAT) 1000USD/năm	Tính theo %
1	Lương công nhân tại chỗ (khoảng từ 60-70 người) + BHXH	289,8	8,72
2	Bảo trì và thay thế (biến động từ 1399,1 đến 1841,2)	1841,2	55,37
3	Chi phí chung của doanh nghiệp (bình quân hàng năm) (*)	185,5	5,58
4	Chi phí trả cho việc trợ giúp về quản lý và kỹ thuật... (**)	695,6	20,92
5	Đào tạo chuyên môn cho đội ngũ vận hành DN	81,1	2,44
6	Bảo hiểm công trình	231,9	6,97
7	Cộng	3325,1	100,00

https://tieulun.hopto.org

Nhận xét và bình luận về một vài khoản mục trong bảng 1

(*) Chi phí chung của doanh nghiệp, ngoài phần tính các chi phí cần thiết, theo thông lệ người ta còn tính thêm lãi dự kiến và một phần rủi ro trong sản xuất kinh doanh.

(**) Khoản chi trả cho việc trợ giúp về quản lý và kỹ thuật...: Ngoài việc trả lương cho những cán bộ làm việc này tại chỗ, phần đáng kể là khấu trừ giá trị của những bí quyết công nghệ, phát minh sáng chế về kỹ thuật để chi trả cho các tác giả giữ bản quyền. Có thể hiểu, một phần lớn của khoản chi này như là "khấu hao tài sản cố định vô hình".

Khoản chi phí chung và chi trả cho việc trợ giúp về quản lý và kỹ thuật mà công ty BOT tính toán ứng với thời điểm dự án đạt đến công suất đầy đủ (100% công suất) và đưa vào "chi phí cố định" hàng năm chiếm đến 26,5% = (5,58% + 20,92%) > 25% là một "đặc lợi" đối với công ty BOT ?

b) Xác định chi phí biến đổi (C_V)

Như ta đã biết, chi phí biến đổi là những chi phí phụ thuộc vào số lượng sản phẩm được sản xuất ra.

Bảng 2: Các khoản mục tạo thành chi phí biến đổi

TT	Tên khoản mục	Chi phí (chưa kể VAT) USD/m^3 nước sạch	Tính theo %
1	Năng lượng (nhiên liệu)	0,0296	67,27
2	Hoá chất (phèn, clo, vôi, fluo,...)	0,0074	16,82
3	Tiền công nhân viên làm công tác bảo trì, thay thế, chi phí cho các thiết bị nhỏ (chiếm 40% các thiết bị của nhà máy xử lý nước) và phụ tùng thay thế	0,0070	15,91
4	Cộng	0,0440	100,00

Vậy chi phí hoạt động hàng năm là:

$$C_{hd(t)} = C_{F(t)} + C_{V(t)} \qquad (I.2.1)$$

Trong đó:

$C_{hd(t)}$: chi phí hoạt động hàng năm tính tại năm t;

$C_{F(t)}$: chi phí cố định hàng năm tính tại năm t;

$C_{V(t)}$: chi phí biến đổi hàng năm tính tại năm t.

c) Ví dụ:

Một công ty BOT nước ngoài tính giá bán buôn (bán sỉ) nước sạch đã có các số liệu sau (chọn năm 2000 là gốc, t = 0).

https://tieulun.hopto.org

Năm 2005: $C_{F(5)}$ = 2882,0 ngàn USD/năm gồm các khoản:

+ Lương nhân viên tại chỗ

+ Chi phí chung của công ty

+ Chi trả trợ giúp kỹ thuật và quản lý

+ Chi phí đào tạo, bảo hiểm

$C_{V(5)}$ = 4807,1 ngàn USD/năm

Vậy $C_{hd(5)}$ = 2.882,0 + 4.807,1 = 7.689,1 ngàn USD/năm

Năm 2012: $C_{F(12)}$ = 3.325,1 ngàn USD/năm

$C_{V(12)}$ = 4.818,0 ngàn USD/năm

Vậy $C_{hd(12)}$ = 3.325,1 + 4.818,0 = 8.143,1 ngàn USD/năm

2.2.1.2. Chi phí khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

a) Bảng thống kê các TSCĐ để tính khấu hao

Bảng 3: Thống kê các TSCĐ của dự án cấp nước sạch

TT	Tên TSCĐ	Giá trị để tính khấu hao (1000USD)		Diện tích chiếm đất (ha)	Thời hạn tính khấu hao (năm)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Trạm bơm nước thô 315.000m^3/ ngày (phần xây dựng)	6,14%	7.209,5	1,6	25
2	Nhà máy xử lý nước (phần xây dựng)	39,78%	46.648,0	7,0	25
3	Bể chứa nước sạch 43.500m^3	2,89%	3392,0	7,0	20
4	Trạm bơm nước sạch 300.000m^3/ ngày; hệ số giờ cao điểm k = 1,4 - Các thiết bị lớn (máy bơm nước thô, nước sạch và 60% thiết bị của nhà máy xử lý nước)	4,94%	5.795,2		15
5	Ống chuyển tải nước sạch (26,2km, đường kính ống D900 đến D2000mm)	36,15%	42.406,2	44,9	25
6	Đường dây điện...	0,25%	289,8		8
7	Phí giải toả đất (1,6+7,0+44,9)ha	9,85%	11.529,7	53,5	25
	Tổng cộng: $G_{XL} + G_{TBi} + G_K$	100%	117.333,6		

Có thể hiểu tổng giá trị 117.333,6 ngàn USD là giá SPHHCC Nhà nước đã phải mua để sản xuất nước sạch cung cấp cho cư dân đô thị.

https://tieulun.hopto.org

b) Tính khấu hao

Phương pháp tính khấu hao là khấu hao đều trong từng kỳ

Kỳ1: 8 năm, ứng với thời điểm "khấu hao hết" đối với TSCĐ có T_{KH} = 8năm

Kỳ 2: 15 năm kể từ gốc (năm 2000, tức t = 0), ứng với TSCĐ có T_{KH} = 15năm

Kỳ 3: 20 năm từ gốc (t = 0), ứng với TSCĐ có T_{KH} = 20năm

Kỳ 4: 25 năm, ứng với thời điểm mọi TSCĐ của dự án BOT đã khấu hao hết.

* Thành phần vốn đầu tư (1000 USD):

- Vốn cổ đông: 35.200,08 chiếm 29,30%
- Vốn vay: 82.133,52 chiếm 68,37% (vay ADB)
- Trả lãi vốn vay: 2.792,54 chiếm 2,325% (bình quân 3,4%/3năm)

Tổng mức đầu tư: **120.126,14** chiếm 100%

(Lãi vay: 82.133,52 × 3,4%/3năm = 2.792,54)

Tính chi phí khấu hao hàng năm (bảng 4)

c) Lập bảng tính khấu hao

Bảng 4: Chi phí khấu hao hàng năm

Đơn vị tính: 1000USD

Năm	t = 1, 2,...25	Chi phí khấu hao theo mặt bằng giá năm 2000	Hệ số chiết khấu $(1+a)^t$ với a = 3%	Chi phí khấu hao tính cho năm t	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
2000	t = 0	-			* Khấu hao đều trong từng kỳ:
2001	t = 1	7109,7	1,03	7323	
2002	t = 2	6902,6	1,0609	7323	Kỳ I: 8năm
....	....	....	....	.....	Năm thứ 8, TSCĐ có số thứ tự là 6 (trong bảng 3) khấu hao hết
2005	t = 5	6316,9	1,1593	7323	
....	....	....	....	.....	
2008	t = 8	5780,8	1,2688	7323	
2009	t = 9	3360,0	1,3048	4384	Kỳ II: 7năm
....	....	....	....	.....	TSCĐ có số thứ tự là 4 (trong bảng 3) khấu hao hết
2012	t = 12	3074,8	1,4258	4384	
....	....	....	....	.....	
2015	t = 15	2813,9	1,5579	4384	

https://tieulun.hopto.org

Bảng 4: (tiếp theo)

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
2016 2020	t = 16 .... t = 20	1931,8 1716,4	1,6047 1,8061	3100 3100	Kỳ III: 5năm TSCĐ có số thứ tự là 3 (trong bảng 3) hết khấu hao
2021 2025	t = 21 .... t = 25	1572,3 1397,0	1,8603 2,0938	2925 2925	Kỳ IV: 5năm Mọi TSCĐ đều khấu hao hết

2.2.1.3. Chi phí trả lãi vay trong thời gian vận hành dự án

Lãi vay của dự án cấp nước sạch theo hợp đồng BOT cần lưu ý mấy điểm sau:

- Vốn của các cổ đông chỉ chiếm 30% trong tổng chi phí cho dự án

- Vốn vay chiếm 70% (vay của nhiều nguồn vốn với lãi suất khác nhau; phải trả nợ gốc (trong dự án này là trả đều nợ gốc) và lãi vay hàng năm)

- Vốn vay trong thời gian xây dựng đã nhập vào vốn XD và được tính khấu hao trong thời gian vận hành

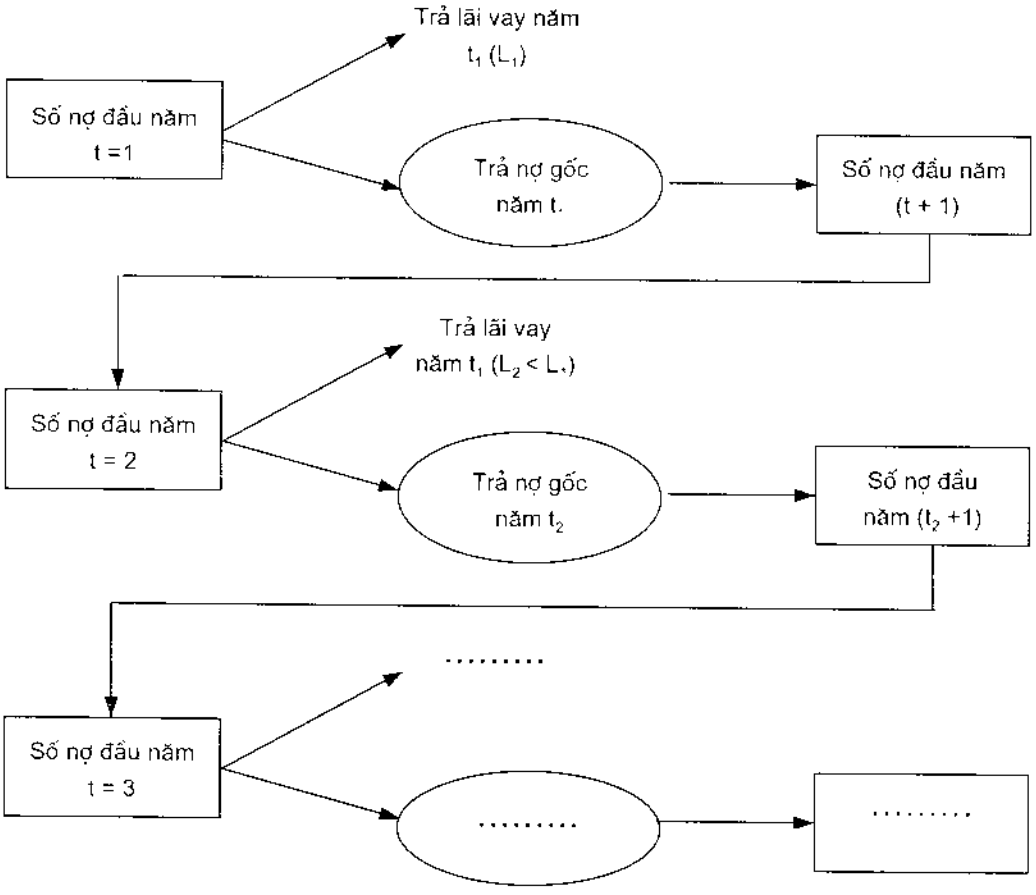
- Vốn vay trong thời gian vận hành (lãi vay vốn cố định, lãi vay vốn lưu động) được tính lãi tại bảng 5.

Bảng 5: Xác định tổng lãi vay trong thời gian vận hành

Năm (gốc 2000)	Lãi vay vốn cố định (1000USD)			Lãi vay vốn lưu động	Tổng cộng lãi vay (1000USD)
	Nguồn A	Nguồn B	Nguồn C		
2001 ..... 2005 2007	1.334,7 ..... 1.111,9 977,6	2135,5 ..... 1213,8 658,2	1868,5 ..... 1418,6 1147,4	28,6 .... 31,0 32,4	5367,3 .... 3775,3 2815,6
2008 2010	903,8 741		998,4 670,8	32,4 32,4	1934,6 1444,8
2011 2012	625,5 557,6			32,9 32,9	685,4 590,5
2013 2025				32,9 32,9	32,9 32,9

* ***Ghi chú:*** *Cách tính tiền lãi trong Bảng 5 thực hiện theo sơ đồ sau: (hình 1)*

https://tieulun.hopto.org



Hình 1. Sơ đồ mô tả cách tính "số nợ đầu năm t"

2.2.1.4. Tổng hợp chi phí sản xuất (giá thành sản xuất) hàng năm và tính giá thành cho 1m³ nước sạch.

a) Công thức:

$$Z_{(t)} = C_{hđ(t)} + C_{KH(t)} + C_{L(t)} \qquad (I.2.2)$$

Trong đó:

$Z_{(t)}$: giá thành sản xuất của năm t (tương ứng với số lượng sản phẩm Q)

$C_{hđ(t)}$: chi phí hoạt động của năm t ($C_{hđ(t)} = C_{F(t)} + C_{V(t)}$)

$C_{KH(t)}$: chi phí khấu hao của năm t (có kể đến hệ số chiết khấu k = 1,03 do lạm phát, lấy bằng 3%)

$C_{L(t)}$: trả lãi vay của năm t

b) Ví dụ tính $Z_{(t)}$ và giá thành sản xuất cho 1m³ nước sạch (z_t) (xem bảng 6)

https://tieulun.hopto.org

Bảng 6: Tính chi phí sản xuất hàng năm $Z_{(t)}$ và z_t
(lấy mặt bằng giá năm 2000 làm gốc)

Năm	Chi phí hoạt động hàng năm (1000USD)	Chi phí khấu hao hàng năm (1000USD)	Chi trả lãi vay hàng năm (1000USD)	Tổng chi phí sản xuất (chưa có VAT) (1000USD)	Sản lượng nước sạch hàng năm ($1000m^3$)	Giá thành sản xuất $1m^3$ (USD/m^3)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(2)+(3)+(4)	(6)	(7)
2001	6968,0	7323	5367,3	19.658	93.075 ($255.000m^3$/ngày.....	0,2112
.....	.....	.....	.....	.....		.....
2005	7689,1	7323	3775,3	18.787,4	109.500 ($300.000m^3$ /ngày.....	0,1716
.....	.....	.....	.....	.....		.....
2007	8113,0	7323	2815,6	18.151,6	109.500	0,1658
2008	8113,0	7323	1934,6	17.370,6	109.500	0,1586
2009	8113,0	7323	1697,5	17.133,5	109.500	0,1565
2010	8113,0	4384	1444,8	13.941,8	109.500	0,1273
....	.....	.....	....	.....	.....	.....
2012	8285,8	4384	590,5	13.260,3	109.500	0,1211
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
2015	8285,8	4384	32,9	12.702,7	109.500	0,1160
2016	8285,8	3100	32,9	11.418,7	109.500	0,1043
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
2020	8285,8	3100	32,9	11.418,7	109.500	0,1043
2021	8285,8	2925	32,9	11.243,7	109.500	0,1027
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
2025	8285,8	2925	32,9	11.243,7	109.500	0,1027

**** Ghi chú:***

1) Khoản "chi trả lãi vay..." có sự chênh lệch lớn là do:

. Nguồn vay B: trả nợ hết sau năm thứ 7 (2007)

. Nguồn vay C: trả nợ hết sau năm thứ 10 (2010)

. Nguồn vay A: trả nợ hết sau năm thứ 12 (2012)

Từ năm thứ 13 trở đi (2013) chỉ phải trả lãi vay vốn lưu động

2) Chi phí hoạt động hàng năm (cột 2) = chi phí cố định (C_F) + chi phí biến đổi (C_V)

Trong đó: C_F được xác định cho 3 giai đoạn:

- Giai đoạn 1: từ 2001 - 2005: chi phí bình quân là 2.882.000 USD/năm

https://tieulun.hopto.org

- Giai đoạn 2: từ 2006 - 2010: chi phí bình quân là 3.305.900 USD/năm

- Giai đoạn 3: từ 2011 - 2025: chi phí bình quân là 3.478.700 USD/năm

C_1 cũng tính cho 3 giai đoạn và lấy trung bình chung cho 25 năm là: 1.841.200USD/năm

3) Tính giá thành cho 1m^3 nước sạch hàng năm $z_t = (Z_t / Q_t)$ USD/m^3 nước sạch

4) Giá thành bình quân cho 1m^3 nước sạch (trên cơ sở $\overline{z}_1$ và $\overline{z}_2$ của 2 giai đoạn: từ 2001 đến 2008 và từ 2009 đến 2025): xem trong Bảng 7.

Bảng 7: Giá thành và giá bán nước của nhà máy nước (chưa kể VAT)

Giá thành sản xuất qua các năm (*) Z_t (USD/m^3 nước sạch)	Giá bán trung bình từng thời kỳ (USD/m^3 nước sạch)	Giá bán trung bình trong suốt thời kỳ tồn tại của dự án (25 năm)
2001: 0,2112; lấy QS = 4 (QS là trọng số để tính trung bình) ..... 2005: 0,1716; lấy QS = 3 ..... 2008: 0,1586; lấy QS = 1	Từ tháng 01/2001 đến tháng 12/2008 (8năm) Giá bán trung bình: 0,1898	$\frac{0,1898 \times 8 + 0,1113 \times 17}{8+17}$ $= 0,1364$ USD / m^3 - Nếu tính ra VNĐ theo tỷ giá 14.400Đ/USD thì giá bán bình quân: **1.964,16 VNĐ/m^3** (theo mặt bằng giá năm 2000) - Theo mặt bằng giá năm 2005 tỷ giá 15.780VNĐ/USD thì giá bán sỉ: **2.152,39 VNĐ/m^3** nước sạch - Theo mặt bằng giá năm 2006 tỷ giá 16.000VNĐ/USD thì giá bán sỉ: **2.182,4 VNĐ/m^3** nước sạch
2010: 0,1273; lấy QS = 4 2015: 0,1160; lấy QS = 3 2016: 0,1043; lấy QS = 5 2021: 0,1027; lấy QS = 5	Từ tháng 01/2009 đến tháng 12/2015 (17 năm) Giá bán trung bình: 0,1113	

(*) Giá thành sản xuất qua các năm.... lấy theo kết quả tính toán tại Bảng 6

2.2.1.5. Ước lượng sơ bộ về lợi nhuận bán hàng (bán buôn) của công ty BOT sản xuất nước sạch

- Tính giá thành bình quân

a) Giai đoạn từ tháng 01/2001 đến tháng 12/2008 (8 năm)

$$z_1 = \frac{4 \times 0,2112 + 3 \times 0,1716 + 1 \times 0,1586}{4+3+1} = 0,1898 \text{ USD/m}^3$$

b) Giai đoạn từ tháng 01/2009 đến tháng 12/2015 (17 năm)

$$z_2 = \frac{4 \times 0,1273 + 3 \times 0,1160 + 5 \times 0,1043 + 5 \times 0,1027}{4+3+5+5} = 0,1113 \text{ USD/m}^3$$

https://tieulun.hopto.org

c) Tính bình quân cho suốt thời gian 25 năm

$$\overline{z} = \frac{8 \times 0,1898 + 17 \times 0,1113}{8 + 17} = 0,1364 \text{ USD/m}^3$$ tương đương 1.964,16 VNĐ/m^3 nước sạch

- *Lợi nhuận thô tính trên 1m^3 nước sạch*

$$l_{tho} = \frac{\overline{g}_b - \overline{z}}{\overline{z}}.100 = \frac{0,2243 - 0,1364}{0,1364}.100$$

$$= \frac{0,0879}{0,1364}.100 = 64,44\%$$

Trong đó:

l_{tho}: lợi nhuận thô tính trên 1m^3 nước sạch (%)

$\overline{g}_b$: giá bán buôn bình quân (USD/m^3 NS)

$\overline{z}$: giá thành bình quân tính cho 1m^3 nước sạch (USD/m^3 NS)

2.2.2. Tổng quát về các chi phí để sản xuất và kinh doanh nước sạch của các doanh nghiệp kinh doanh nước sạch Việt Nam

2.2.2.1. Các chi phí tổng quát

Để tiện so sánh với cách tính giá sản xuất nước sạch của công ty BOT tại Việt Nam (trong mục 2.2.1), ở đây sẽ trình bày các khoản mục chi phí sắp xếp theo 2 nhóm: "chi phí hoạt động hàng năm" và "chi phí vốn" mà doanh nghiệp kinh doanh nước sạch (DNKDNS) của Việt Nam đang áp dụng.

a) Chi phí hoạt động: Bao gồm 2 phần:

+ Chi phí cố định, ký hiệu C_F, gồm:

. Chi phí nhân công

. Chi phí bảo dưỡng định kỳ

. Chi phí quản lý

+ Chi phí biến đổi, ký hiệu C_V, gồm:

. Chi phí năng lượng

. Chi phí hoá chất

Ta có chi phí hoạt động hàng năm (C):

$$C = C_F + C_V$$

b) Chi phí vốn (CPV), gồm:

. Khấu hao tài sản cố định, ký hiệu C_{KH}

. Trả lãi vay, ký hiệu L_V

https://tieulun.hopto.org

. Chi phí duy tu TSCĐ, ký hiệu C_{dt}

$$CPV = C_{KH} + C_{dt} + L_V$$

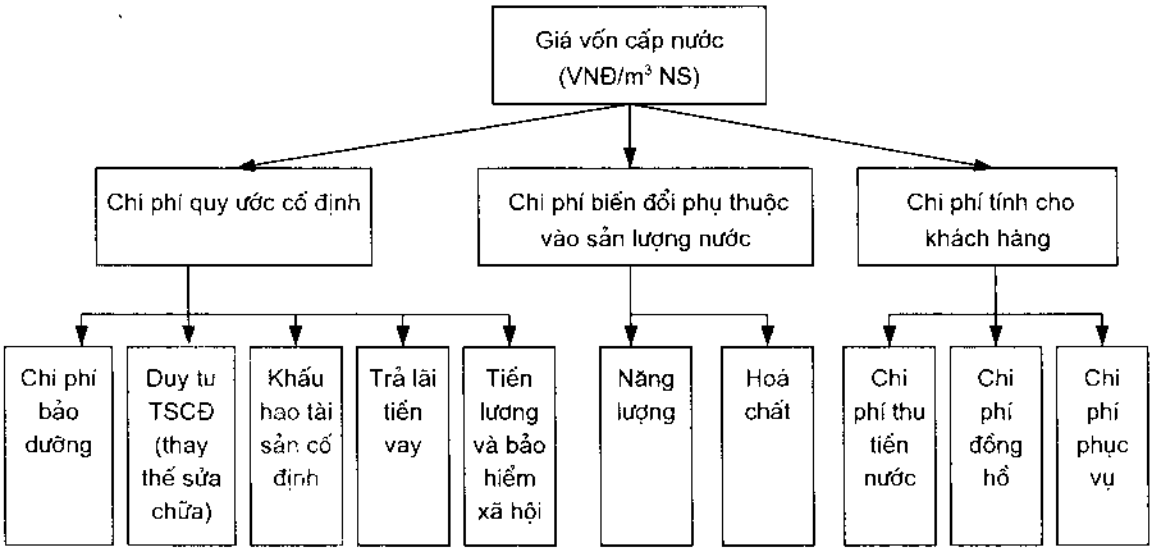
* Vậy ta có tổng chi phí sản xuất hàng năm (C_{sx}) là:

$$C_{sx} = C + CPV \qquad (I.2.3)$$

2.2.2.2. Các khoản mục chi phí tạo nên giá thành tính cho 1m³ nước sạch

Giá thành sản xuất tính cho $1m^3$ nước sạch còn gọi là "giá vốn cấp nước", một vài tài liệu còn gọi là "chi phí cơ bản" - Cost Prime.

Giá vốn cấp nước tính cho $1m^3$ nước sạch của các nhà máy nước Việt Nam được hình thành theo sơ đồ sau (hình 2):



Hình 2: *Sơ đồ nguyên lý tính giá vốn cấp nước*

Nội dung các khoản mục trong "sơ đồ tính giá vốn cấp nước":

+ Chi phí quy ước cố định: là các chi phí có tính chất cố định cho cả nhà máy nhưng nếu tính bình quân cho 1 đơn vị sản phẩm thì lại biến đổi nên gọi là "quy ước cố định"

+ Chi phí biến đổi: là các chi phí tăng giảm tuỳ vào sản lượng làm ra nhiều hay ít.

Phân ra 2 nhóm chi phí như trên để thuận lợi cho việc quản lý chi phí gián tiếp, quản lý chi phí lợi ích và khi cần điều chỉnh giá nước sạch thì có thể xem xét mức độ điều chỉnh ở bộ phận chi phí nào.

+ Khoản mục chi phí tính cho khách hàng: Nếu xây dựng mới cơ sở cấp nước đưa vào sử dụng thì phải thực hiện các nghĩa vụ sau đây:

- Bố trí đồng hồ, khấu hao và bảo dưỡng đồng hồ
- Kiểm tra đồng hồ định kỳ

https://tieulun.hopto.org

- Tính toán lượng nước sử dụng và tính tiền nước đã dùng thực tế (theo kích cỡ đồng hồ)

- Thu tiền nước định kỳ (chi phí đọc đồng hồ, tính tiền nước, thu tiền nước, chi phí công cụ, dụng cụ)

- Ngoài ra còn phải thực hiện quan hệ cộng đồng theo sự gia tăng của khách hàng (tuyên truyền, quảng cáo, thông báo).

Tóm lại, "chi phí khách hàng" được coi là chi phí thiết yếu khi có sự gia tăng mới số người dùng nước.

2.2.3. Tính giá nước sạch theo "chi phí cận biên" được áp dụng ở một số nước

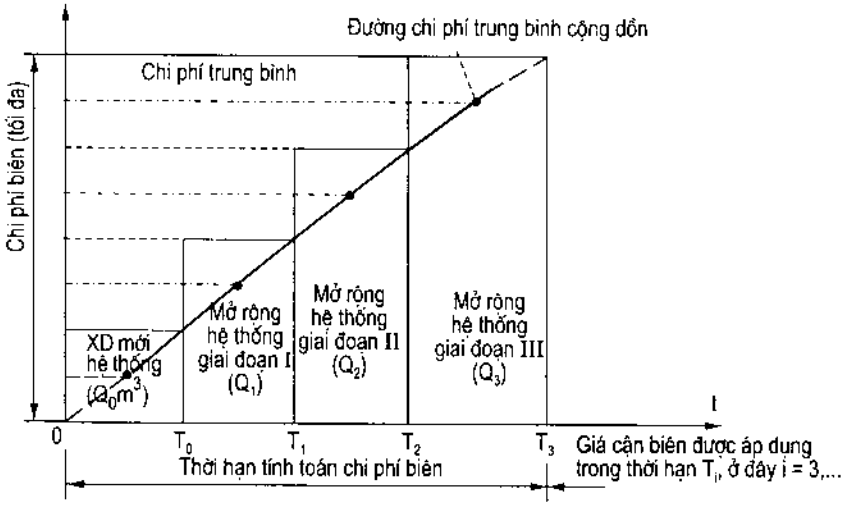
2.2.3.1. Một vài khái niệm cần biết

+ *Chi phí cận biên (Marginal Cost):* là chi phí bỏ ra đến mức lớn nhất, kể từ đó trở đi phải chi bổ sung để sản xuất thêm một đơn vị sản phẩm, tức là cứ sản xuất thêm mỗi đơn vị sản phẩm thì mức chi phí bổ sung là như nhau.

+ *Định giá theo chi phí cận biên (Marginal Cost Pricing):* là đặt giá bán hàng hoá theo mức giá bằng chi phí cận biên của nó; Thực ra đây mới chỉ là giá thành (Cost Prime), còn phải thêm một số khoản nữa theo quy định của pháp luật ở từng nước mới là giá bán (giá rất thấp hoặc giá thị trường – Nominal price or current price).

2.2.3.2. Giới thiệu cách tính giá sản xuất nước sạch theo "giá cận biên"

+ *Khái lược về "giá cận biên":* Khi doanh nghiệp cấp nước sạch chi phí đầu tư, vận hành và chi phí phục vụ khách hàng đến mức tối đa (ứng với công suất lớn nhất theo thiết kế; với chi phí vận hành lớn nhất ứng với số khách hàng lớn nhất theo hoạch định) thì kể từ đó trở đi, giá bán 1 đơn vị sản phẩm là như nhau (bằng chi phí cận biên + lãi và thuế) trong một thời hạn nhất định (t_i) được gọi là "giá cận biên".



Hình 3: *Sơ đồ mô tả cách xác định chi phí biên làm cơ sở tính "giá nước cận biên"*

https://tieulun.hopto.org

Trong thực tế, giá nước sạch được xác định nằm trong vùng lân cận chi phí cận biên.

Sự mở rộng **cung** để đáp ứng được **cầu** trong từng thời hạn T_i được mô tả tại sơ đồ: (hình 3)

Trong đó:

- Trục tung: biểu thị chi phí biên (ứng với số lượng khách hàng biên)
- Trục hoành: biểu thị thời gian (năm):

T_0 - kết thúc xây dựng lần đầu;

T_i - kết thúc mở rộng lần i, i = 1,2,3,...

2.2.3.3. Phạm vi áp dụng cách tính "giá nước cận biên"

- Phương pháp tính giá nước cận biên rất phù hợp với kinh tế thị trường vì nó theo sát quy luật **cung - cầu - giá cả,** theo cơ chế thị trường tức là giá bán nước sạch đảm bảo cho doanh nghiệp đủ bù đắp mọi chi phí và có lãi để doanh nghiệp có thể chủ động mở rộng quy mô, nâng cao chất lượng nước sạch.

- Giá nước sạch tính theo "giá cận biên" chưa thích hợp đối với những nước đang phát triển, thu nhập của cư dân đô thị còn thấp chưa có điều kiện chi trả sòng phẳng mọi khoản trong giá nước sạch cho dù có chỉ đến 5% thu nhập gia đình.

Ở một số nước đang phát triển như Thái Lan, Inđônêsia,... người ta cũng chưa thể áp dụng "giá nước cận biên" hoàn toàn mà căn cứ vào thu nhập và chi tiêu thiết yếu của mỗi gia đình mà giá nước sạch được bán với mức giá khác nhau: lượng nước trong định mức được trợ giá; lượng nước vượt định mức phải trả giá cao hơn (theo giá cận biên).

Các nước kinh tế phát triển (CHLB Đức, Australia, Canađa,...) hiện đang áp dụng "giá nước cận biên" ổn định được kiểm toán thường xuyên theo luật định và chất lượng nước được bảo đảm nghiêm ngặt theo tiêu chuẩn của châu lục hoặc của từng nước.

2.3. HỆ THỐNG GIÁ NƯỚC SẠCH CỦA VIỆT NAM THEO CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT

2.3.1. Nguyên tắc và phương pháp định giá bán nước sạch

+ Cơ sở pháp lý: Căn cứ vào thông tư 03/1999/TTLT/BXD-BVGCP về "Hướng dẫn phương pháp định giá nước sạch đô thị, khu công nghiệp, cụm dân cư".

2.3.1.1. Nguyên tắc định giá tiêu thụ nước sạch

- Định giá tiêu thụ nước sạch phải thể hiện đường lối, quan điểm, chính sách của Đảng và Nhà nước trong mối quan hệ mật thiết giữa tăng trưởng kinh tế và đường lối phát triển xã hội.

- Giá tiêu thụ nước sạch phải tính đúng, tính đủ các yếu tố (chi phí) trong quá trình sản xuất, phân phối và tiêu thụ nước có xét đến khả năng chi trả của khách hàng, cũng như trả nợ vốn vay để các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh nước sạch duy trì và phát triển.

https://tieulun.hopto.org

- Giá tiêu thụ nước sạch được quy định cụ thể và hợp lý cho từng đối tượng tiêu thụ nước sạch dùng cho sinh hoạt ở các hộ dân cư, các cơ quan hành chính sự nghiệp, dùng cho sản xuất, kinh doanh dịch vụ; Giá nước sạch theo mục đích sử dụng, phân biệt doanh nghiệp trong nước, doanh nghiệp nước ngoài (cơ sở khoa học của vấn đề là "hệ thống kinh tế có nhớ").

2.3.1.2. Phương pháp xác định giá thành và giá tiêu thụ

a) Giá thành sản xuất nước sạch (Z_{sx})

Giá thành sản xuất nước sạch bao gồm các khoản mục:

+ Các chi phí trực tiếp:

- Chi phí nguyên vật liệu, nhiên liệu, năng lượng (nước thô, các hoá chất xử lý nước, nhiên liệu, điện năng)

- Chi phí nhân công trực tiếp (chi phí tiền lương cơ bản theo đơn giá, tiền ăn ca, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, chi phí phụ cấp nghề nghiệp theo quy định của pháp luật).

Đối với doanh nghiệp chưa có đơn giá tiền lương thì căn cứ vào định mức lao động, bậc lương bình quân, tính chất công việc và điều kiện sản xuất để xác định chi phí tiền công hợp lý và được cấp có thẩm quyền chấp thuận mới được áp dụng.

Ta có: $$\textit{Tiền công} = LCB \times K_{TC}$$

Trong đó: LCB - tiền lương cơ bản, là tiền lương theo cấp bậc thợ trong thang bảng lương quy định (theo chính sách tiền lương mới: A.1- thang lương 7 bậc:...5. Công trình đô thị (có thể ký hiệu là A.1.5 - Công trình đô thị): có 3 nhóm mức lương; Nghề nghiệp và công việc cấp nước sạch có trong thang bảng lương thuộc nhóm I)

. K_{TC} - là hệ số tiền công kể đến phụ cấp lương, lương phụ đối với nghề nghiệp và công việc thuộc thang bảng lương A.1.5 theo quy định hiện hành (xem phần thứ II - tập II, chính sách tiền lương mới).

+ Chi phí chung: là các chi phí phát sinh ở các phân xưởng, các bộ phận kinh doanh của doanh nghiệp, gồm:

- Khấu hao TSCĐ; chi phí dịch vụ thuê mua, khấu hao TSCĐ,...

Đối với TSCĐ được mua từ nguồn vốn ngân sách Nhà nước, thực hiện khấu hao theo QĐ 1026/TC/QĐ/CSTC - ngày 14/01/1996 và quyết định mới QĐ 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001.

Đối với các TSCĐ hình thành từ nguồn vốn khác thì việc quản lý và sử dụng theo thời hạn vay.

- Tiền lương, phụ cấp ăn ca cho nhân viên phân xưởng; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế.

- Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ dùng cho phân xưởng.

b) Giá thành sản xuất - kinh doanh (Giá thành toàn bộ), bao gồm:

- Giá thành sản xuất (giá thành phân xưởng) đã nói ở trên (Z_{sx})

https://tieulun.hopto.org

Chi phí bán hàng: toàn bộ chi phí có liên quan tới tiêu thụ sản phẩm, dịch vụ (tiền lương và các khoản phụ cấp theo lương, ăn giữa ca, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, công đoàn phí của nhân viên bán hàng; chi phí quảng cáo)

Chi phí quản lý doanh nghiệp (QLDN)

+ Chi phí tiền lương và phụ cấp, ăn trưa cho cán bộ và nhân viên văn phòng, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế.

+ Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng.

+ Chi phí nghiên cứu khoa học, môi trường phục vụ sản xuất, đổi mới công nghệ; sáng kiến, cải tiến kỹ thuật.

+ Chi phí cho giáo dục, y tế; chi phí cho cán bộ nữ (thai sản,...) theo chế độ hiện hành,...

+ Các khoản lệ phí

Tóm lại giá thành toàn bộ (giá thành sản xuất - kinh doanh) gồm các khoản mục sau:

Bảng 8: Giá thành toàn bộ sản xuất - kinh doanh nước sạch

Khoản mục	Ký hiệu và công thức
1. Chi phí vật liệu trực tiếp	VL } (VL + NC = T)
2. Chi phí nhân công trực tiếp	NC }
3. Chi phí chung cấp phân xưởng (CPQLPX)	C_{PX}
4. Giá thành sản xuất	$Z_{sx} = T + C_{PX}$
5. Chi phí bán hàng	C_{bh}
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp (QLDN)	C_{QLDN}
7. Giá thành toàn bộ bình quân (tổng cộng 6 khoản mục trên)	Z_{TBbq}

c) Giá tiêu thụ sản phẩm:

- Giá tiêu thụ bình quân của doanh nghiệp sản xuất và kinh doanh nước sạch

Giá tiêu thụ bình quân (G_{ttbq}) được xác định theo công thức:

$$G_{ttbq} = \frac{Z_{TBbq}}{SL_{tp}} + TN + F_{tn} + VAT \qquad (I.2.4)$$

Trong đó:

Z_{TBbq}: giá thành toàn bộ bình quân trong kỳ

SL_{tp}: sản lượng nước thương phẩm trong kỳ

TN: thu nhập chịu thuế tính trước (do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định cho từng doanh nghiệp)

F_{tn}: phí thoát nước, tính theo % so với giá thành toàn bộ (10% Z_{TBbq})

VAT: thuế giá trị gia tăng, thuế suất 5%

https://tieulun.hopto.org

- Giá tiêu thụ nước sạch cho từng đối tượng:

+ Đối với những hộ tiêu thụ nước sạch chưa lắp đồng hồ đo nước thì tạm thời áp dụng giá khoán với mức tiêu thụ cho 1 hộ gia đình là $20m^3$/tháng

+ Đối với những hộ tiêu thụ nước sạch đã lắp đồng hồ thì hệ số tính giá nước cho theo bảng sau:

Bảng 9: Tính hệ số giá nước sạch

Đối tượng sử dụng nước sạch	Lượng nước sử dụng của các đối tượng trong 1 tháng		Hệ số tính giá nước tối đa	Giá thực tế (chưa có VAT)(*)
	Mức tiêu thụ	Ký hiệu,%		
Nước sinh hoạt các hộ dân cư	$\leq 16m^3$	SH1	0,8	2800 (0,8)
	$> 16 \div 20m^3$	SH2	1,0	3500 (1,0)
	$> 21 \div 35m^3$	SH3	1,2	5000 (1,428)
	$> 35m^3$	SH4	1,5	7500 (2,142)
Cơ quan hành chính	Theo thực tế sử dụng	HC	1,2	Chưa có số liệu thực tế
Kinh doanh sản xuất	Theo thực tế sử dụng	SX	2,0	
Kinh doanh dịch vụ	Theo thực tế sử dụng	DV	3,5	
Bình quân tổng lượng nước thương phẩm		SL_{tp}, 100	1,0	

(*) Cột "Giá thực tế (chưa có VAT)" thể hiện giá nước thực tế tại Hà Nội tính đến quý II/2006 (chưa có thuế VAT). Phần trong ngoặc là hệ số tính giá nước tối đa thực tế tại Hà Nội đã được áp dụng.*

Ví dụ để thử nghiệm việc áp dụng các "hệ số tính giá nước sạch" cho trong bảng:

+ Nước sinh hoạt các hộ dân cư:

- Giả sử quy định giá nước sạch cho $16m^3$ đầu tiên là $2.800đ/m^3$ (mức SH1, HS = 0,8) thì mức SH2 ($>16 \div 20m^3$) có giá bán là $\frac{2800}{0,8} \times 1 = 3500\,đ/m^3$ (chưa có VAT)

- Mức tiêu thụ SH3 ($> 21 \div 35m^3$; HS = 1,2) giá bán là: $3.500 \times 1,2 = 4.200đ/m^3$ ($g_{tt} = 5000đ/m^3NS$)

- Mức tiêu thụ SH4 ($> 35m^3$; HS = 1,5) giá bán là: $3.500 \times 1,5 = 5.250đ/m^3$ ($g_{tt} = 7500đ/m^3NS$)

+ Giá bán nước sạch cho cơ quan hành chính (HS = 1,2) là $4.200đ/m^3$

+ Giá bán nước sạch cho KD - SX (HS = 2,0) là $3.500 \times 2 = 7.000đ/m^3$

+ Giá bán nước sạch cho KD - DV (HS = 3,5) là $3.500 \times 3,5 = 12.250đ/m^3$

* Nhận xét: vấn đề cần quản lý còn ở chỗ làm thế nào để "tổng tỷ lệ dùng nước sạch ở các mức (nước sinh hoạt các hộ dân cư), các đối tượng xấp xỉ 100%" tức là

https://tieulun.hopto.org

$((TL_{SH1} + TL_{SH2} + TL_{SH3} + TL_{SH4}) + TL_{HC} + TL_{SX} + TL_{DV} \approx 100\%)$

Trong đó: TL_{SH1},.... TL_{HC} là tỷ lệ phần trăm (%) nước sạch được phân phối (tiêu thụ) cho từng mức, từng đối tượng.

2.3.2. Thẩm quyền quyết định giá và quản lý giá tiêu thụ nước sạch

+ Người có thẩm quyền quyết định (phê duyệt) giá nước sạch:

- Bộ Xây Dựng cùng Bộ Tài chính: Quyết định giá bán cho các đối tượng không thuộc quyền quản lý của UBND các địa phương (tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương) như các khu công nghiệp và khu chế xuất nguồn vốn của người nước ngoài (FDI), các cơ quan và tổ chức nước ngoài được phép làm việc tại Việt Nam.

- UBND tỉnh quyết định giá tiêu thụ nước sạch ở địa phương mình.

- Doanh nghiệp kinh doanh nước sạch (DNKDNS) lập phương án tiêu thụ nước và giá bán trình UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Sở Tài chính - Vật giá phối hợp với sở Xây dựng thẩm định phương án giá nước sạch trình UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt.

Các DNKDNS phải thường xuyên kiểm tra tình hình tiêu thụ và thanh toán tiền nước để khắc phục tình trạng thất thoát và thất thu.

CÂU HỎI THỰC HÀNH CHƯƠNG II

Câu 1: Đối tượng cần quan tâm của loại SPHHCC đối với cư dân đô thị là gì?

Câu 2: Anh, chị tìm hiểu kỹ cách tính giá trị công trình xây mới một nhà máy nước dùng vốn FDI mà Nhà nước Việt Nam đã mua để sản xuất nước sạch cho cư dân đô thị?

Cách tính giá trị công trình xây dựng của các nhà đầu tư nước ngoài có gì khác với Việt Nam?

Câu 3: Anh, chị tìm hiểu kỹ cách tính Z_{TBbq} và G_{ttbq} của các DNKDNS Việt Nam đang được áp dụng trong một số đô thị?

Tính giá tiêu thụ $1m^3$ nước sạch cho từng đối tượng cụ thể (nước sinh hoạt cho các giá đình, cơ quan hành chính, sản xuất, dịch vụ) như thế nào?

Câu 4: Anh, chị hãy tìm hiểu và nhận xét về cách tính giá nước sạch trong đô thị Việt Nam (viết tại mục 2.3.1.2, chương II của giáo trình này) theo các gợi ý sau:

- Vì sao phải tính giá nước sạch theo "giá lũy tiến"?

- Vì sao phải phân loại mục đích sử dụng nước (nước sinh hoạt cho hộ dân cư; cho sản xuất; cho dịch vụ; cho các tổ chức xã hội và cơ quan hành chính của nước chủ nhà và nước ngoài)?

- Cách phân phối và tính giá nước sạch như đã nêu đã đảm bảo được nguyên tắc công bằng và hợp lý chưa? Còn vấn đề gì cần thảo luận?

https://tieulun.hopto.org

Chương 3

PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ SẢN PHẨM DỊCH VỤ CÔNG CỘNG

Dịch vụ là một lĩnh vực hoạt động lấy hình thức lao động sống để đáp ứng đầy đủ yêu cầu của cuộc sống và sản xuất. Nó thông qua phương thức nào đó để nâng cao tất cả các hoạt động kinh tế trong lao động sản xuất và mức sống của con người, đồng thời nó cũng là sản phẩm của sức sản xuất và trình độ khoa học - kỹ thuật của loài người đã phát triển đến một giai đoạn nhất định.

3.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ MỤC ĐÍCH CỦA HOẠT ĐỘNG DỊCH VỤ; PHƯƠNG THỨC THỰC HIỆN

1. Đối tượng của dịch vụ là các mặt của sản xuất và sinh hoạt

2. Phương thức dịch vụ rất đa dạng tuỳ vào các đối tượng khác nhau, dịch vụ mang tính sản xuất như in tiền tệ, vận chuyển, bảo hiểm, bảo dưỡng và sửa chữa,..; dịch vụ mang tính sinh hoạt như du lịch, dịch vụ khách sạn, nhà hàng, mỹ viện.

3. Mục đích của dịch vụ: vừa để nâng cao tỷ lệ lao động sản xuất, vừa để nâng cao mức sống của con người.

3.2. PHẠM VI NGHIÊN CỨU

Dịch vụ công cộng rất đa dạng, trong chương này chỉ đề cập đến một vài loại dịch vụ mà Nhà nước phải mua của các doanh nghiệp Nhà nước hoạt động công ích (DNNNCI) để phục vụ đời sống của cư dân đô thị và bảo vệ môi trường, như dịch vụ vệ sinh - môi trường,...

Một số dịch vụ thiết yếu do công cộng cung cấp cho cá nhân cũng được đề cập đến như dịch vụ đào tạo phải trả học phí,...

3.3. QUYẾT SÁCH ĐỊNH GIÁ TRONG NGÀNH DỊCH VỤ CÔNG CỘNG

Sách lược mang tính quyết định của việc định giá trong lĩnh vực dịch vụ công cộng bao gồm 2 nội dung:

- Xác định mục tiêu định giá
- Phương pháp định giá sản phẩm dịch vụ công cộng (SPDVCC)

3.3.1. Mục tiêu định giá SPDVCC đối với các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh dịch vụ

- Định giá dịch vụ sao cho có được một mức doanh thu và lợi nhuận nhất định để duy trì và phát triển.

https://tieulun.hopto.org

- Chiếm lĩnh được một tỷ lệ thị trường (thị phần) tương xứng với quy mô và uy tín của doanh nghiệp

Để thực hiện được 2 mục tiêu trên, cần thực hiện một số biện pháp cụ thể sau:

+ Đặt ra mức lãi ít để bán được nhiều SPDVCC

+ Điều tiết hợp lý nhu cầu (bằng chất lượng phục vụ và giá cả cạnh tranh)

+ Kích thích tiêu dùng (quảng cáo, tiếp thị,...)

3.3.2. Phương pháp định giá SPDVCC

Nói chung các cách định giá cho SPHHCC đều có thể dùng được cho SPDVCC. Riêng đối với các SPDVCC thường dùng 2 cách định giá sau đây:

a) Cách đặt giá theo uy tín của nhà "cung cấp dịch vụ" (có thể là tư nhân hay doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ - DNKDV).

Theo cách này thì "người phục vụ" phải có uy tín cao và giá cả SPDVCC của họ cũng đặt giá cao tương ứng. Do đó khi đặt giá cần tự đánh giá "vị thế" của mình trên thị trường. Cơ bản là chất lượng SPDVCC phải tương xứng với giá cả và xem thị trường có thể chấp nhận không.

b) Cách đặt giá theo phân cấp, định bậc

Sản phẩm dịch vụ phức tạp, đa dạng có chất lượng khác nhau tuỳ lúc, tuỳ khách nên nhà cung cấp không thể định giá quá tỷ mỉ. Chỉ nên chia hàng hoá ra mấy cấp, mỗi cấp lại có thể chia ra một số bậc. Chẳng hạn có thể chia ra 3 cấp theo cách phân chia các tầng lớp xã hội: bậc bình dân; bậc trung; dịch vụ cao cấp. Trong mỗi cấp lại có thang bậc chất lượng khác nhau để vừa với túi tiền của từng khách hàng.

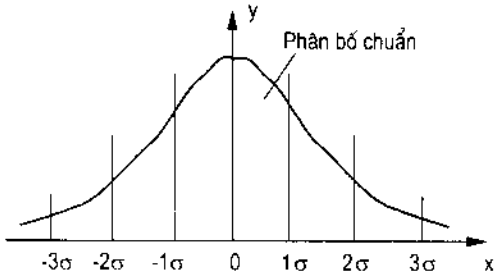
Có một gợi ý rằng "dựa theo trạng thái phân bố chuẩn" để định ra thứ bậc giá cả. Muốn thử nghiệm ý tưởng này cần có các thông tin và lần lượt xác định các tiêu chí sau:

b1: Các ngưỡng thu nhập để xếp cư dân đô thị vào các tầng lớp:

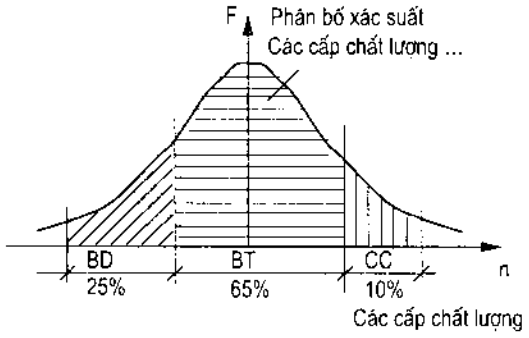
Người nghèo	Tầng lớp trung lưu	Người giàu có
Ngưỡng thu nhập: + (VD: ở đô thị VN có mức thu nhập (năm 2006) < 260000đ/ người.tháng) + Tỷ lệ người nghèo xấp xỉ 20%	Ngưỡng thu nhập: + Có thu nhập (TN) (VNĐ/ người.tháng): 260000 < TN ≤ 1 triệu + Tỷ lệ khoảng 65% dân số	Ngưỡng thu nhập: + Mức thu nhập: (VD: 1 gia đình có 2 vợ chồng và 2 con có TN ≥ 12 triệu) TN_{bq} ≥ 3triệu/người.tháng + Tỷ lệ khoảng 15% dân số

b2: Tỷ lệ các tầng lớp dân cư theo mức sống giàu - nghèo nêu trên (chỉ là 1 ví dụ)

b3: Hình dung ra một sự phân bố dân cư theo mức thu nhập để phục vụ cho việc xác định cơ cấu SPDVCC để đầu tư cho việc mua sắm trang thiết bị thích hợp và cuối cùng là định ra các mức giá dịch vụ vừa với túi tiền của nhiều người.



Hình 4.a: Dạng đường cong "trạng thái phân bố chuẩn"



Hình 4.b: Mô tả cơ cấu các cấp chất lượng của SPDVCC phù hợp với tỷ lệ giầu nghèo trong xã hội

Ví dụ:

BD: SPDVCC cấp bình dân (25%); (người nghèo ở Việt Nam còn khoảng 18÷13%)

BT: SPDVCC cấp bậc trung (65%)

CC: SPDVCC cao cấp (10%)

3.4. PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ (xác định chi phí) ĐỐI VỚI SPDVCC

Như đã biết, SPDVCC là loại sản phẩm phi vật thể phục vụ cho cả cộng đồng người.

Tương tự như đối với SPHHCC, các SPDVCC cũng được chia ra làm 2 loại:

+ SPDVCC thuần tuý: Loại dịch vụ này do Nhà nước cung cấp miễn phí cho cư dân đô thị, ví dụ như:

. Dịch vụ đảm bảo trật tự công cộng và an toàn xã hội; an ninh quốc gia;

. Dịch vụ công cộng về chiếu sáng đô thị

. Dịch vụ công cộng đảm bảo vệ sinh môi trường, cảnh quan đô thị

. Bảo vệ sức khoẻ cộng đồng (phòng, chống dịch bệnh)

. Đảm bảo các điều kiện cho giáo dục phổ cập, giáo dục cộng đồng, thực hiện pháp luật,...

.....

+ SPDVCC không thuần tuý (sử dụng hoặc hưởng thụ phải trả tiền)

Cư dân đô thị sử dụng loại dịch vụ này phải trả tiền bằng hình thức lệ phí hoặc mua vé. Tuy vậy, phần lớn các DVCC không thuần tuý mà người hưởng thụ phải nộp lệ phí chỉ là phần đóng góp thêm vào ngân sách đô thị chứ chưa phải là "thanh toán sòng phẳng", chẳng hạn như nộp học phí cho các bậc học ở các trường công lập; viện phí ở các bệnh viện công; trả tiền nước sạch sinh hoạt trong mức tối thiểu; phí thoát nước thải đô thị; phí vệ sinh thu gom rác thải;...

Sau đây trình bày cách tính toán "giá SPDVCC" mà Nhà nước phải mua để cung cấp cho cư dân đô thị và giá SPDV hoặc lệ phí mà người hưởng thụ phải chi trả.

https://tieulun.hopto.org

3.4.1. Chi phí các DVCC mà Nhà nước phải trả để cung cấp cho cư dân đô thị

3.4.1.1. Xác định chi phí thu gom rác công cộng do các doanh nghiệp Nhà nước làm công ích (DNNNCI) thực hiện

Các chi phí để thực hiện một công việc nói chung, thường gồm các khoản mục:

- Chi phí vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí máy hoặc thiết bị thu gom và đổ rác

Đối với việc thu gom và đổ rác, không có chi phí vật liệu nên chỉ còn 2 khoản mục tính toán: chi phí nhân công; chi phí dụng cụ, thiết bị thu gom và thuê ôtô vận chuyển.

A. Chi phí nhân công cho việc thu gom rác do DNNNCI thực hiện

a) Trước hết cần xác định tiền lương tối thiểu cho công việc này theo quy định hiện hành

Theo thông tư 05 - 2001/TT-BLĐTBXH - ngày 29/01/2001 về "hướng dẫn thực hiện quản lý tiền lương và thu nhập đối với doanh nghiệp Nhà nước (kể cả doanh nghiệp hoạt động dịch vụ công ích - tác giả), đã hướng dẫn cách tính tiền lương tối thiểu điều chỉnh (TL_{min}) để tính $ĐG_{NC}$ trong giá SPDVCC theo công thức:

$$TL_{min} = LTT.\ (1+K_{đc}) \qquad (I.3.1)$$

Trong đó:

LTT: mức lương tối thiểu chung do Chính phủ quy định trong từng thời kỳ; ví dụ thời kỳ từ tháng 10/2004 đến tháng 9/2006 lấy LTT là 350.000đ/tháng.

$K_{đc}$: hệ số điều chỉnh tăng thêm mức lương tối thiểu chung (do xét đến tính chất công việc và đặc điểm nghề nghiệp) tuỳ theo cung - cầu lao động và giá thuê nhân công trên từng địa bàn.

$$K_{đc} = K_1 + K_2 \qquad (I.3.2)$$

Trong đó: + K_1: hệ số điều chỉnh theo vùng (căn cứ vào cung - cầu lao động và giá sinh hoạt) - bảng 10.

Bảng 10: Hệ số K_1 (điều chỉnh theo địa bàn)
(đối với DNNNCI) - Theo TT-05/2001..., ngày 29/10/2001

Hệ số điều chỉnh tăng thêm LTT	0,3	0,2	0,1
Địa bàn	Đối với các doanh nghiệp đóng trên địa bàn TP Hà Nội và TP Hồ Chí Minh	Đối với các doanh nghiệp đóng trên địa bàn TP loại II, gồm: Hải Phòng, Nam Định, Vinh, Huế, Đà Nẵng(*), Quy Nhơn, Nha Trang, Đà Lạt, Biên Hoà, Vũng Tàu, Cần Thơ(*), Hạ Long; các khu công nghiệp tập trung.	Đối với các doanh nghiệp đóng trên địa bàn các tỉnh còn lại

(*) Hiện nay TP Đà Nẵng và TP Cần Thơ được xếp vào TP loại I (tác giả)

+ K_2: hệ số điều chỉnh theo ngành, nghề căn cứ vào vai trò, ý nghĩa của ngành, nghề trong phát triển kinh tế, mức độ hấp dẫn,...

Chia làm 3 nhóm ngành (theo TT-05/2001..., ngày 29/10/2001)

- Nhóm I có hệ số K_2 = 1,2 gồm các ngành (trích):

. Khai thác khoáng sản

. Luyện kim

. Dầu khí

. Xây dựng cơ bản

.....

. Địa chất, đo đạc cơ bản

- Nhóm II, có hệ số K_2 = 1,0 gồm các ngành (trích):

. Trồng rừng, khai thác rừng

. Nông nghiệp, thuỷ lợi

....

. Dịch vụ vệ sinh môi trường, cấp thoát nước

- Nhóm III, có hệ số K_2 = 0,8 gồm các ngành (trích):

. Du lịch.

. Bảo hiểm

. Thương mại

....

. Xổ số kiến thiết

Ví dụ 1: Xác định hệ số điều chỉnh chung $K_{đc}$, điều chỉnh lương tối thiểu theo quy định chung của Nhà nước để xác định $ĐG_{NC}$ của ngành " dịch vụ vệ sinh môi trường"

Giả sử một công ty môi trường đô thị (MTĐT) hoạt động trên địa bàn Hà nội có 10 đơn vị thành viên, trong đó có 8 đơn vị hoạt động trong các quận nội thành, mỗi đơn vị biên chế 200 công nhân; có 2 đơn vị hoạt động tại các khu công nghiệp tập trung, mỗi đơn vị biên chế 50 công nhân. Vậy "khung lương tối thiểu" theo quy định hiện hành của tổng công ty MTĐT nói trên được xác định như sau:

+ Xác định hệ số điều chỉnh theo địa bàn (K_1)

$$K_1 = \frac{8\times(0,3\times200)+2\times(0,2\times50)}{(8\times200+2\times50)} = \frac{480+20}{1700} = 0,294$$

+ Hệ số điều chỉnh theo ngành (dịch vụ vệ sinh - môi trường thuộc nhóm II)

Theo TT-05/2001..., ngày 29/10/2001, ta có K_2 = 1,0

https://tieulun.hopto.org

+ Vậy hệ số điều chỉnh chung ($K_{đc}$) là:

$$K_{đc} = K_1 + K_2 = 0,294 + 1,0 = 1,294$$

(Theo quy định hiện hành thì $K_{đc}$ không được lớn hơn 1,50)

Nếu lấy LTT = 350.000đ/ tháng thì mức lương tối thiểu (TL_{min}) được phép áp dụng cho ngành dịch vụ VSMT là:

$$TL_{min} = 350.000 \times (1 + 1,294) = 802.900đ/tháng$$

b) Xác định tiền lương cấp bậc đối với dịch vụ VSMT đô thị

Công thức: $$L_{CB} = K_{mlbq} \times TL_{min} \quad (I.3.3)$$

Trong đó:

L_{CB}: lương cơ bản bình quân (của tổ, nhóm công nhân hưởng lượng sản phẩm)

K_{mlbq}: hệ số mức lương bình quân đối với công việc thu gom rác thải công cộng, hệ số mức lương thuộc nhóm II trong bảng lương A8 (thang lương 7 bậc) (xem Bảng 11)

Bảng 11: Bảng lương A8 (trích); có 3 nhóm mức lương

Nhóm mức lương	Hệ số lương theo bậc thợ						
	I	II	III	IV	V	VI	VII
Nhóm I	1,35	1,47	1,62	1,78	2,18	2,67	3,28
Nhóm II	1,40	1,55	1,72	1,92	2,33	2,84	3,37
Nhóm III	1,47	1,71	1,98	2,30	2,70	3,17	3,45

Muốn xác định K_{mlbq} thì phải xác định cấp bậc thợ bình quân của đơn vị hưởng lương sản phẩm:

$$C_{bq} = \frac{\sum_{i=1}^{7} n_i.c_i}{\sum_{i=1}^{7} n_i} \quad (I.3.4)$$

Trong đó: n_i: số công nhân bậc i

c_i: cấp bậc thợ thứ i (i = 1, 2,...7)

Giả sử xác định được C_{bq} = 3,5/7 (mức lương của công nhân thu gom rác thuộc nhóm II)

Ta có:

$$K_{ml3.5/7} = K_{ml3} + \frac{K_{ml4} - K_{ml3}}{10} \times 5 = 1,72 + \frac{1,92 - 1,72}{10} \times 5 = 1,82$$

$$L_{CB} = 1,82 \times 802.900 = 1.461.278 \text{ đ/tháng}$$

https://tieulun.hopto.org

c) Xác định đơn giá tiền lương cho 1 giờ công:

$$ĐG_{TL} = \frac{1461278}{26 \times 8} = 5.821,025 \text{ đ/giờ công}$$

d) Đơn giá nhân công (tiền công tính cho 1giờ công)

$$ĐG_{NC} = ĐG_{TL} \times K_{TC} \quad (1.3.5)$$

Trong đó: K_{TC} là hệ số kể đến các khoản phụ cấp (có thể) được hưởng

e) Các khoản phụ cấp:

e1 - Phụ cấp khu vực (TT- 15/BLĐTBXH - 02/6/1993) (có các mức: 0,10; 0,20; 0,30; 0,40; 0,50; 0,70; 1,0 so với LTT) (kèm theo danh mục từng địa phương trong cả nước ứng với mức phụ cấp khu vực)

e2 - Phụ cấp thu hút: Có 4 mức 20%; 30%; 50%; 70% so với lương cấp bậc, chức vụ, lương chuyên môn nghiệp vụ.

Thời gian hưởng phụ cấp thu hút từ 3 - 5 năm tuỳ thuộc vào điều kiện khó khăn dài hay ngắn

e3 - Phụ cấp làm đêm: từ 22h - 6h hoặc từ 21h - 5h tuỳ theo khu vực

$$\text{Phụ cấp làm đêm} = \left(\begin{array}{c}\text{Tiền lương cấp bậc}\\ \text{hoặc chức vụ (kể cả}\\ \text{phụ cấp chức vụ)}\\ \text{tính theo giờ}\end{array}\right) \times 30\% \times \left(\begin{array}{c}\text{Số giờ thực tế}\\ \text{làm việc vào}\\ \text{ban đêm}\end{array}\right)$$

e4 - Phụ cấp lưu động (3 mức: 0,20; 0,40; 0,60) so với LTT, trong đó:

0,40: làm việc tại các công trình XD ở miền núi, đảo xa

0,60: khảo sát tìm kiếm địa chất, khảo sát XD công trình thuỷ điện

e5 - Phụ cấp độc hại, nguy hiểm

Điều kiện áp dụng: những nghề, công việc hoặc nơi làm việc có một trong các điều kiện dưới đây được xem xét áp dụng phụ cấp độc hại, nguy hiểm:

- Tiếp xúc trực tiếp với chất độc, khí độc, bụi độc với nồng độ cao...

- Làm việc trong môi trường chịu áp cao hoặc thiếu dưỡng khí, không khí.

- Làm việc ở nơi quá nóng hoặc quá lạnh phát sinh từ công nghệ sản xuất mà không khắc phục được.

- Những công việc phát sinh tiếng ồn lớn hoặc làm việc ở những nơi có độ rung liên tục với tần số cao vượt quá tiêu chuẩn an toàn lao động.

- Làm việc ở nơi có phóng xạ, tia bức xạ lớn hoặc điện từ trường vượt quá tiêu chuẩn cho phép.

- Làm việc ở môi trường dễ bị lây nhiễm và mắc bệnh.

https://tieulun.hopto.org

Phụ cấp độc hại gồm 4 mức: 0,1; 0,2; 0,3; 0,4 so với LTT. Cách chi trả: cùng kỳ lương hàng tháng

. Tính theo thời lượng thực tế ở nơi độc hại: làm từ 1h - 4h → tính 1/2 ngày; làm >4h → tính cả ngày.

. Đối với doanh nghiệp, *phụ cấp này được tính trong đơn giá tiền lương*

c6 - Phụ cấp đắt đỏ:

- Phụ cấp này áp dụng đối với những nơi có giá lương thực, thực phẩm, dịch vụ cao hơn 10% trở lên so với bình quân chung của cả nước.

- Chỉ số giá sinh hoạt được tính theo khu vực thành thị, nông thôn ở từng tỉnh, thành phố do tổng cục Thống kê công bố.

- Phạm vi xác định mức phụ cấp đắt đỏ là huyện, thị xã,...

Phụ cấp đắt đỏ gồm 5 mức: 0,10; 0,15; 0,20; 0,25; 0,30 so với LTT.

Ví dụ 2: Xác định đơn giá tính cho $1m^3$ rác thải (gồm thu gom và vận chuyển rác đến nơi tập trung để xử lý rác)

Lấy 1 nhóm 4 công nhân coi như 1 "mắt xích" trong tổ chức lao động thu gom rác, trong đó có 1 công nhân bậc 4/7 làm nhóm trưởng và 3 tổ viên (2 công nhân bậc 2 và 1 công nhân bậc 3) được trang bị 2 xe vận chuyển rác gom vào để chuyển lên ôtô rác. Thành phần nhóm và các thông tin cho trong bảng 10. Giả sử mức giao khoán cho nhóm là $5,0m^3$ rác/ca.

Bảng 12: Biên chế nhóm công nhân

Bậc thợ / Hệ số nhóm mức lương	I	II	III	IV	V	VI	VII
Mức lương nhóm II (của bảng lương A8) công trình đô thị	1,40	1,55 (2)	1,72 (1)	1,92 (1)	2,33	2,84	3,45

+ Cấp bậc thợ bình quân:

$$C_{bq} = \frac{2.b_2 + 1.b_3 + 1.b_4}{4} = \frac{2.2 + 1.3 + 1.4}{4} = 2,75/7$$

+ Hệ số mức lương tương ứng là:

$$K_{ml2,75/7} = 1,55 + \frac{1,72 - 1,55}{10} \times 7,5 = 1,6775 = 1,68$$

+ Tiền lương cấp bậc (L_{CB}) bình quân

$$L_{CB} = TL_{min} \times 1,68$$

https://tieulun.hopto.org

Nếu lấy TL_{min} = 802.900đ/tháng (theo kết quả ví dụ 1)

$$L_{CB} = 802.900 \times 1,68 = 1.348.872 \text{ đ/tháng}$$

+ Đơn giá tiền lương 1 giờ công:

$$L_{gc} = \frac{1348872}{26 \times 8} = 6.484,96 \text{ đ/giờ công}$$

+ Mức hao phí lao động của nhóm tính bình quân cho $1m^3$ rác thu gom:

$$M_{ld} = \frac{4\text{người} \times 1\text{ca}\,8\text{giờ}}{5m^3} = \frac{32gc}{5m^3} = 6,4\,gc/m^3 \text{ rác}$$

* Muốn có định mức lao động ($ĐM_{ld}$) thì cần thu thập số liệu tương tự như trên của một số nhóm cần thiết rồi tính theo công thức:

$$DM_{ld} = \frac{n}{\sum_{i=1}^{n} \frac{1}{M_i}} \qquad (I.3.6)$$

Trong đó: M_i là mức hao phí lao động để thu gom $1m^3$ rác của nhóm công nhân thứ i (i = 1, 2, 3,..)

Ví dụ: $M_1 = 6,4gc/m^3$; $M_2 = 6,8gc/m^3$; $M_3 = 7,3gc/m^3$; $M_4 = 6,5gc/m^3$; $M_5 = 7,0gc/m^3$;

$$DM_{ld} = \frac{5}{\frac{1}{6,4} + \frac{1}{6,8} + \frac{1}{7,3} + \frac{1}{6,5} + \frac{1}{7,0}} = 6,78\,gc/m^3 \text{ rác}$$

Nếu tính theo công thức trung bình đơn giản:

$$\overline{M} = \frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n} M_i = \frac{1}{5}(6,4 + 6,8 + 7,3 + 6,5 + 7,0) = 6,8\,gc/m^3 \text{ rác}$$

+ Chi phí nhân công ($ĐG_{NC}$) tính cho $1m^3$ rác thu gom là:

$$ĐG_{NC} = 6,78gc/m^3 \times 6.484,96đ/gc = 43.968,029\ đ/m^3 \text{ rác}$$

$$ĐG_{NC} = 43.968đ/m^3 \text{ rác}$$

B. Chi phí thiết bị thu gom: dụng cụ cầm tay (xẻng, chổi) và trang bị bảo hộ lao động cho công nhân thu gom rác thải sinh hoạt.

Khấu trừ thiết bị: 2 xe gom rác × 400.000đ/cái = 800.000đ khoán dùng 12 tháng → mỗi tháng 30 ngày phải khấu trừ: 800.000/12 = 66.667đ/tháng

Mỗi ca phải chịu chi phí: 66.667/30ca = 2.222đ/ca ($5m^3$ rác) = 444,4đ/m^3 rác

Vậy khấu trừ thiết bị = 444,4đ/m^3rác

Dụng cụ cầm tay và trang bị bảo hộ lao động giao khoán trực tiếp cho người lao động giả sử lấy bằng 6% lương cơ bản (CNXD được cấp 4% L_{CB})

https://tieulun.hopto.org

Chi dụng cụ cầm tay và bảo hộ lao động (DC-BH) là:

$$36.431 \times 0,06 = 2.185,86 \text{ đ/m}^3 \text{ rác}$$

Vậy khoản mục khấu trừ thiết bị và DC-BH là:

$$2.185,86 + 444,4 = 2.630,26 \text{ đ/m}^3 \text{ rác}$$

$$\left(\begin{array}{c}\text{Chi phí toàn bộ để thu} \\ \text{gom 1m}^3\text{ rác thải sinh} \\ \text{hoạt (ĐG}_{TGR}\text{)}\end{array}\right) = \left(\begin{array}{c}\text{Khấu trừ thiết bị +} \\ \text{DC-BH}\end{array}\right) + \left(\begin{array}{c}\text{Chi phí tiền lương} \\ \text{theo khoán} \\ \text{(lương cơ bản)}\end{array}\right)$$

$ĐG_{TGR} = 43.968+2.630,26 = 46.598,26$ đ/m^{3}rác ≈ 46.598đ/m^3 rác thu gom thủ công

* Xác định hệ số tăng thêm $ĐG_{TGR}$ do xét đến các khoản phụ cấp (K_{TC}) và đối với các DNNNCI thì được tính vào $ĐG_{NC}$

Giả sử việc thu gom rác được hưởng phụ cấp theo khoản e5 của mục e là "làm việc ở môi trường dễ bị lây nhiễm và mắc bệnh" và chọn mức phụ cấp 0,2 LTT. Ở đây lấy mức LTT là 350.000đ/tháng; Số tiền phụ cấp là: 350.000 × 0,2 = 70.000đ/tháng

Ta có: $K_{TC} = \left(1 + \dfrac{58.000/(26 \times 8)}{5.373,25}\right) = (1 + 0,052)$

Vậy: $K_{TC} = 1,052$

Sau khi điều chỉnh khoản phụ cấp độc hại, nguy hiểm thì *đơn giá tiền công ($ĐG_{TC}$)* là: $ĐG_{TC} = L_{gc} \times K_{TC} = 6.484,96 \times 1,052 = 6.822,178$đ/gc

Vậy $ĐG^{(*)}_{NC} = 6,78$gc/m$^3 \times 6.822,178$đ/gc $= 46.254,367$đ/m^3 rác

$ĐG_{TGR} = 46.254,367 + 2.630,26 = 48.884,627$ đ/m^3 rác;

Trong đó: 2.630,26đ/m^3 rác là khấu trừ thiết bị và DC-BH

(*) Nếu có thêm các khoản phụ cấp nữa so với LTT thì cũng tính tương tự (ví dụ phụ cấp đắt đỏ theo khoản e6 của tài liệu này,...)

3.4.1.2. Phí học tập đối với sinh viên các trường đại học và cao đẳng công lập

Các trường đại học và cao đẳng hiện nay được xếp vào các đơn vị sự nghiệp có thu. Người học phải nộp học phí theo quy định của Nhà nước đối với từng loại và từng trường. Trong kinh tế thị trường, xét về mặt khái niệm thì đây cũng là một loại "hàng hoá công cộng không thuần tuý", tức là người muốn được hưởng lợi ích này phải trả tiền.

Để hiểu được thực sự của mức chi phí để đảm bảo đào tạo cho một sinh viên và mức học phí mà sinh viên phải nộp chỉ là một khoản "lệ phí" để hưởng dịch vụ công cộng này, mục này sẽ nêu ra một số số liệu về nguồn và mức chi phí hàng năm ứng với chỉ tiêu tuyển dụng của một trường đại học làm ví dụ.

Ví dụ: Chi phí đào tạo và học phí của sinh viên hệ chính quy của trường công lập khoa học kỹ thuật và công nghệ nói chung.

https://tieulun.hopto.org

I. Kinh phí đào tạo thường xuyên hàng năm.

Giả sử quy mô đào tạo là 3.500 sinh viên (đã quy đổi các hình thức đào tạo sang hệ chính quy)

a) Chi phí thường xuyên đào tạo hàng năm trung bình là 14. 271 triệu đồng, chiếm 69,79% chi phí đào tạo, bao gồm:

1- Tiền lương	41,5%	10- Hội nghị	0,1%
2- Phụ cấp lương	10,7%	11- Công tác phí	0,2%
3- Học bổng SV	11,5%	12- Thuê mướn	0,14%
4- Tiền thưởng	0,01%	(thiết bị, lao động)	
5- Phúc lợi tập thể	0,6%	13- Đưa đón các đoàn	0,01%
6- Các khoản đóng góp	7,2%	14- Sửa chữa thường xuyên TSCĐ	2,5%
(BHXH, BHYT,...)		15- Sửa chữa TSCĐ phục vụ	3,4%
7- Thanh toán DVCC	6,0%	chuyên môn	
(Điện, nước, VSMT)		16- Chi phí nghiệp vụ 8,6%	
8- Vật tư văn phòng	2,5%	chuyên môn từng ngành	
9- Thông tin liên lạc	3,3%	17- Chi phí khác1,7%	
		(hỗ trợ, tiếp khách, thuế)	
		Tổng cộng:	100%

b) Đầu tư phát triển bình quân hàng năm: 589,4 triệu đồng, chiếm 2,88% toàn bộ chi phí đào tạo

c) Nghiên cứu khoa học: 5.588,7 triệu đồng, chiếm 27,33% chi phí đào tạo

Tổng chi phí đào tạo bình quân hàng năm là: 14. 271 + 589,4 + 5.588,7 = 20.449 triệu đồng (100% chi phí đào tạo).

II. Chi phí đào tạo tính bình quân cho 1 sinh viên (tạm gọi là "suất chi phí đào tạo" - ký hiệu là $S_{CĐT}$

$$S_{CĐT} = \frac{20.499}{3.500} = 5,84 \text{ triệu đồng / SV - 10 tháng học tập}$$

Giả sử học phí trung bình sinh viên hệ chính quy phải đóng là 180.000đ/tháng thì mới chi trả được:

$$\frac{180.000 \times 10}{5.840.000} \times 100 = 30,8\% \text{ chi phí đào tạo}$$

3.4.2. Phương pháp định giá đối với sản phẩm văn hoá

Sản phẩm văn hoá nói trong mục này nằm trong phạm vi của khái niệm "SPDVCC mà người hưởng lợi phải trả tiền", có tài liệu gọi SPDVCC nói trên là "hàng hoá công

https://tieulun.hopto.org

cộng không thuần tuý", ví dụ như sản phẩm sách báo, phim ảnh, biểu diễn nghệ thuật, các hình thức vui chơi giải trí,...

Người ta thường định giá các SPDV văn hoá dựa vào giá thành. "Giá thành sản phẩm văn hoá là tổng hoà các chi phí cần thiết để chi trả tiền lương và đầu tư trí lực của người làm công tác văn hoá để sáng tạo ra sản phẩm văn hoá".

+ Giá thành sản phẩm văn hoá:

Các loại chi phí tạo nên giá thành sản phẩm văn hoá (ví dụ như giá thành sản phẩm biểu diễn nghệ thuật) gồm các khoản:

. Chi cho sáng tác kịch bản; thiết kế sân khấu

. Chi phí về đạo cụ, trang phục

. Chi phí cho bố cục, trang trí sân khấu

. Chi phí cho phổ nhạc, nhạc cụ, thiết bị âm thanh

. Chi phí cho thiết bị ánh sáng, ảo đăng,...

. Chi phí quảng cáo

. Tiền lương diễn viên và các khoản phụ cấp biểu diễn

. Chi phí quản lý đoàn nghệ thuật

. Thuế

+ Vai trò và ý nghĩa của giá thành sản phẩm văn hoá

- Giá thành sản phẩm văn hoá là cơ sở để bù đắp hao phí vật chất và tinh thần. Hạch toán giá thành sản phẩm văn hoá có lợi cho việc duy trì và mở rộng tái sản xuất sản phẩm văn hoá

- Giá thành sản phẩm văn hoá là căn cứ quan trọng để định giá sản phẩm văn hoá

- Tăng cường hạch toán giá thành sản phẩm văn hoá góp phần thúc đẩy giảm giá thành để giảm giá bán sản phẩm văn hoá mong sao phục vụ được đông đảo công chúng cũng chính là phục vụ lợi ích của doanh nghiệp vì rằng lợi nhuận ít nhưng bán được nhiều sản phẩm văn hoá thì tổng lợi nhuận có thể tăng cao bất ngờ.

+ Giá cả hàng hoá sản phẩm văn hoá:

. Xét về *hình thái vận động của giá cả* có thể phân làm 2 loại: giá cố định và giá tự do.

Giá cố định do Nhà nước quy định nhằm bảo hộ một số hàng hoá có hiệu ích xã hội tương đối lớn. Ví dụ: giá báo chí; giá biểu diễn nghệ thuật; giá sách kinh điển hoặc luật pháp; giá sách giáo khoa các cấp;...

Giá tự do: là loại giá hoàn toàn do cơ chế thị trường quyết định

. Xét về *tác động của cơ chế thị trường* thì giá cả sản phẩm văn hoá chia làm 2 loại:

Giá bình thường: là mức giá hình thành trong cạnh tranh của thị trường sản phẩm văn hoá; loại giá này dao động tương đối lớn trong thời gian ngắn (sản phẩm lịch hàng năm, băng đĩa,..)

https://tieulun.hopto.org

Giá lũng đoạn: là giá sản phẩm văn hoá cao hơn nhiều so với giá trị làm ra hàng hoá đó vì nó là sản phẩm văn hoá đặc thù do người sản xuất - kinh doanh giữ độc quyền (tranh, tượng nổi tiếng nguyên bản; các loại từ điển về ngoại ngữ; từ điển "kinh tế thị trường"; từ điển "bách khoa toàn thư"; các tác phẩm văn học có giá trị;...

3.4.3. Các loại bảo hiểm thường gặp đối với các cư dân đô thị

Đối tượng của các loại bảo hiểm trên là công nhân, viên chức và người dân đô thị hướng vào các yêu cầu bảo hiểm của đời sống: sinh, lão, bệnh, tử, thương tật, tàn phế,...

Ở một số nước áp dụng mô hình kinh tế hỗn hợp dạng "kinh tế thị trường định hướng XHCN" như ở Việt Nam thì 2 loại bảo hiểm sau đây là bắt buộc đối với mọi công nhân, viên chức làm công ăn lương:

1. Bảo hiểm xã hội (BHXH) để được hưởng lương hưu trí lúc về hưu hoặc hưởng trợ cấp khi thôi việc. Ví dụ: đối với viên chức, công chức trong bộ máy Nhà nước:

a) Mức nộp BHXH như sau: Người sử dụng lao động đóng 15% so với tổng quỹ lương; người lao động đóng BHXH bằng 5% tiền lương; ngoài 2 khoản phải nộp trên, Nhà nước đóng và hỗ trợ thêm cho quỹ BHXH để bảo đảm thực hiện các chế độ BHXH đối với người lao động.

b) Chi trả BHXH cho người lao động: Ví dụ đối với người đủ tuổi đời và đủ thời gian đóng BHXH (nam 60 tuổi, nộp BHXH được 30 năm; nữ 55 tuổi, đóng BHXH 25 năm). Nếu làm việc (nộp BHXH) trên 30 năm (nữ trên 25 năm) thì mỗi năm vượt mốc trên được chi trả 0,5 tháng lương (mức lương bình quân khi về hưu) và được chi trả ngay 1 lần, nhưng không vượt quá 5 tháng lương bình quân nói trên. Hàng tháng người về hưu được lĩnh lương hưu bằng 75% mức lương bình quân. Theo từng thời kỳ, lương hưu cũng được điều chỉnh tăng tùy theo mức sống của xã hội. Việc điều chỉnh tăng lương hưu được thực hiện theo các văn bản hướng dẫn của Nhà nước và quỹ BHXH chi trả.

2. Bảo hiểm y tế để đảm bảo rằng mọi công nhân, viên chức được khám chữa bệnh khi ốm đau để duy trì và phát triển lực lượng lao động xã hội. Mặt khác bảo hiểm y tế cũng là một sự bảo hiểm về tâm lý, nhất là đối với những người có thu nhập thấp khi bị ốm đau (ví dụ về mức nộp bảo hiểm y tế và các quyền lợi được hưởng)

Ngoài ra các loại bảo hiểm khác là do tự nguyện. Ta cũng nên lướt qua một vài loại bảo hiểm để sự hiểu biết của chúng ta về lĩnh vực này thêm phong phú.

a) Bảo hiểm tài sản: Phí bảo hiểm và mức bồi thường bảo hiểm

. Người được bảo hiểm phải nộp phí bảo hiểm.

. Người bảo hiểm là các công ty bảo hiểm có tư cách pháp nhân và được phép hành nghề tại Việt Nam phải bồi thường bảo hiểm do những thiệt hại mà "sự cố bảo hiểm" tạo ra theo đúng hợp đồng bảo hiểm đã được cam kết giữa 2 bên.

Hợp đồng bảo hiểm nhiều khi chỉ là một "giấy chứng nhận bảo hiểm..." thí dụ như "giấy chứng nhận bảo hiểm xe môtô, xe gắn máy".

https://tieulun.hopto.org

+ Phí bảo hiểm: *Định mức phí bảo hiểm* bằng *tỷ lệ phí bảo hiểm* mà người bảo hiểm đề ra theo các loại bảo hiểm khác nhau *nhân với số tiền bảo hiểm* (mức trách nhiệm về tài sản).

Ví dụ: bảo hiểm tự nguyện vật chất xe máy, định mức phí bảo hiểm giả sử là 1,2‰ (một phẩy hai phần nghìn); mức trách nhiệm về tài sản là 30triệu đồng thì mức phí bảo hiểm về tài sản (MPBHTS) là:

$$MPBHTS = 0{,}0012 \times 30.000.000đ/xe = 26.000đ/xe$$

+ Mức tiền đền bù thường có thể tính theo 3 cách:

Cách 1: Đền bù theo tỷ lệ trách nhiệm, tức là tính mức bồi thường *theo tỷ lệ số tiền bảo hiểm và giá trị thực tế của tài sản*. Ví dụ, giá trị thực tế của tài sản là 15triệu VNĐ, số tiền bảo hiểm là 5triệu VNĐ chiếm $\left(\frac{5}{15}.100\right) = 33{,}33\%$ giá trị thực tế; nếu thiệt hại do tai nạn là 6triệu VNĐ thì tiền bồi thường sẽ tính theo33,33%, tức là số tiền bồi thường là: 33,33% × 6.000.000 = 1.999.800 VNĐ/vụ

Cách 2: Bồi thường bảo hiểm hạng nhất (mức cao nhất), tức là bồi thường theo mức tổn thất thực tế nhưng chỉ trong giới hạn số tiền bảo hiểm.

Thí dụ: vẫn lấy lại ví dụ đã nêu ở cách 1, ta có số tiền bảo hiểm (STBH) là 5triệu VNĐ, nhưng nêu ra 2 trường hợp:

+ TH1: người được bảo hiểm bị thiệt hại 4,5 triệu đồng thì số tiền được bồi thường được lấy bằng mức tổn thất thực tế

STBH = 4,5 triệuVNĐ (vì 4,5 triệu VNĐ < 5 triệu VNĐ)

+ TH2: người được bảo hiểm bị thiệt hại 6 triệu đồng thì chỉ được bồi thường "trong giới hạn số tiền bảo hiểm" tức là

STBH = 5triệu VNĐ (mức cao nhất đã được ghi trong hợp đồng bảo hiểm)

Cách 3: Bồi thường giới hạn trách nhiệm, tức là sau khi xảy ra tai nạn, người bảo hiểm chỉ bồi thường đến mức mà hai bên đã thoả thuận từ trước.

Cách thức bồi thường này sử dụng trong bảo hiểm các tài sản lớn hoặc bảo hiểm tính mạng.

Thí dụ bảo hiểm xe môtô: trong giấy chứng nhận bảo hiểm xe môtô (không phân biệt là loại xe gì) nếu xe có giá trị là 80triệu VNĐ, khi gặp tai nạn bị hỏng hoàn toàn thì cũng chỉ được bồi thường theo mức trách nhiệm là 30triệu VNĐ như ghi trong hợp đồng bảo hiểm (tức là ghi trong giấy chứng nhận bảo hiểm xe môtô), hoặc nếu người ngồi trên xe môtô bị chết, tuy rằng tính mạng con người là vô giá không thể đền được nhưng cũng chỉ được số tiền bảo hiểm là 30triệu VNĐ theo mức trách nhiệm ghi trong hợp đồng bảo hiểm.

https://tieulun.hopto.org

CÂU HỎI THỰC HÀNH CHƯƠNG III

Câu 1: Quyết sách định giá trong ngành dịch vụ công cộng gồm những nội dung chính gì? Anh, chị nói cụ thể từng nội dung và nêu ra một vài ví dụ minh hoạ?

Câu 2: Nhà nước mua một số SPDVCC của các DNNNCI để phục vụ cư dân đô thị với giá được tính theo các quy định pháp luật hiện hành; giá của SPDVCC phải đáp ứng được những yêu cầu gì:

Đối với lợi ích của doanh nghiệp?

Đối với việc chi tiêu ngân sách?

Việc thanh quyết toán thực hiện như thế nào?

Câu 3: Anh, chị hãy xem kỹ cách tính giá mà Nhà nước chấp nhận mua SPDVCC thu gom rác trong đô thị để làm sạch môi trường và phục vụ cư dân đô thị.

Cách tính giá theo quy định trên theo trình tự và nội dung như thế nào?

Giá SPDVCC về thu gom rác tính như trên đã phù hợp chưa? Cần hoàn thiện như thế nào?

Câu 4: Nếu chính sách tiền lương mới tăng lương tối thiểu chung (LTT): giả dụ từ 350.000^{đ}/tháng lên 450.000^{đ}/tháng thì giá bán các SPDVCC sẽ tăng như thế nào? (Anh, chị hãy sưu tầm và nghiên cứu phương pháp điều chỉnh giá của UNIDO – Union Nations Industrial Development Organization (cơ quan phát triển công nghiệp của Liên hợp quốc). Với giả thiết là các yếu tố khác (ngoài tiền lương) không thay đổi (chưa xét đến)).

https://tieulun.hopto.org

Chương 4

XÁC ĐỊNH GIÁ DỊCH VỤ TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

Dịch vụ tư vấn đầu tư và xây dựng (DVTVĐT & XD) không riêng gì các đô thị mới có mà ở mọi nơi, mọi ngành nếu có các *hoạt động xây dựng* thì đều cần đến loại dịch vụ này. Chỉ có điều cần lưu ý là những trường hợp nào thì phải *thực hiện đúng* các quy định và định mức chi phí của Nhà nước; Những trường hợp nào thì *có thể vận dụng* trên cơ sở thoả thuận giữa hai bên giao - nhận công việc tư vấn ĐT & XD; Những trường hợp nào thì có thể theo *thông lệ quốc tế.*

4.1. KHÁI NIỆM VỀ DỊCH VỤ TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

Dịch vụ DVTVĐT & XD là một lĩnh vực hoạt động (nằm trong hoạt động xây dựng nói chung) lấy hình thức lao động sống (là chủ yếu) để đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của hoạt động ĐT & XD (theo các quy định tại Luật xây dựng và các quy định pháp luật hiện hành).

Có thể nói, lao động sống trong công việc TVĐT & XD chủ yếu là lao động trí tuệ. Trình độ và năng lực trí tuệ của người làm công việc tư vấn càng cao thì sản phẩm DVTĐT & XD càng có chất lượng.

4.1.1. Khái niệm sản phẩm DVTVĐT & XD thuộc loại sản phẩm phi vật thể

Khái niệm sản phẩm DVTVĐT & XD thuộc loại sản phẩm phi vật thể mà người mua dịch vụ này chỉ nhận được những bằng chứng hoặc dấu hiệu mà DVTVĐT & XD đã thực hiện; Thí dụ như dấu hiệu "được phê duyệt" của cấp có thẩm quyền khi tài liệu đã được thẩm định hoặc bằng chứng của một công việc tư vấn được hoàn tất là những văn bản, các chỉ dẫn được chuyển giao,...

4.1.2. Phạm vi của hoạt động tư vấn ĐT & XD

+ Theo tổ chức tiêu chuẩn quốc tế ISO (International Standard Organization) thì hệ thống tiêu chuẩn quản lý chất lượng sản phẩm chia ra làm 3 mảng:

ISO - 9001: áp dụng cho lĩnh vực thiết kế

ISO - 9002: áp dụng cho lĩnh vực sản xuất

ISO - 9003: áp dụng cho lĩnh vực dịch vụ

+ Theo văn bản pháp luật của Việt Nam về Định mức chi phí DVTVĐT & XD cũng chia ra 2 lĩnh vực:

https://tieulun.hopto.org

. Định mức chi phí cho công tác thiết kế công trình xây dựng (theo quyết định số 12/2001/QĐ-BXD, ngày 20/7/2001).

. Định mức chi phí cho công việc tư vấn ĐT & XD (theo quyết định số 15/2001/QĐ-BXD, ngày 20/7/2001).

Như vậy theo tiêu chuẩn quốc tế và theo quy định của Việt Nam thì công việc tư vấn ĐT & XD thuộc lĩnh vực dịch vụ không bao gồm các công việc thiết kế (là hoạt động sản xuất mà sản phẩm của nó có đặc thù riêng, các công trình hoặc máy móc được thiết kế và thể hiện trên bản vẽ, nếu cần có thể dựng thành mô hình như thật theo tỷ lệ yêu cầu).

4.2. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

4.2.1. Đối tượng là các công việc tư vấn ĐT & XD

+ Ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư, gồm các công việc dịch vụ tư vấn:

Lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật (đối với công trình XD không phải lập dự án)

Lập báo cáo đầu tư xây dựng công trình (ĐTXDCT) - tương ứng với báo cáo nghiên cứu khả thi trước đây.

Lập dự án ĐTXDCT (nội dung của dự án đầu tư - tham khảo Luật XD của Việt Nam (có hiệu lực từ 01/7/2004)

Thẩm định dự án đầu tư (thẩm định thuyết minh và thiết kế cơ sở).

+ Ở giai đoạn thực hiện dự án đầu tư

Thiết kế kỹ thuật; thẩm định tổng dự toán.

Lập hồ sơ mời thầu xây lắp (HSMT) và phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu xây lắp (HSDT)

Lập HSMT và phân tích đánh giá HSDT mua sắm vật tư thiết bị.

Giám sát thi công xây dựng; giám sát lắp đặt thiết bị

+ Giai đoạn kết thúc XD, bàn giao công trình, gồm các công việc dịch vụ:

Thẩm định quyết toán XD công trình

Quy đổi các chi phí trong quá trình XD về thời điểm bàn giao công trình

$$VDT_{QT} = \sum_{t=1}^{N} V_t (1+r)^t$$

N: thời gian XD công trình (năm);

r: suất chiết khấu (mức lãi quy định, lạm phát)

4.2.2. Phạm vi áp dụng

Các quy định về tính giá (chi phí) cho các DVTVĐT & XD đã nói ở mục trên của các dự án được đầu tư bằng các nguồn vốn sau:

https://tieulun.hopto.org

a - Nguồn vốn ngân sách Nhà nước

b - Vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh

c - Vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước

d - Vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp Nhà nước

Các nguồn vốn nêu trên (a, b, c, d) thường được gọi là nguồn vốn do Nhà nước quản lý (gọi tắt là nguồn vốn Nhà nước)

4.3. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH CHI PHÍ (giá) DỊCH VỤ TƯ VẤN ĐẦU TƯ & XÂY DỰNG

Có 2 cách tính tương ứng với 3 trường hợp sau:

4.3.1. TH I: Xác định giá DVTVĐT & XD dựa vào các định mức chi phí ($ĐM_{CP}$)

a) Định mức chi phí dịch vụ tư vấn được quy định theo 5 nhóm công trình như sau:

+ Nhóm I: Công trình khai khoáng; luyện kim; hoá chất; cơ khí; điện năng; vật liệu XD; công nghiệp nhẹ; công trình chế biến thuỷ sản; kho xăng dầu; các công trình chế biến và hoá dầu; các kho chứa chất nổ và vật liệu nổ.

+ Nhóm II: Công trình cấp thoát nước; tuyến ống dẫn dầu, dẫn khí; đường dây tải điện; trạm biến áp; thông tin bưu điện; tín hiệu; chiếu sáng; các công trình kho không thuộc nhóm I

+ Nhóm III: Công trình nông nghiệp; thuỷ sản; thuỷ lợi; lâm nghiệp.

+ Nhóm IV: Công trình đường giao thông; đường sắt; đường bộ; đường cất, hạ cánh máy bay; đường lăn; sân đỗ máy bay; công trình cầu; nút giao thông; phao tiêu báo hiệu; công trình hầm giao thông; bến phà; cảng sông; cảng biển; công trình thuỷ; công trình ga đường sắt và các công trình giao thông khác.

+ Nhóm V: Công trình dân dụng; nhà ở; khách sạn; công trình văn hoá, giáo dục; công trình y tế, thể dục thể thao; công trình thương nghiệp, dịch vụ; nhà làm việc; văn phòng; trụ sở và các công trình công cộng khác.

b) Định mức chi phí cho từng dịch vụ tư vấn cụ thể đối với từng loại công trình XD

Có thể chia thành 3 loại định mức chi phí theo tính chất công việc và cơ sở chi phí để tính toán.

b1- Loại thứ nhất: gồm định mức cho các công việc tư vấn của từng loại công trình XD:

+ Đối với các công trình nhóm I:

- 1. Lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đối với công trình không phải lập dự án.

- 2. Lập báo cáo đầu tư XD công trình.

+ Đối với các công trình nhóm II:

- 1. Lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đối với công trình không phải lập dự án.

- 2. Lập báo cáo đầu tư XD công trình (thay thế cho báo cáo nghiên cứu khả thi)

https://tieulun.hopto.org

+ Đối với các công trình nhóm III; IV; V:

- 1, Định mức chi phí cho lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật.

- 2, Định mức chi phí cho lập báo cáo đầu tư XD công trình

- 3, Định mức chi phí cho công việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

Định mức chi phí cho các công việc tư vấn thuộc loại này được cho theo phần trăm (%) tính trên tổng giá trị xây lắp và thiết bị công trình tức là:

$$ĐM_{ij}^{TV} = X_{ij} \times K_j \ , \qquad (I.4.1)$$

Trong đó:

i: công trình nhóm i (i = I, II,..., V)

j: công tác tư vấn j (j = 1, 2, 3,...)

X_{ij}: định mức chi phí theo tỷ lệ % tính trên tổng (G_{XL} + G_{TB}): (chưa có VAT) của công việc tư vấn j thuộc công trình xây lắp loại i (các Định mức tỷ lệ này thường cho trong bảng kèm theo các văn bản ban hành chúng).

K_j: hệ số điều chỉnh (nếu có) đối với việc tư vấn j.

b2 - Loại thứ hai: gồm $ĐM_{cp}^{TV}$ cho *các công việc* của từng loại công trình XD:

- 1, Thí dụ: Lập HSMT xây lắp (40%) và phân tích đánh giá HSDT xây lắp (60%); lập HSMT xây lắp và đánh giá ≥ 500.000đ

- 2, Giám sát thi công XD (giám sát xây dựng và lắp đặt thiết bị)

+ Công thức xác định $ĐM^{TV}$

$$ĐM_{ij}^{TV} = Y_{ij} \times K_j \ , \qquad (I.4.2)$$

Trong đó:

i: công trình nhóm i (i = I, II,..., V)

j: công tác tư vấn j (j = 1, 2)

Y_{ij}: định mức tỷ lệ *% tính trên G_{XL}* (là tổng giá trị phần xây dựng công trình chưa có VAT) của công việc tư vấn XD j thuộc công trình nhóm i (cho trong bảng kèm theo văn bản ban hành chúng).

K_j: hệ số điều chỉnh (nếu có) đối với việc tư vấn j.

b3 - Loại thứ ba: gồm $ĐM_{cp}^{TV}$ cho các công việc của từng loại công trình XD:

- 1, Lập HSMT mua sắm vật tư, thiết bị và phân tích HSDT mua sắm vật tư thiết bị

- 2, Giám sát lắp đặt thiết bị

+ Công thức xác định $ĐM^{TV}$

$$ĐM_{ij}^{TV} = Z_{ij} \times K_j \qquad (I.4.3)$$

https://tieulun.hopto.org

Trong đó: i: công trình nhóm i (i = I, II,..., V)

j: công tác tư vấn j (j = 1,2,)

Z_{ij}: định mức chi phí tính theo tỷ lệ % tính trên G_{TB} (G_{TB} là giá trị dự toán mua sắm vật tư, thiết bị chưa có VAT, đã được duyệt) của công việc tư vấn XD j thuộc công trình nhóm i (cho trong bảng kèm theo văn bản ban hành chúng).

K_j: hệ số điều chỉnh (nếu có) đối với việc tư vấn j.

c) Xác định chi phí DVTVĐT & XD

c1 - Chi phí dịch vụ tư vấn cho công việc j thuộc công trình XD nhóm i:

+ Một vài quy ước chung:

N_{ij} - là ký hiệu tổng quát của các định mức (có thể là X_{ij}; Y_{ij} hoặc Z_{ij})

G_i - là giá trị làm cơ sở để tính chi phí cho công tác DVTVĐT & XD (có thể là (G_{XD} + G_{TB}); G_{XD} hoặc G_{TB} chưa có VAT, đã được duyệt)

+ Công thức tổng quát tính chi phí tư vấn cho công việc j của công trình XD nhóm i (chưa có VAT)

$$C_j = G_i ĐM_{ij} + C_{bh} \qquad (I.4.4^a)$$

hay có thể viết:

$$C_j = G_i N_{ij} K_j + C_{bh} \qquad (I.4.4^b)$$

Trong đó: C_{bh} - là chi phí bảo hành chất lượng sản phẩm của công tác tư vấn tính theo % ($G_i.N_{ij}$); theo quy định hiện hành thì C_{bh} = 5% ($G_i.N_{ij}$). Do đó công thức ($I.4.4^b$) có thể viết:

$$C_j = G_i N_{ij} (K_j + 0,05) \qquad (I.4.4^c)$$

K_j - là hệ số điều chỉnh. Theo QĐ - 15/2001/QĐ - BXD, hệ số K_j được lấy như sau:

- Đối với dự án cải tạo, sửa chữa: K_j = 1,2

- Định mức chi phí cho việc lập báo cáo đầu tư XD công trình (báo cáo khả thi); giám sát thi công XD; giám sát lắp đặt thiết bị của các dự án có tổng mức đầu tư nhỏ hơn 10tỷ VNĐ xây dựng ở vùng sâu, vùng xa được lấy K_j = 1,15; xây dựng ở hải đảo được lấy K_j = 1,25.

** Không áp dụng quy định trên đối với công trình hạ tầng thuộc chương trình 135 và chương trình XD trung tâm cụm xã miền cao, vùng cao.*

- Đối với các dự án có hồ sơ yêu cầu lập bằng tiếng nước ngoài được điều chỉnh (so với chi phí tính theo công thức ($I.4.4^c$) với K_j = 1,2.

c2 - Xác định chi phí dịch vụ tư vấn cho các công việc (trong một hợp đồng kinh tế) của công trình XD nhóm i:

$$C_{DVTV(i)} = \sum_{j=1}^{m} C_j + VAT \qquad (I.4.5)$$

Trong đó: m là số công việc tư vấn được ghi ở danh mục trong bảng $ĐM_{TV}$

https://tieulun.hopto.org

* Chú giải:

- Công thức tính $C_{DVTV(i)}$ theo (1.4.5) áp dụng đối với doanh nghiệp tư vấn ĐT & XD hạch toán độc lập.

- Đối với các tổ chức tư vấn ĐT & XD trực thuộc chủ đầu tư hoặc được phép thuê chuyên gia thì không phải nộp thuế giá trị gia tăng mà chỉ phải nộp lệ phí theo quy định hiện hành của Bộ Tài chính. (Tham khảo QĐ - 141/1999/QĐ - BTC - ngày 16/11/1999 và Nghị định 04/1999/NĐ - CP - ngày 30/01/1999)

. Các tổ chức tư vấn của chủ đầu tư: được phép chi khoảng 75% chi phí thu được theo định mức và phải nộp cho cơ quan thuế địa phương khoảng 25%...

. Nếu được phép thuê chuyên gia thì chỉ được chi cho chuyên gia: tối thiểu là 500.000đ và tối đa ≤ 60% chi phí theo định mức

- Nếu một số công việc tư vấn thuộc loại có định mức nhưng còn thiếu thì được phép lập $ĐM_{TV}$ bổ sung theo hướng dẫn và các quy định của cơ quan có thẩm quyền.

4.3.2. TH II: Xác định chi phí cho công việc tư vấn XD (khi không có định mức) **bằng cách lập dự toán**

Nội dung các khoản mục và biểu mẫu tổng hợp dự toán (theo phụ lục kèm theo QĐ - 15/2001/QĐ - BXD - ngày 20/7/2001)

Bảng 13: Biểu mẫu lập dự toán chi phí tư vấn ĐT & XD

STT	Khoản mục chi phí	Diễn giải chi phí	Thành tiền (Đ)
1	Chi phí vật liệu (VL) - Giấy - Văn phòng phẩm	 Khối lượng × Đơn giá	 .....
2	Chi phí nhân công (NC) + Tiền lương và phụ cấp lương - Tư vấn trưởng..... - Kỹ sư A.....	 ..... Công × Đơn giá	 ....
3	Chi phí máy, thiết bị (M) - Máy tính - Máy, thiết bị khác	....	....
4	Chi phí quản lý	70% × NC (tính theo mục 2)	.....
5	Thu nhập chịu thuế tính trước	6% (1+2+3+4)	.....
6	Thuế giá trị gia tăng (VAT)	t_{GTGT} × (1+2+3+4+5) Theo luật thuế GTGT: TVXD có t_{GTGT} = 10%	.....
	Tổng cộng (1÷6)	G_{TVXD}	

* ***Ghi chú:*** *Dự toán chi phí thuê chuyên gia thẩm định được xác định trên cơ sở khối lượng công việc thẩm định được giao; chế độ tiền lương hiện hành; chi phí văn phòng phẩm và một số chi phí khác.*

https://tieulun.hopto.org

CÂU HỎI THỰC HÀNH CHƯƠNG IV

Câu 1: Anh, chị cho biết tên các công việc TVXD theo từng giai đoạn thực hiện xây dựng công trình hoặc thực hiện dự án XDCT?

Câu 2: Để xác định giá DVTVĐT&XD người ta chia các CTXD thành mấy nhóm; Anh, chị kể tên loại CTXD trong từng nhóm (mỗi nhóm kể tên ít nhất 3 loại công trình)?

Câu 3: Anh, chị cho biết có mấy loại $ĐM_{cp}^{TV}$?

Câu 4: Công thức tổng quát tính chi phí tư vấn cho công việc j của công trình nhóm i được viết thế nào?

Anh, chị nói rõ tên và nội dung của từng đại lượng và ký hiệu trong công thức trên?

https://tieulun.hopto.org

Phần II

ĐỊNH GIÁ SẢN PHẨM XÂY DỰNG

Chương 1

NHỮNG KHÁI NIỆM CHUNG

1.1. KHÁI NIỆM SẢN PHẨM XÂY DỰNG VÀ GIÁ SẢN PHẨM XÂY DỰNG (SPXD)

1.1.1. Sản phẩm XD

Sản phẩm XD nói ở đây là kết quả của một công việc hoặc kết quả của cả một quá trình xây lắp tạo nên công trình.

Ví dụ như: Từng bộ phận công trình đã được làm xong, hố móng đã được đào, tường nhà đã được xây xong, khung sàn toàn khối đã thi công xong hoặc cả một hạng mục XD, một công trình XD được xây, lắp xong;...

1.1.2. Giá SPXD

Giá SPXD được hiểu một cách chung nhất là các chi phí phải bỏ ra để thực hiện từng công việc hoặc để xây dựng nên một công trình. Cần phân biệt giá XD công trình với giá công trình XD khi đã trở thành bất động sản.

1.1.2.1. Giá dự toán XD công trình do chủ đầu tư lập để nhằm quản lý vốn XD có hiệu quả, gồm:

a) Giá dự toán các hạng mục XD:

Giá dự toán các hạng mục phần xây dựng theo quy định hiện hành.

Giá dự toán mua sắm thiết bị; giá dự toán lắp đặt thiết bị.

b) Tổng dự toán XD công trình (TDT) là toàn bộ chi phí cần thiết dự tính để đầu tư xây dựng các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án. TDT bao gồm: các chi phí được tính theo các dự toán xây dựng công trình, hạng mục công trình gồm chi phí phần xây dựng; chi phí thiết bị (mua sắm và lắp đặt); các chi phí khác được tính trong dự toán xây dựng công trình và chi phí dự phòng; chi phí quản lý dự án và một số chi phí khác của dự án. Theo quy định hiện hành (TT - 04/2005/TT – BXD ban hành ngày 01/4/2005), TDT được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với công trình XD thiết kế 2 bước (thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công) và 1 bước (thiết kế bản vẽ thi công) thì TDT được lập dựa trên thiết kế bản vẽ thi công.

https://tieulun.hopto.org

- Đối với công trình XD thiết kế 3 bước (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công) thì TDT được lập dựa trên thiết kế kỹ thuật.

1.1.2.2. Tổng chi phí cho toàn bộ các giai đoạn của một dự án đầu tư XD công trình

Đó là Tổng mức đầu tư của dự án đầu tư (TMĐT) XD công trình được lập ở giai đoạn lập dự án hoặc báo cáo Kinh tế - Kỹ thuật và được phê duyệt ở bước kết thúc giai đoạn chuẩn bị đầu tư.

TMĐT là khái toán chi phí của dự án đầu tư xây dựng công trình. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách Nhà nước thì TMĐT là chi phí tối đa mà Chủ đầu tư được phép sử dụng để đầu tư xây dựng công trình. TMĐT bao gồm: Chi phí xây dựng; Chi phí thiết bị; Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư; Chi phí quản lý dự án và chi phí khác; Chi phí dự phòng.

TMĐT đã được phê duyệt là mức chi phí tối đa đối với một dự án đầu tư xây dựng công trình.

1.2. KHÁI NIỆM VỀ "ĐỊNH GIÁ SẢN PHẨM XÂY DỰNG"

Ở đây nêu ra các phương pháp định giá SPXD tuỳ theo đối tượng tham gia thị trường: người mua (chủ đầu tư) và người bán (các nhà thầu)

1.2.1. Phương pháp định giá SPXD của chủ đầu tư (người mua)

Đối với các công trình được XD bằng nguồn vốn Nhà nước quản lý (vốn ngân sách; vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh; vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước; vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp Nhà nước) thì phải lập TMĐT, TDT và dự toán các hạng mục xây dựng trên cơ sở các loại định mức dự toán, đơn giá XD và việc tính toán phải thực hiện đúng theo các quy định pháp luật hiện hành (luật XD, các nghị định, thông tư,...) và các biểu giá, lệ phí do các cơ quan có chức năng công bố.

1.2.2. Phương pháp định giá SPXD của các nhà thầu

Hiện nay có 2 hình thức chọn nhà thầu XD:

Cách 1: Chỉ định thầu hoặc giao thầu: Hình thức này được áp dụng đối với các gói thầu có giá trị nhỏ (theo quy định) và kỹ thuật không phức tạp hoặc có thể công trình có giá trị lớn, kỹ thuật phức tạp nhưng vì lý do an ninh và quốc phòng nên không thể đấu thầu mà người có thẩm quyền chọn nhà thầu đủ năng lực về XD và được Nhà nước tin cậy giao nhiệm vụ thông qua hợp đồng kinh tế theo quy định.

Cách 2: Chọn nhà thầu thông qua đấu thầu XD.

Hình thức chọn nhà thầu này làm cho quy luật cạnh tranh (là một trong 3 yếu tố của cơ chế thị trường) phát triển và ngày càng hoàn thiện. Đây là cuộc cạnh tranh giữa các người bán (các nhà thầu) nên giá bán bị ép về gần với giá thành.

https://tieulun.hopto.org

Như vậy Nhà thầu nào có kỹ thuật, công nghệ và trình độ quản lý tốt thì mới hạ được giá thành, tức là có giá dự thầu (bỏ thầu) hạ thì khả năng thắng thầu càng lớn. Muốn thế thì nhà thầu phải có biện pháp cải tiến công nghệ, nâng cao trình độ quản lý dẫn tới tăng năng suất lao động. Điều này được phản ánh trong các định mức chi phí các nguồn lực của doanh nghiệp.

Tóm lại: Phương pháp định giá SPXD của nhà thầu vẫn phải theo đúng các khoản mục và trình tự theo các quy định pháp luật chỉ khác ở mức độ tiêu hao các nguồn lực theo hệ thống định mức của doanh nghiệp XD.

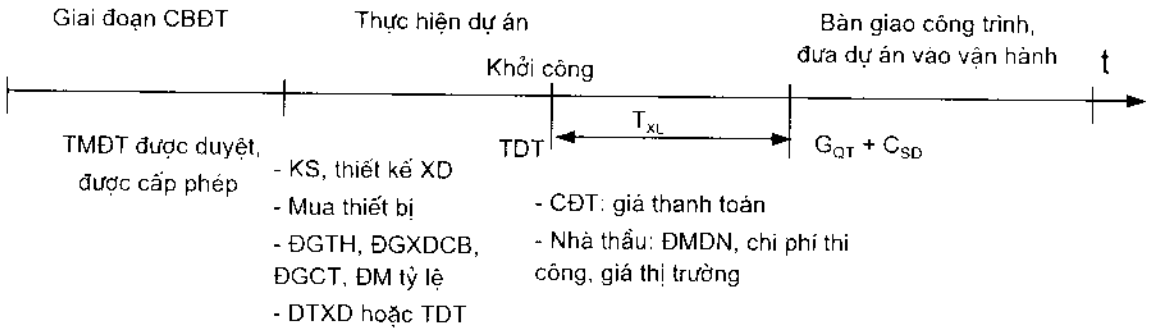
* Cần chú ý đến "chiến thuật giá thấp" không có nghĩa là "bán phá giá", tức là bán hàng với giá thấp hơn giá thành để đánh bại các đối thủ cạnh tranh. Điều này gây ra nhiều hậu quả cho xã hội: chất lượng công trình thấp kém do bị ăn bớt vật tư kỹ thuật; thi công giả dối vì người lao động được trả công thấp, đời sống khó khăn. Chỉ có những người có chức quyền trong đấu thầu xây dựng và điều hành thi công được hưởng lợi khi trúng thầu với giá thấp hơn giá thành. Đó là chỗ yếu nhất trong cơ chế quản lý đầu tư và xây dựng của chúng ta. Căn nguyên sâu xa là ở chỗ: khi chủ đầu tư không xây dựng công trình cho mình, không chi tiêu bằng tiền của chính mình thì không thể tiết kiệm, chống lãng phí có hiệu quả được; Còn nhà thầu khi đấu thầu không "đấu" bằng chính tài sản, sức lực của mình, nếu bị thua lỗ không có khả năng thanh toán thì được "khoanh nợ" rồi được thôi chức, vô sự. Đó là lý do mà việc quản lý giá XD phải theo *khung giá* (như pháp lệnh giá của Chủ tịch nước đã ban hành) trong điều kiện "kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa".

https://tieulun.hopto.org

Chương 2

GIÁ XÂY DỰNG (CHI PHÍ) TRONG TỪNG GIAI ĐOẠN CỦA MỘT DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

2.1. KHÁI QUÁT VỀ CHI PHÍ XÂY DỰNG TRONG CÁC GIAI ĐOẠN...



Hình 5: Mô tả các giai đoạn đầu tư và XD công trình và chi phí tương ứng

2.2. CÁC LOẠI ĐƠN GIÁ DÙNG ĐỂ TÍNH GIÁ XÂY DỰNG ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ

2.2.1. Đơn giá xây dựng cơ bản (ĐGXDCB)

Đây là tên gọi loại đơn giá do các địa phương (tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương) ban hành.

* Khái niệm (Định nghĩa): ĐGXDCB là một chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tổng hợp gồm các chi phí trực tiếp (VL + NC + MXD) tính bằng tiền cho một đơn vị sản phẩm tạo nên công trình.

Đây là loại đơn giá XD do chủ tịch UBND các tỉnh và thành phố trực thuộc Trung ương ban hành. *ĐGXDCB là loại đơn giá bình quân cho một khu vực giá XD* (cho một tỉnh hoặc thành phố trực thuộc Trung ương - TPTW) được tính với giá vật liệu (VL) tại chân công trình; chi phí nhân công (NC) tính theo bậc thợ bình quân cho từng nhóm mức lương (theo bảng lương A.1-8-XDCB theo chính sách tiền lương mới 2005); chi phí máy XD (MXD) được xác định theo công nghệ trung bình phổ biến cho từng loại công tác xây lắp hoặc loại công trình XD.

Tất cả các chi phí VL, NC, MXD kể trên được tính theo một *mặt bằng giá thống nhất được chọn* khi lập bộ ĐGXDCB của địa phương. Tuy ĐGXDCB là của địa phương

https://tieulun.hopto.org

nhưng mọi công trình XD dù là của địa phương hay của Trung ương đặt tại địa phương nào đều phải áp dụng ĐGXDCB của địa phương ấy. ĐGXDCB là loại *đơn giá bình quân*, được sử dụng "ổn định" trong 1 khoảng thời gian (4 ÷5 năm) nên không sát hợp với giá cả XD luôn biến động của kinh tế thị trường. Đó là mặt tồn tại lớn nhất của loại đơn giá này.

2.2.1.1. Xác định chi phí VL trong ĐGXDCB

Chi phí VL trong ĐGXDCB = (Số lượng VL theo ĐM) × (Đơn giá vật liệu) ($ĐG_{VL}$). $ĐG_{VL}$ là giá của một đơn vị tính thông dụng cho từng loại VL (m^3 cát, 1000 viên gạch, 1^T xi măng, $100m^2$ tấm lợp,...) được tính đến chân công trình, bao gồm: giá gốc bình quân (G_g), chi phí lưu thông bình quân (C_{lth}) và chi phí tại hiện trường thi công (C_{ht}).

Đơn giá vật liệu ($ĐG_{VL}$) được xác định theo công thức:

$$ĐG_{VL} = G_g + C_{lth} + C_{ht} \qquad (II.2.1)$$

a) Xác định giá gốc bình quân (G_g)

+ Công thức tổng quát: Trường hợp mua VL ở nhiều nguồn

$$G_g = \frac{\sum_{i=1}^{m} Q_{(i)}.G_{g(i)}}{\sum_{i=1}^{m} Q_{(i)}} \qquad (II.2.2)$$

- Nếu không có số lượng cụ thể (Q_i) thì có thể lấy tỷ lệ VL mua ở từng nguồn (q_i), ta có:

$$G_g = \sum_{i=1}^{m} G_{(i)} \times q_{(i)} \qquad (II.2.3)$$

- Nếu không có các thông tin Q_i, q_i thì đành chấp nhận tính theo công thức trung bình đơn giản:

$$G_g = \frac{1}{m}\sum_{i=1}^{m} G_{g(i)} \qquad (II.2.4)$$

Trong các công thức (2.2), (2.3), (2.4):

$G_{g(i)}$ là giá gốc mua tại nguồn i, 1 = 1,2,....m; chỉ số i chạy đến m nguồn, cung cấp VL cho n nơi tiêu thụ trong mô hình bài toán vận tải mà khi tính $ĐG_{VL}$ rất hay được dùng.

Q_i là số lượng VL mua tại nguồn i

q_i là tỷ lệ VL mua tại nguồn i

+ Trường hợp chỉ mua một loại VL nào đó ở một nguồn thì giá gốc bình quân G_g chính là giá mua VL tại nguồn đó.

https://tieulun.hopto.org

Ghi chú: *Tuỳ theo hình thức mua - bán ghi trong hợp đồng mà giá gốc G_g của VL đôi khi được hiểu như giá FOB (giá của hàng hoá đã được bốc xếp lên phương tiện và thực hiện xong các thủ tục xuất hàng, kể cả bảo hiểm hàng hoá nếu có)*

b) Xác định chi phí lưu thông bình quân (C_{lth})

Chi phí lưu thông bình quân tính cho một đơn vị tính (1ĐVT)VL bao gồm các chi phí:

+ Chi phí bốc xếp 1ĐVT vật liệu lên phương tiện vận chuyển (C_{bx})

+ Chi phí vận chuyển 1ĐVT vật liệu từ nơi mua đến chân công trình (C_{vc})

+ Chi phí lưu thông khác (C_k)

b1- Xác định chi phí bốc xếp 1ĐVT vật liệu lên phương tiện vận chuyển

Ví dụ chi phí bốc xếp cho 1000 viên gạch là $C_{bx} = 20.000^{đ}/1000^{V}$

Nếu mua tại nguồn cung cấp theo kiểu giá FOB thì $C_{bx} = 0$

b2 - Xác định chi phí vận chuyển (C_{vc})

+ Mua VL tại 1 nguồn:

$$C_{vc} = \gamma_0 \sum_{i=1}^{k} l_{(i)} C_{(i)} \qquad \text{(II.2.5)}$$

Trong đó:

γ_0 - là trọng lượng của 1ĐVT vật liệu ở trạng thái tự nhiên (trọng lượng của $1m^3$ đá 1×2 ở dạng tự nhiên $\gamma_{0d} = 1,65^{T}/m^3$; trọng lượng của 1000viên gạch chỉ đặc tiêu chuẩn $\gamma_{0g} = 2,3^{T}/1000^{V}$; v...v...);

l_i - là đoạn đường (km) có giá cước tương ứng C_i (đ/T.km);

k - là số đoạn đường có giá cước thay đổi.

Ví dụ: Tính chi phí vận chuyển cho $1m^3$ đá 1×2cm chở bằng ôtô tự đổ, cự ly vận chuyển là 35km trong đó đường loại 1 (L1) là 20km; đường L2 là 12km và đường L3 là 3km. Cho biết giá cước áp dụng theo QĐ 89/2000/QĐ - BVGCP (Biểu giá cước kèm theo QĐ 89/2000... đã bao gồm thuế giá trị gia tăng với thuế suất 10%)

Bài giải:

- Tra giá cước ứng với cự ly 35km: C1 = $512^{đ}$/T.Km; C2 = $609^{đ}$/T.Km; C3 = $896^{đ}$/T.Km;

- Đá 1×2 là hàng bậc 2 nên được tăng giá cước 10% giá cước phổ thông (mức cước cơ bản).

- Vận chuyển bằng ôtô tự đổ được tăng thêm 15% mức cước cơ bản (khoản 4.1 mục II, QĐ 89/2000/QĐ - BVGCP) ngoài ra còn được cộng thêm $2500^{đ}$/T (khoản 4.3.a, mục II..)

https://tieulun.hopto.org

Theo công thức (2.5) và các quy định về giá cước (tại QĐ 89/2000...) ta có chi phí vận chuyển cho $1m^3$ đá 1×2 (có $\gamma_{0d} = 1,65^T/m^3$) là:

$$C_{vc} = 1,65(20\times512+12\times609+3\times896)\left(\frac{1}{1,10}+0,1+0,15\right)+2500\times1,65\text{, (đ/m}^3\text{ đá 1×2)}$$

$$= 1,65(20.236)\times1,16 + 4125 = 38.731,7 + 4.125 = 42.856,7^đ/m^3$$

Ghi chú: *Hệ số* $\frac{1}{1,10}$ *dùng để tách VAT ra khỏi giá cước theo quy định của việc tính chi phí XD.*

+ Trường hợp một: loại VL mua ở nhiều nguồn thì phải tính theo phương pháp sau:

- Xác định cự ly bình quân (L_{bq}) của các nguồn (các tuyến đường)

$$L_{bq} = \frac{\sum_{i=1}^{m} Q_i L_i}{\sum_{i=1}^{m} Q}, \qquad \text{(Km)} \qquad \text{(II.2.6)}$$

Trong đó: Q_i - khối lượng VL mua ở nguồn i;

L_i - cự ly của tuyến đường đến nguồn i (Km).

- Xác định giá cước bình quân (C_{bq}) của các tuyến đường:

$$C_{bq} = \frac{\sum_{i=1}^{m} L_i C_i}{\sum_{i=1}^{m} L_i}, \qquad \text{(đ/T.Km)} \qquad \text{(II.2.7)}$$

- Chi phí vận chuyển (C_{vc}):

$$C_{vc} = \gamma_0 \times L_{bq} \times C_{bq}, \qquad \text{(đ/1ĐVT)} \qquad \text{(II.2.8)}$$

Trong đó: C_i - là giá cước bình quân của tuyến đường L_i;

L_i - là tổng cự ly của tuyến đường đến nguồn i.

Ví dụ: Xác định chi phí vận chuyển cho 1^T xi măng bao 50kg ?

Biết rằng một công trình cần mua 1000^T XM - PC30 đóng bao 50kg. Xi măng được mua ở 3 nguồn, vận chuyển bằng ôtô về đến kho công trường. Các thông tin cần thiết cho theo bảng sau:

Nguồn cung cấp	Khả năng cung cấp Q_i (tấn)	Cự ly các đoạn đường (km)			Tổng cự ly (km)	Ghi chú
		L1	L2	L3		
HT	300	50	25	-	75	Xi mang là hàng bậc 3 (tăng giá cước 30%)
BUS	500	55	-	5	60	
BIS	200	110	12	3	125	

https://tieulun.hopto.org

Bài giải: Đây là trường hợp mua ximăng từ nhiều nguồn cung cấp nên phải sử dụng công thức (2.8)

$$C_{vc} = \gamma_0 \times L_{bq} \times C_{bq} \times \left(\frac{1}{1,10} + 0,3\right)$$; ximăng là hàng bậc 3, được tăng giá cước 30%...

$$L_{bq} = \frac{300 \times 75 + 500 \times 60 + 200 \times 125}{300 + 500 + 200} = \frac{77.500}{1.000} = 77,5 \text{ (km)}$$

$$C_{bq} = \frac{(50 \times 447 + 25 \times 532) + (55 \times 460 + 5 \times 805) + (110 \times 435 + 12 \times 518 + 3 \times 761)}{75 + 60 + 125}$$

$$= \frac{121.324}{260} = 466,63 \text{ đ/T.Km}$$

Chi phí vận chuyển bình quân cho 1^T ximăng mua ở 3 nguồn:

$$C_{vc} = \gamma_0 \times L_{bq} \times C_{bq} \times \left(\frac{1}{1,10} + 0,3\right) = 1 \times 77,5 \times 466,63 \times 1,21 = 43.758,23 \text{ đ/T}$$

b3 - Xác định chi phí lưu thông khác (C_k): Tạm thời lấy bằng $\frac{1}{3}$. 11,4% C_{vc} (khi quy định C_k = 11,4% C_{vc} là gồm cả tiền lương của nhân viên cung ứng, nay tách khoản tiền lương này ra khỏi chi phí VL nên chỉ tạm lấy 1/3ĐM(%) đã cho (hiện nay Nhà nước không ban hành các ĐM trong lĩnh vực SX-KD))

$$C_k = \frac{1}{3}.0,114 \times 43.758,23 = 1.662,81 \text{ đ/T}$$

Cuối cùng ta có C_{lth} được xác định theo công thức:

$$C_{lth} = C_{bx} + C_{vc} + C_k, \text{ (đ/ĐVT)} \qquad \text{(ii.2.9)}$$

Với các kết quả tính toán ở các phần trên, ta có:

Chi phí lưu thông bình quân cho 1T ximăng là:

$$C_{lth} = 0 + 43.758,23 + 1.662,81 = 45.421,04 \text{ (đ/T)}$$

(Ở đây, giá mua ximăng được tính khi đã xếp hàng lên ôtô nên $C_{bx} = 0$)

c) Xác định chi phí tại hiện trường cho 1ĐVT vật liệu (C_{ht})

Công thức chung:

$$C_{ht} = C_{dx} + C_{vcht} + C_{hh} \qquad \text{(II.2.10)}$$

+ Chi phí dỡ xếp (C_{dx}) tính cho 1ĐVT vật liệu (đ/ĐVT)

Ví dụ như chi phí dỡ xếp tính cho 1000viên gạch, ngói; 1^T ximăng bao 50kg;...

+ Chi phí vận chuyển 1ĐVT vật liệu tại hiện trường (C_{vcht}) kể từ chỗ xuống VL từ phương tiện vận tải đến kho công trường. Có 2 cách tính:

https://tieulun.hopto.org

Cách 1: Theo quy định của Nhà nước về định mức lao động và tiền công (do công nhân xây lắp thực hiện), chẳng hạn: a ngày công (bậc 2,5/7) cho 1ĐVT

Cách 2: Tính toán theo quy định: Cự ly vận chuyển tại hiện trường bình quân theo quy định hiện hành là L_b = 300m (quy đổi ra đường bằng bình thường) vận chuyển thủ công do CNXL thực hiện.

Công thức tính toán:

$$C_{vcht} = G_{bx} + G_{kd} + \frac{L_b - L_{kd}}{L_{ng(i)}} \times C_{ng(i)} \qquad (II.2.11)$$

Trong đó:

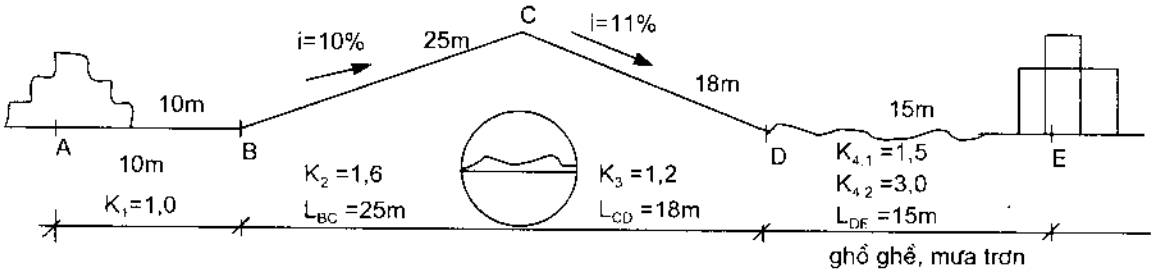
G_{bx} - chi phí bốc xúc 1ĐVT vật liệu lên phương tiện vận chuyển thủ công;

G_{kd} - chi phí vận chuyển 1ĐVT vật liệu trong cự ly khởi điểm;

L_{ng} - các đoạn đường bằng nhau ngoài cự ly khởi điểm có chung đơn giá chi phí vận chuyển $C_{ng(i)}$; i = 1,2,...

- *Ví dụ*: Tính C_{vcht} để vận chuyển gạch chỉ đặc tiêu chuẩn từ chỗ xuống vật liệu đến kho lộ thiên của công trường bằng xe cải tiến?

Biết rằng ĐVT thông dụng của gạch là 1000V. L_{kd} = 100^m; Hiện trạng đường sá được mô tả theo hình vẽ (hình 6: mô tả hiện trạng đường sá); Các chi phí G_{bx} = 10.000đ/1000^V; G_{kd} = 8.000đ/ĐVT; cứ 50m tiếp theo $C_{ng(i)}$ = 3.000đ/ĐVT



Hình 6: *Mô tả hiện trạng đường sá.*

- *Bài giải*:

1. Quy đổi đường xá ra đường bằng bình thường (không dốc, không gồ ghề, không lầy trơn): L_b

$L_{AB} = 10 \times 1,0 \quad = 10^m$

$L_{BC} = 25 \times 1,6 \quad = 40^m$

$L_{CD} = 18 \times 1,2 \quad = 21,6^m$

$L_{DE} = 15 \times 1,5 \times 3,0 \quad = 67,5^m$

$L_b = 139,1^m$ làm tròn $L_b = 140^m$

https://tieulun.hopto.org

2. Chi phí vận chuyển ngoài cự ly khởi điểm: ($L_{kđ} = 100^m$) là:

$$G_{ng} = \frac{140-100}{50} \times 3.000 = 2.400 \text{ đ}/1000^V$$

3. Chi phí vận chuyển tại hiện trường là:

$$C_{vcht} = 10.000 + 8.000 + 2.400 = 20.400\text{đ}/1000^V$$

+ Chi phí hao hụt bảo quản ở kho công trường (C_{hh})

$$C_{hh} = h\ (\%)\ (G_g + C_{lth}) \qquad \text{(II.2.12)}$$

Trong đó: h (%) là định mức tỷ lệ (%) hao hụt khâu bảo quản tại kho công trường (Xem phụ lục - Bảng II.1 - cột 5).

($G_g + C_{lth}$) được gọi là "giá giao VL đến công trường" (VL vẫn còn ở trên phương tiện của bên bán).

BẢNG PHỤ LỤC (DÙNG ĐỂ TÍNH $ĐG_{VL}$)

Bảng II.1: Định mức chi phí lưu thông khác (C_k) và chi phí hao hụt bảo quản (C_{hhbq}) (đối với các vật liệu thông thường)

TT	Tên vật liệu	ĐVT	ĐM chi phí khác C_k (%C_{vc}) (*)	$ĐM_{hhbq}$ (**) (% so với ($G_g + C_{lth}$))	Ghi chú
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)*
1	Sắt thép	T	11,6	0	(*) ĐM (%) đối với C_k cho ở cột (4) được tính bao gồm cả tiền lương nhân viên cung ứng; nay đã tách tiền lương này ra khỏi giá vật liệu, do đó kiến nghị chỉ lấy 1/3 ĐM (%) cho ở cột (4) của bảng II.1 (hiện nay Nhà nước không ban hành các ĐM trong lĩnh vực SX - KD). (**) Ở cột (5) là $ĐM_{hhbq}$ tính theo % giá giao vật liệu đến công trường (VL vẫn còn trên phương tiện của bên vận chuyển).
2	Xi măng	T	11,4	0,5	
3	Vôi cục	T	13,3	3,0	
4	Gỗ xây dựng	m^3	10,3	0	
5	Cát vàng	m^3	17,7	5,0	
6	Cát đen	m^3	19,2	7,5	
7	Đá dăm, sỏi	m^3	16,3	0,5	
8	Các loại đá khác	m^3	15,9	0,5	
9	Gạch xây	1000^v	15,9	0,5	
10	Gạch lát	1000^v	15,5	0,5	
11	Ngói lợp	1000^v	19,2	1,0	
12	Phibrôximăng	$100m^2$	20,0	0,5	
13	Tôn lợp tráng kẽm	$100m^2$	10,3	0	
14	Kính xây dựng	T	21,0	0,5	
15	Nhựa đường	T	10,3	0	
16	Cọc, cột điện, panel	T	13,3	0	

https://tieulun.hopto.org

Bảng II.2: Định mức tính gộp ($ĐM_{tgo}$) của một số VL có đặc điểm riêng

$ĐM_{tgo}$ = ĐM tỷ lệ chi phí lưu thông khác (C_k) + chi phí hao hụt bảo quản (C_{hhbq})

TT	Tên vật liệu (dùng ĐM tính gộp)	$ĐM_{tgo}$ (%)	Ghi chú
1	Ôxy, đất đèn, bột mầu, bột đá, sơn	11	Tính theo phần trăm (%) so với giá mua (giá gốc G_g)
2	Dây thép, que hàn, các phụ kiện bằng sắt thép, các loại hóa chất	5	
3	Gạch chịu lửa, gạch trang trí, gạch vỡ	4	
4	Các loại vật liệu điện, VL là sản phẩm của ngành dệt (vải, bạt,...)	3	
5	Các loại vật liệu phụ khác	5	

Bảng II.3: Bảng giá cước vận chuyển hàng hóa bằng ôtô
(Ban hành kèm theo QĐ số 89/2000/QĐ-VGCP ngày 13/11/2000
của Ban Vật giá Chính phủ)

1. Đơn giá cước cơ bản đối với hàng bậc 1: (cước phổ thông)

Hàng bậc 1 bao gồm: đất, cát, sỏi, đá xay, gạch các loại.

Đơn vị: Đồng/Tấn.Km

Loại đường / Cự ly	Đường loại I	Đường loại II	Đường loại III	Đường loại IV	Đường loại V
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)*
1	5.600	6.664	9.796	14.204	20.596
2	3.100	3.689	5.423	7.863	11.402
3	2.230	2.654	3.901	5.656	8.202
4	1.825	2.172	3.192	4.629	6.712
5	1.600	1.904	2.799	4.058	5.885
6	1.446	1.721	2.529	3.668	5.318
7	1.333	1.586	2.332	3.381	4.903
8	1.245	1.482	2.178	3.158	4.579
9	1.173	1.396	2.052	2.975	4.314
10	1.114	1.326	1.949	2.826	4.097
11	1.063	1.265	1.860	2.696	3.910
12	1.016	1.209	1.777	2.577	3.787
13	968	1.152	1.693	2.455	3.560
14	924	1.100	1.616	2.344	3.398
15	883	1.051	1.545	2.240	3.248
16	846	1.007	1.480	2.146	3.112
17	820	976	1.434	2.080	3.016
18	799	951	1.398	2.027	2.939

https://tieulun.hopto.org

Bảng II.3: (tiếp theo)

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
19	776	923	1.357	1.968	2.854
20	750	893	1.312	1.902	2.758
21	720	857	1.259	1.826	2.648
22	692	823	1.211	1.755	2.545
23	667	794	1.167	1.692	2.453
24	645	768	1.128	1.636	2.372
25	624	743	1.092	1.583	2.295
26	604	719	1.057	1.532	2.221
27	584	695	1.022	1.481	2.148
28	564	671	987	1.431	2.074
29	545	649	953	1.382	2.004
30	528	628	924	1.339	1.942
31-35	512	609	896	1.299	1.883
36-40	498	593	871	1.263	1.832
41-45	487	580	852	1.235	1.791
46-50	477	568	834	1.210	1.754
51-55	468	557	819	1.187	1.721
56-60	460	547	805	1.167	1.692
61-70	453	539	792	1.149	1.666
71-80	447	532	782	1.134	1.644
81-90	442	526	773	1.121	1.626
91-100	438	521	766	1.111	1.611
Từ 101km trở lên	435	518	761	1.103	1.600

2. Đơn giá cước cơ bản đối với hàng bậc 2: Được tính bằng 1,10 lần cước hàng bậc 1.

Hàng bậc 2 bao gồm: Ngói, lương thực đóng bao, đá các loại (trừ đá xay), gỗ cây, than các loại, các loại quặng, sơn các loại, tranh, tre, nứa, lá, bương, vầu, hóp, sành, sứ, các thành phẩm và bán thành phẩm bằng gỗ (cửa, tủ, bàn ghế,...), các thành phẩm và bán thành phẩm kim loại (thanh, thỏi, tấm, lá, dây, cuộn, ống (trừ ống nước)).

3. Đơn giá cước cơ bản đối với hàng bậc 3: Được tính bằng 1,30 lần cước hàng bậc 1.

Hàng bậc 3 bao gồm: Lương thực rời, ximăng, vôi các loại, phân bón các loại (trừ phân động vật), xăng dầu, thuốc trừ sâu, trừ dịch,,... các loại vật tư, máy móc, thiết bị chuyên ngành, nhựa đường, cột điện, ống nước (bằng thép, bằng nhựa).

4. Đơn giá cước cơ bản đối với hàng bậc 4: Được tính bằng 1,40 lần cước hàng bậc 1.

Hàng bậc 4 bao gồm: Nhựa nhũ tương, muối các loại, thuốc chữa bệnh, phân động vật, bùn, các loại hàng dơ bẩn, kính các loại, hàng tinh vi, hàng thủy tinh, xăng dầu chứa bằng phi.

https://tieulun.hopto.org

5. Trường hợp vận chuyển các mặt hàng không có tên trong danh mục 4 bậc hàng nêu trên thì chủ hàng và chủ phương tiện căn cứ vào đặc tính của mặt hàng tương đương để xếp vào bậc hàng thích hợp khi tính cước vận chuyển.

2.2.2. Đơn giá xây dựng công trình (ĐGCT): gọi tắt là Đơn giá công trình.

- Chủ đầu tư có thể dùng loại đơn giá này để quản lý vốn XD trong trường hợp chỉ định thầu hoặc giao thầu XD.

- Đơn giá xây dựng công trình khác ĐGXDCB ở chỗ: ĐGCT chỉ áp dụng cho 1 công trình XD cụ thể có kỹ thuật và công nghệ phức tạp được cấp có thẩm quyền cho phép lập đơn giá riêng. Còn các công trình XD khác không có yêu cầu gì riêng biệt đều phải áp dụng ĐGXDCB của địa phương đặt công trình.

2.2.2.1. Trình tự và nội dung lập ĐGCT

+ Các cơ sở để xác định

- Có thiết kế kỹ thuật - thi công được duyệt và có quyết định của cấp có thẩm quyền cho phép lập ĐGCT.

- Định mức dự toán (ĐMDT) (ví dụ ĐMDT - 24/2005/QĐ-BXD...) được áp dụng cho mọi công trình XD trong cả nước. Trường hợp chưa có một số ĐMDT thì chủ đầu tư cùng tổ chức tư vấn có chức năng lập ra các ĐMDT bổ sung và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận mới được áp dụng.

- Gốc thời gian được chọn (mặt bằng giá) để tính toán ĐGCT ứng với các bảng giá vật liệu; giá cước; chế độ tiền lương và phụ cấp hiện hành; các loại định mức tỷ lệ cho công tác quản lý ĐT & XD và các loại phí khác.

+ Nội dung các khoản mục tạo thành ĐGCT:

$$ĐGCT = VL + NC + MXD \qquad (II.2.13)$$

- Chi phí vật liệu trong đơn giá (VL) được tính với giá tại chân công trình hầu như đã được cơ quan chức năng của địa phương công bố theo văn bản. Một vài trường hợp được tính toán từ giá gốc theo cách tính $ĐG_{VL}$ đã được quy định trong các văn bản pháp luật (công trình XD xa khu dân cư, hẻo lánh)

- Chi phí nhân công (NC): tính trên cơ sở bảng lương A.1.8 - XDCB cùng với các chế độ phụ cấp chung và riêng chỉ công trình XD này được hưởng.

- Chi phí máy XD (MXD): lấy theo bảng giá ca máy; nếu thiếu thì phải tính bổ sung rồi trình cấp có thẩm quyền để thẩm định và chấp thuận mới được áp dụng.

Phương pháp xác định Đơn giá ca máy phải theo sự hướng dẫn của Nhà nước (có thể tham khảo vấn đề này trong giáo trình "Phương pháp định giá sản phẩm xây dựng" - Nhà xuất bản Xây dựng - Hà Nội - 1997).

https://tieulun.hopto.org

Về phương pháp tính ĐGCT có thể áp dụng phương pháp xác định đơn giá tính trực tiếp từ ĐMDT. Trình tự và nội dung của phương pháp này theo các bước sau:

Bước 1: Bóc tiên lượng từ thiết kế chi tiết nhất đối với từng loại công trình (thiết kế bản vẽ thi công).

Bước 2: Áp ĐMDT để xác định số lượng từng nguồn lực được chi phí (theo đặc điểm của kết cấu và công nghệ sản xuất).

Bước 3: Áp giá để xác định chi phí từng khoản mục: VL, NC, MXD trong ĐGCT vì những yêu cầu riêng biệt của chúng mà trong ĐGXDCB (là đơn giá XD bình quân khu vực) không có được.

Phần thực hành tính ĐGCT

A - Tính ĐGCT cho 1m³ móng dài bằng bêtông cốt thép, móng rộng >250cm, bêtông mác 250#, độ sụt 6÷8cm, đá 1×2cm; công nghệ đổ bêtông: trộn máy, đổ thủ công (DC1), ván khuôn và cốt thép được gia công tại công trường.

Nội dung và các bước thực hiện

1. Bóc khối lượng từ thiết kế BVTC và tính bình quân cho 1m³ móng đài; Áp định mức dự toán (ĐMDT – 24/2005/QĐ-BXD).

Bảng II-4: Tính khối lượng cho 1m³ móng và áp ĐMDT

(Có 3 nhóm công tác: - Công tác bêtông: vận chuyển VL, trộn đổ bêtông, bảo dưỡng
- Công tác ván khuôn: vận chuyển gỗ ván, gia công, lắp dựng
- Công tác cốt thép: vận chuyển thép, gia công, lắp dựng).

Bóc khối lượng cho 1m³ móng	Công tác bêtông /m³ móng	Công tác ván khuôn (m²)/m³ móng	Công tác cốt thép (kg)/m³ móng
	1m³ bêtông móng	4m² VK	300kg thép tròn các loại Trong đó: d ≤10mm: 115kg d ≤18mm: 125kg d >18mm: 60kg
ĐMDT hao phí vật liệu	Công tác bêtông/1m³ móng rộng >250cm	Công tác ván khuôn/100m² ván khuôn	Công tác cốt thép tính cho 1tấn cốt thép
	- Bêtông tươi: 1,025m³ - Gỗ làm cầu công tác: 0,015m³ - Đinh: 0,122kg - Đinh đỉa: 0,603 cái - VL khác: 1%	- Gỗ ván: 0,792m³ - Gỗ đà nẹp: 0,0865m³ - Gỗ chống: 0,459m³ - Đinh: 12kg - VL khác: 1%	+ Thép d ≤10mm: 1005kg - dây thép: 21,42kg + Thép d ≤18mm: 1020kg - dây thép: 14,28kg - que hàn: 4,64kg + Thép d >18mm: 1020kg - dây thép: 14,28kg - que hàn: 5,30kg

https://tieulun.hopto.org

Bảng II-4: (tiếp theo)

ĐMDT hao phí lao động	HPLĐ (3,0/7) đổ thủ công: 1,97công/m^3 móng	HPLĐ (3,5/7): 13,61 công/m^2 ván khuôn	+ d ≤10mm: 11,32công/1T (HPLĐ 3,5/7) + d ≤18mm: 8,34 công/1T + d >18mm: 6,35 công/1T
ĐMDT hao phí ca máy thi công	- Máy trộn bêtông 250^l: 0,095 ca/m^3 móng. - Máy đầm dùi 1,5KW: 0,089 ca/m^3 móng.	Không dùng MTC	+ d ≤10mm: - máy cắt uốn 5kw: 0,4ca/1T + d ≤18mm: - máy hàn 2,3kw: 1,12 ca/1T - máy cắt uốn 5kw: 0,32ca/1T + d >18mm: - máy hàn 2,3kw: 1,27 ca/1T - máy cắt uốn 5kw: 0,16ca/1T

2. Áp giá: theo giá của địa phương đặt công trình (được cơ quan có chức năng và được phép công bố định kỳ trong phạm vi khu vực giá XD)

* Tính Đơn giá vật liệu cho 1m^3 móng nêu trên:

a) Tính chi phí VL cho công tác bêtông:

- Bêtông tươi 250#	: 1,025m^3 × 524.000^đ/m^3	= 537.100^đ
- Gỗ cầu công tác	: 0,015m^3 × 1.400.000^đ/m^3	= 21.000^đ
- Đinh	: 0,122kg × 9.500^đ/kg	= 1.159^đ
- Đinh đỉa	: 0,603cái × 500^đ/cái	= 301,5^đ
		559.560,5^đ
- Vật liệu khác	: 0,01 × 559.560,5	= 5.595,6^đ
	Chi phí VL bêtông	: 565.156,1^đ

b) Tính chi phí VL cho công tác ván khuôn:

- Gỗ ván	: 0,792m^3 × 1.300.000^đ/m^3	= 1.029.600^đ/100m^2 VK
- Gỗ đà nẹp	: 0,0865m^3 × 1.400.000^đ/m^3	= 121.000^đ/100m^2 VK
- Gỗ chống	: 0,459m^3 × 1.300.000^đ/m^3	= 596.700^đ/100m^2 VK
- Đinh	: 12kg × 9.500^đ/kg	= 114.000^đ/100m^2 VK
		1.861.300^đ/100m^2 VK
- Vật liệu khác	: 0,01 × 1.861.300	= 18.613^đ/100m^2 VK
	Chi phí VL ván khuôn	1.879.913^đ/100m^2 VK

https://tieulun.hopto.org

Chi phí VL ván khuôn cho $1m^3$ móng đài, rộng > 250cm:

$$VL_{VK} = 4 \times \frac{1}{100} \times 1.879.913 = 75.196,52^d/m^3 \text{ móng.}$$

c) Tính chi phí VL cho công tác cốt thép:

c1- Cốt thép tròn d ≤ 10mm : 1.005kg × 7.540^d/kg = $7.577.700^d$/1 tấn thép

. Dây thép : 21,42kg × 9.500^d/kg = 203.490^d/1 tấn thép

$7.781.190^d$/1 tấn thép

+ Chi phí thép d ≤ 10mm cho $1m^3$ móng:

$$C_1 = 115 \times \frac{1}{1000} \times 7.781.190 = 894.836,85^d/m^3 \text{ móng.}$$

c2- Cốt thép tròn d ≤ 18mm : 1.020kg × 7.340^d/kg = $7.486.800^d$/1 tấn thép

. Dây thép : 14,28kg × 9.500^d/kg = 135.660^d/1 tấn thép

. Que hàn : 4,64kg × 7.500^d/kg = 34.800^d/1 tấn thép

$7.657.260^d$/1 tấn thép

+ Chi phí thép d ≤18mm cho $1m^3$ móng:

$$C_1 = 125 \times \frac{1}{1000} \times 7.657.260 = 957.157,5^d/m^3 \text{ móng.}$$

c3- Cốt thép tròn d >18mm : 1.020kg × 7.240^d/kg = $7.384.800^d$/1 tấn thép

. Dây thép : 14,28kg × 9.500^d/kg = 135.660^d/1 tấn thép

. Que hàn : 5,3kg × 7.500^d/kg = 39.750^d/1 tấn thép

$7.560.210^d$/1 tấn thép

+ Chi phí thép d >18mm cho $1m^3$ móng:

$$C_1 = 60 \times \frac{1}{1000} \times 7.560.210 = 435.612,6^d/m^3 \text{ móng.}$$

$$C = C_1 + C_2 + C_3 = 2.287.606,95^d/m^3 \text{ móng.}$$

Tổng chi phí VL: - VL làm công tác bêtông : $565.156,1^d$

- VL làm công tác ván khuôn : $75.196,52^d$
- VL làm công tác cốt thép : $2.287.606,95^d$

Khoản mục VL: $2.427.959,47^d/m^3$ móng

* Tính chi phí nhân công:

- Công tác bêtông:

$$NC_1 = 1,97\text{công}/m^3 \text{ móng} \times 1,3526 \times 29.076,92^d/\text{công} = 77.479^d/m^3\text{móng}$$

https://tieulun.hopto.org

- Công tác ván khuôn:

NC_2 = 13,61công/100m^2 VK × 1,345 × 31.701,92^đ/công = 580.317,91^đ/100m^2VK

Chi phí NC tính cho 1m^3 móng là:

$$NC_2 = 4 \times \frac{1}{100} \times 580.317,91 = 23.212,72^đ/m^3 \text{ móng.}$$

- Công tác cốt thép: NC_3

+ Thép d ≤10mm: 11,32công/1tấn thép × 1,345×31.701,93^đ/ tấn = 482.674,41^đ/tấn thép

Chi phí cho 1m^3 móng: $NC_{3.1} = 115 \times \frac{1}{1000} \times 482.674,41 = 55.507,56^đ/m^3$ móng.

+ Thép d ≤18mm: $NC_{3.2} = 8,34\text{công} \times 1,345 \times \frac{125}{1000} \times 31.701,93 = 44.702,37^đ/m^3$ móng

+ Thép d >18mm: $NC_{3.3} = 6,35\text{công} \times 1,345 \times \frac{60}{1000} \times 31.701,93 = 16.337,28^đ/m^3$ móng

Tổng chi phí nhân công cho công tác cốt thép: NC_3 = 116.547,21^đ/m^3 móng

Tổng chi phí nhân công: $NC = NC_1 + NC_2 + NC_3$

= 77.479+23.212,72+116.547,21 = ***217.238,93^đ/m^3*** móng

* Tính chi phí máy thi công:

M_1 - Chi phí MTC công tác bêtông:

- Trộn bêtông: 0,095ca × 113.929,23^đ/ca = 10.823,27^đ/m^3 móng
- Đầm bêtông: 0,089ca × 70.000^đ/ca = 6.230^đ/m^3 móng

M_2 - Chi phí MTC công tác ván khuôn: không dùng MTC

M_3 - Chi phí MTC công tác cốt thép:

$M_{3.1}$: d ≤10mm

- Máy cắt uốn: $0,4\text{ca} \times \frac{115}{1000} \times 68.921 = 3.170,37^đ/m^3$ móng

$M_{3.2}$: d ≤18mm

- Máy hàn: $1,12\text{ca} \times \frac{125}{1000} \times 143.751 = 20.125,14^đ/m^3$ móng
- Máy cắt uốn: $0,32\text{ca} \times \frac{125}{1000} \times 68.921 = 2.756,84^đ/m^3$ móng

$M_{3.3}$: d >18mm

- Máy hàn: $1,27\text{ca} \times \frac{60}{1000} \times 143.751 = 10.953,82^đ/m^3$ móng
- Máy cắt uốn: $0,16\text{ca} \times \frac{60}{1000} \times 68.921 = 661,64^đ/m^3$ móng

$M_3 = M_{3.1} + M_{3.2} + M_{3.3} = 37.667,81^đ/m^3$ móng

https://tieulun.hopto.org

Tổng hợp chi phí máy thi công:

$M = M_1 + M_2 + M_3 = 17.053,27 + 0 + 37.667,81 =$ ***54.721,08^đ/m^3 móng***

ĐGCT (1m^3 móng) = VL + NC + MTC

= 2.427.959,47 + 217.238,93 +54.721,08

= 2.699.919,48^đ/m^3 móng

Kết luận ĐGCT tính cho 1m^3 móng rộng >250cm,... nêu trên là 2.699.919^đ/m^3 móng.

B- Các câu hỏi luyện tập (Sinh viên tự thực hiện ở nhà)

1. Anh, chị hãy kiểm tra việc tính toán và áp ĐMDT trong ví dụ nêu trên có đúng không?

2. Tính $ĐG_{NC}$ cho 1ngày công (theo TT-04/2005/...) đối với thợ bêtông, mộc XD, thợ sắt?

3. Tính giá ca máy (theo hướng dẫn tại TT-06/2005/... và các thông tư hiện hành) đối với máy hàn 23kw, máy cắt uốn 5kw, máy đầm dùi 1,5kw?

2.3. LẬP DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÁC HẠNG MỤC XÂY DỰNG (G_{XD})

2.3.1. Nội dung và trình tự lập dự toán xây dựng cho hạng mục XD (G_{XD})

a) Trước hết phải bóc tiên lượng từ thiết kế bản vẽ thi công (TKBVTC).

Danh mục của khối lượng được bóc tách phải phù hợp với danh mục trong bộ ĐGXDCB của tỉnh hoặc thành phố trực thuộc trung ương. Muốn thế phải chú ý đến đặc điểm của từng loại kết cấu tạo nên công trình (quy cách, loại vật liệu, chiều cao thi công) và công nghệ thi công.

b) Lập bảng để tính các chi phí trực tiếp theo đơn giá, cụ thể là chi phí vật liệu (ký hiệu là A), chi phí nhân công (B) và chi phí máy thi công theo đơn giá (C).

Dạng biểu mẫu để xác định A, B, C như sau (bảng 1-XD: Biểu mẫu xác định các chi phí trực tiếp theo đơn giá)

Bảng 1-XD: Biểu mẫu xác định A, B, C

TT	Mã số ĐGXDCB	Tên CTXL	ĐVT	Khối lượng	ĐGXDCB			Chi phí cho toàn bộ (đ)			Thành tiền (đ)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)*	*(7)*	*(8)*	*(9)*	*(10)*	*(11)*	*(12)*
1	AB. 21113	Đào đất móng bằng máy ..... Cộng	100m^3 ....

c) Tổng hợp dự toán xây lắp hạng mục xây dựng (g_{xl}) theo thông tư TT-04/2005/TT-BXD, ngày 01/04/2005 về "Hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí dự án ĐTXDCT" (bảng 3-XD)

Tổng hợp chi phí xây dựng công trình, hạng mục công trình được thực hiện theo các nội dung và cách tính nêu trong bảng 3 - XD (phụ lục số 3 của TT-04/2005)

Bảng 3-XD: Dự toán chi phí xây dựng

TT	Khoản mục chi phí	Cách tính	Kết quả (Ký hiệu)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*
I	Chi phí trực tiếp		
1	Chi phí vật liệu	$\sum_{j=1}^{n} Q_j \times Đ_{VL(j)} + CL_{VL}$	VL
2	Chi phí nhân công	$\sum_{j=1}^{n} Q_j \times Đ_{NC(j)} (1+K_{NC})$	NC
3	Chi phí máy thi công	$\sum_{j=1}^{n} Q_j \times Đ_{M(j)} (1+K_M)$	M
4	Trực tiếp phí khác	1.5%(VL + NC + M)	TT
	Cộng chi phí trực tiếp	VL + NC + M + TT	T
II	Chi phí chung	P × T	C
	Giá thành dự toán xây dựng	T + C	Z
III	Thu nhập chịu thuế tính trước	(T + C) × Tỷ lệ quy định	TN
	Giá trị dự toán xây dựng trước thuế	(T + C + TN)	G
IV	Thuế giá trị gia tăng đầu ra	$G \times T_{GTGT}^{XD}$	VAT
	Giá trị dự toán xây dựng sau thuế	G + VAT	G_{XDCPT}
	Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công	G x tỷ lệ quy định × T_{GTGT}^{XD}	G_{XDLT}

Trong đó:

Q_j: khối lượng công tác xây dựng thứ j (Không kể công tác lắp đặt... thiết bị);

$Đ_{VL(j)}$, $Đ_{NC(j)}$, $Đ_{M(j)}$: lần lượt là đơn giá VL, đơn giá NC, đơn giá MTC trong ĐGXDCB;

K_{NC}: hệ số điều chỉnh chi phí nhân công (nếu có);

K_M: hệ số điều chỉnh chi phí máy thi công (nếu có);

https://tieulun.hopto.org

P: định mức chi phí chung, tính theo % so với T hoặc NC trong dự toán chi phí tùy từng loại CTXD và công tác xây lắp (bảng 4-XD);

TN: thu nhập chịu thuế tính trước, tính theo (T+C) (bảng 4-XD);

G: giá trị dự toán xây dựng công trình chính, phụ trợ, tạm phục vụ thi công trước thuế;

G_{XDCT}: giá trị dự toán xây dựng công trình chính, phụ trợ, công trình tạm phục vụ thi công sau thuế;

CL_{VL}: chênh lệch vật liệu (nếu có);

T^{XD}_{GTGT}: mức thuế suất thuế giá trị gia tăng quy định cho công tác xây dựng.

Bảng 4-XD: Định mức chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước

TT	Loại công trình	Chi phí chung (%) T hoặc NC	Thu nhập chịu thuế tính trước(%)	Ghi chú
1	Công trình dân dụng	6,0	5,5	Định mức tỷ lệ chi phí chung phải xem kỹ ở cột 3 và cả khoản b mục 1 của phần giải thích ở cuối bảng 4-XD
2	Công trình công nghiệp	5,5	6,0	
3	Công trình giao thông	5,3	6,0	
4	Công trình thủy lợi	5,5	5,5	
5	Công trình hạ tầng kỹ thuật	4,5	5,5	

Trong đó:

- Chi phí chung tại bảng 4-XD được tính theo %

So với chi phí trực tiếp trong dự toán chi phí xây dựng (Cột 3 - bảng 4-XD)

So với chi phí nhân công (NC):

+ Bằng 65% NC đối với công tác lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị công nghệ trong các loại CTXD

+ Bằng 40% NC trong dự toán đối với công tác dò tìm, xử lý bom mìn, vật nổ

- Thu nhập chịu thuế tính trước được tính theo % so với chi phí trực tiếp và chi phí chung (T+C) trong dự toán chi phí xây dựng.

- Đối với các công trình xây dựng tại vùng núi, biên giới, hải đảo thì định mức tỷ lệ chi phí chung sẽ được điều chỉnh với hệ số từ 1,05 đến 1,10 do Chủ đầu tư quyết định tùy điều kiện cụ thể của công trình.

2.3.2. Ý nghĩa và những công dụng của G_{XD}

a) Ý nghĩa: Đối với chủ đầu tư thì G_{XD} được xác định trên cơ sở khối lượng được bóc tách từ thiết kế ở bước chi tiết nhất đối với từng loại công trình; được áp đơn giá xây

https://tieulun.hopto.org

dựng cơ bản của địa phương đặt công trình; G_{XD} được tổng hợp theo một trình tự và nội dung các khoản mục được quy định chặt chẽ. Do đó G_{XD} mang một ý nghĩa "giá khống chế" chứ chưa phải là giá cao nhất vì nó được xác định bằng cách áp đơn giá xây dựng cơ bản là loại đơn giá xây dựng trung bình khu vực. Giá này mang ý nghĩa "dự toán" nên khi thực hiện cần phải có sự điều chỉnh cho sát thực.

b) Các công dụng của G_{XD}

- Dùng để kiểm soát các chi phí ứng với khối lượng và chất lượng công trình xây lắp

- G_{XD} phải được xác định và điều chỉnh sao cho không vượt quá giá trị phân bổ cho hạng mục này trong tổng dự toán và trong TMĐT

- Có thể dùng làm cơ sở để xác định "giá gói thầu" khi chọn nhà thầu kể cả theo hình thức đấu thầu hay chỉ định thầu

- G_{XD} được duyệt là điều kiện cần để xét cho khởi công hạng mục xây dựng khi chưa có điều kiện lập tổng dự toán

https://tieulun.hopto.org

Chương 3

TỔNG DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VÀ NHỮNG CÔNG DỤNG CỦA NÓ

3.1 KHÁI NIỆM VỀ TỔNG DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (TDT) VÀ CÁC LOẠI TỔNG DỰ TOÁN

3.1.1. Khái niệm về TDT

Tất cả các công trình xây dựng (CTXD) không phân biệt chọn nhà thầu theo hình thức đấu thầu hay chỉ định thầu đều phải lập TDT theo đúng các nội dung, nguyên tắc, phương pháp lập theo các quy định hiện hành.

Tổng dự toán xây dựng công trình (TDT) là toàn bộ chi phí cần thiết dự tính để đầu tư xây dựng các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án được tính toán cụ thể ở giai đoạn thiết kế quy định. TDT bao gồm: chi phí xây dựng, chi phí thiết bị (thiết bị công nghệ, các hàng thiết bị phục vụ cho sản xuất, làm việc và sinh hoạt), chi phí khác được tính trong dự toán xây dựng công trình và chi phí dự phòng. Theo NĐ-16/2005/NĐ-CP nếu:

- Dự án XD chỉ có 1 công trình thì dự toán XD công trình = TDT

- Dự án XD có nhiều công trình thì lập TDT: $TDT_{DA} = \sum_{i=1}^{n} G_{XDCT(i)} + G_{KTDT}$

Trong đó:

$G_{XDCT(i)}$: là dự toán XD công trình, hạng mục công trình thứ i

C_{KTDT}: là chi phí quản lý dự án và chi phí khác thuộc tổng dự toán, bao gồm:

+ Làm các thủ tục đầu tư cho từng công trình XD và dự án

+ Bộ phận quản lý dự án

+ Quyết toán vốn đầu tư của dự án

....

Tổng dự toán XDCT được phê duyệt là *giới hạn tối đa* các chi phí xây dựng công trình.

3.1.2. Phân loại TDT theo các bước thiết kế

3.1.2.1. Đối với các CTXD (hạng mục xây dựng) có kết cấu và công nghệ phức tạp, có quy mô lớn phải thiết kế ba bước (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công) về nguyên tắc thì có hai loại TDT:

https://tieulun.hopto.org

a) Tổng dự toán XDCT ứng với giai đoạn thiết kế kỹ thuật (TKKT), ở đây ký hiệu là TDT_1. TDT_1 theo quy định hiện hành thì do tổ chức tư vấn có chức năng và đủ năng lực lập ra cùng với hồ sơ thiết kế công trình.

b) Tổng dự toán XDCT ứng với giai đoạn thiết kế bản vẽ thi công (TKBVTC), ở đây ký hiệu là TDT_2.

- Theo quy định hiện hành thì người có thẩm quyền phê duyệt TKKT và TDT_1 có thể ủy quyền cho chủ đầu tư (CĐT) phê duyệt thiết kế chi tiết và dự toán các hạng mục xây dựng nếu CĐT có đủ năng lực làm việc này và nếu thiết kế chi tiết (TKCT) và dự toán hạng mục xây dựng phù hợp với TKKT và TDT_1 đã được duyệt.

- Còn nếu TKKT và TDT_1 phải sửa đổi thì chưa được quy định rõ.

3.1.2.2. Đối với các công trình (hoặc hạng mục xây dựng) có kết cấu và công nghệ thông thường phổ biến được thiết kế hai bước (thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công) hoặc các công trình có quy mô nhỏ được thiết kế một bước (thiết kế bản vẽ thi công) thì TDT được lập ở giai đoạn thiết kế bản vẽ thi công. Đây cũng là loại TDT được tính toán ở mức chi tiết nhất.

3.2. CÔNG THỨC XÁC ĐỊNH TDT NÓI CHUNG **(và khi dự án xây dựng chỉ có một CTXD)**

$$DTXDCT = TDT = G_{XD} + G_{TB} + G_{KDT} + G_{DP} \quad (II.3.1)$$

Trong đó:

TDT: công thức tổng quát xác định tổng chi phí dự toán XDCT đúng với cả các trường hợp TDT_1 và TDT_2.

G_{XD}: giá trị dự toán xây dựng công trình. Nói một cách chính xác là tổng giá trị xây dựng của m hạng mục, m = 1, 2,...m, bao gồm:

1. Xây dựng phần vỏ kiến trúc của hạng mục xây mới
2. Hạng mục phá dỡ công trình, vật kiến trúc cũ
3. Hạng mục san lấp mặt bằng xây dựng
4. Xây dựng các công trình tạm (lán trại, kho bãi, đường tạm, điện nước thủ công)
5. Di chuyển lớn lực lượng thủ công (Nếu đấu thầu thì không có hạng mục này)

Tóm lại:

$$G_{XD} = G_{XDCPT} + G_{XDLT} \quad (II.3.2)$$

G_{XDCPT}: chi phí xây dựng công trình chính, công trình phụ trợ và công trình tạm phục vụ thi công.

G_{XDLT}: chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

G_{TB}: dự toán mua sắm và lắp đặt thiết bị (công nghệ, phục vụ sản xuất, làm việc, sinh hoạt), kể cả các bộ phận, chi tiết cần gia công, chế tạo bổ sung.

https://tieulun.hopto.org

Công thức xác định G_{TB}, gồm 4 mảng chi phí (1) + (2) + (3) + (4)

G_{TB} =	Chi phí mua sắm các loại thiết bị, kể cả các thiết bị phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công (1)	+	Chi phí vận chuyển thiết bị từ nơi mua đến công trình; chi phí lưu kho, lưu bãi, lưu container; chi phí bảo quản, bảo dưỡng tại kho công trường (2)	+	Thuế và phí bảo hiểm thiết bị công trình (3)	+	Chi phí lắp đặt thiết bị (4)	

Nếu thiết bị phải nhập khẩu thì người mua sắm cần biết giá CIF (giá cấp bến - Cost Insurance Freight); bên mua phải làm thủ tục nhập khẩu và nhập hàng ở cảng (lưu kho, lưu container); sau khi nhận được các giấy tờ, hoá đơn có liên quan đến vận chuyển hàng mà bên bán cung cấp, phải trả tiền hàng kịp thời theo quy định của hợp đồng.

G_{KDT}: Chi phí khác thuộc dự toán XD công trình. Loại chi phí này được chia ra hai phần: Phần tính theo định mức tỷ lệ % như: chi phí khảo sát, thiết kế; mức lệ phí cho việc thẩm định thiết kế, lập và thẩm định TDT; Phần phải lập dự toán chi phí như đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí xã hội; thực hiện các thủ tục về xây dựng; kiểm định chất lượng, áp dụng các phát minh sáng chế.

G_{DP}: Chi phí dự phòng được tính bằng tỷ lệ % trên tổng chi phí XD, chi phí thiết bị và chi phí khác của công trình để đề phòng khi gặp các rủi ro về biến động giá cả, thay đổi hoặc bổ sung thiết kế.

Theo quy định hiện hành (TT- 04/2005/TT-BXD) thì:

$$G_{DP} = (G_{XL}+G_{TB}+G_K) \times TL_{quy\ định}.$$

Trong đó: $TL_{quy\ định} \leq 10\%$ đối với các công trình thuộc dự án nhóm A và nhóm B.

$TL_{quy\ định} \leq 5\%$ đối với các công trình thuộc dự án nhóm C .

3.3. CÁC CÔNG DỤNG CỦA TỔNG DỰ TOÁN (TDT)

3.3.1. TDT được lập ra cho biết DAXD được thiết kế có vượt quá mức vốn đã được ấn định hay không:

TDT < TMĐT ?

3.3.2. TDT được cấp có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở để khống chế việc chi tiêu ở các bước sau:

TDT cũng là một điều kiện thúc đẩy việc thực hiện các thủ tục xây dựng (được khởi công, được thanh toán,...) và là cơ sở để thẩm tra, thẩm định các chi phí xây dựng nhằm tiết kiệm, chống thất thoát đảm bảo nguyên tắc:

TDT < TMĐT được duyệt

https://tieulun.hopto.org

3.3.3. Xét về khía cạnh thương mại trong xây dựng, thì TDT đôi khi đóng vai trò là " giá mua - bán" khi:

- Chọn tổng thầu xây dựng (Phần G_{XD} + một phần G_{KDT})

- Chọn tổng thầu theo hợp đồng EPC (khảo sát, thiết kế, cung ứng thiết bị, xây dựng công trình).

Đây là một dạng "Hợp đồng chìa khóa trao tay" mà phạm vi công việc kể từ khi khảo sát, thiết kế;.....; xây dựng và bàn giao công trình cho chủ đầu tư chỉ việc "nhận chìa khóa" vào sử dụng.

* *Một điều đáng lưu ý ở đây là*: cần phân biệt TDT khi đóng vai trò là số vốn dự trù để thực hiện DAXDCT và khi TDT là giá mua bán trong hợp đồng EPC.

3.4. CÁC LOẠI GIÁ XÂY DỰNG TRONG THI CÔNG VÀ KHI HOÀN THÀNH BÀN GIAO CÔNG TRÌNH

3.4.1. Giá thanh toán công trình đối với trường hợp đấu thầu xây dựng

Giá thanh toán là giá đã ký kết trong hợp đồng kinh tế (HĐKT) khi trúng thầu cùng các điều kiện được ghi trong HĐKT giữa chủ đầu tư và DNXD trúng thầu (nhà thầu).

Các điều kiện được ghi trong HĐKT nói ở trên có thể bao gồm:

+ Những vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện được các bên hữu quan xác nhận bằng văn bản, chẳng hạn như sửa đổi thiết kế, thống kê thiếu khối lượng,..

+ Nếu thanh toán chậm thì tiền lãi vốn xây lắp do ai trả, trường hợp giá hợp đồng được điều chỉnh khi sốt giá hoặc có thay đổi lớn về giá do chính sách của Nhà nước quy định,...

+ Sự thưởng phạt do tiến độ và chất lượng công trình tốt hoặc bàn giao chậm ảnh hưởng đến kế hoạch của dự án,...

+ Điều khoản về nhà thầu ứng vốn trước, thời hạn và điều kiện thanh toán (thanh lý hợp đồng).

+ Sau khi kết thúc xây dựng, việc thanh quyết toán các gói thầu không được vượt TDT và TMĐT đã được phê duyệt.

3.4.2. Giá thanh toán khối lượng công tác XD đã hoàn thành hoặc giá thanh toán công trình

Giá thanh toán là giá trị dự toán hạng mục công trình hoặc loại công tác XD riêng biệt hay toàn bộ công trình được duyệt trên cơ sở khối lượng công tác XD thực hiện và được nghiệm thu theo giai đoạn hoặc khối lượng xây dựng thực hiện được nghiệm thu hàng tháng theo HĐKT đã ký kết.

"Giá thanh toán" như nói ở trên không được thanh toán hết mà chỉ là "tạm ứng" theo quy định hiện hành"

https://tieulun.hopto.org

- Chủ đầu tư, cơ quan cấp vốn có trách nhiệm xem xét và tạo điều kiện tạm ứng vốn cho số cấu kiện, bán thành phẩm có giá trị lớn phải được sản xuất trước, số loại vật tư đặc chủng, vật tư phải dự trữ theo mùa.

- Hàng năm cơ quan cấp phát vốn cho vay vốn tạm giữ 5% tổng mức vốn kế hoạch đầu tư của dự án.

- Nhà thầu chỉ được thanh toán hết khi có đủ thủ tục quyết toán công trình với chủ đầu tư.

Thời hạn thanh toán: Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhà thầu nộp đủ thủ tục thanh toán, chủ đầu tư phải thanh toán giá trị khối lượng đã thực hiện cho nhà thầu.

3.4.3. Nguyên tắc chung về quản lý vốn đầu tư XDCT áp dụng cho tất cả các trường hợp là

$$TMĐT > TDT \geq G_{QT} + C_{SD} \qquad (II.3.3)$$

Trong đó:

TMĐT là tổng mức đầu tư được duyệt;

TDT (hoặc TDT_2) là tổng dự toán XDCT đã được phê duyệt;

G_{QT} là giá quyết toán XDCT;

C_{SD} là các chi phí để hoàn thiện bộ máy quản lý, đào tạo nghề, thuê chuyên gia vận hành, cấp một phần vốn lưu động (cho dự án sản xuất),...

3.5. XÁC ĐỊNH TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ QUYẾT TOÁN VỐN ĐẦU TƯ

3.5.1. Việc xác định TMĐT được thực hiện ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư

Đối với các CTXD có quy mô nhỏ (theo luật định) và CTXD của tôn giáo thì không phải lập DAĐT mà chỉ phải làm báo cáo kinh tế - kỹ thuật, nếu báo cáo này được chấp thuận thì thực hiện ngay việc thiết kế chi tiết (thiết kế bản vẽ thi công) và lập dự toán XDCT.

Như vậy TMĐT được xác định và được duyệt cùng với báo cáo kinh tế - kỹ thuật.

Đối với CTXD có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp thì phải lập DAĐT và trước khi lập dự án thì phải lập báo cáo đầu tư XDCT để trình lên cấp có thẩm quyền xem xét. Trong báo cáo này phải nêu ra sơ bộ TMĐT và các nguồn vốn được huy động.

- Sau khi "báo cáo đầu tư XDCT" được chấp thuận thì tiến hành lập dự án đầu tư.

Nội dung của DAĐTXDCT (theo điều 37 - Luật xây dựng) gồm hai phần chính:

+ Phần thiết kế cơ sở (TKCS): TKCS phải phù hợp với từng dự án, bao gồm: thuyết minh và các bản vẽ thể hiện các giải pháp: kiến trúc (mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng); kết

https://tieulun.hopto.org

cấu chính, kích thước; trang thiết bị công trình; chủng loại vật liệu chủ yếu; các giải pháp kỹ thuật, công nghệ của dự án và các giải pháp xây dựng công trình.

Thiết kế cơ sở là một trong những căn cứ tin cậy để xác định TMĐT. TMĐT được phê duyệt cùng với DAĐT và được cấp phép thực hiện dự án.

+ Phần thuyết minh bao gồm: Mục tiêu, địa điểm, quy mô, công suất, công nghệ; các giải pháp kinh tế - kỹ thuật, nguồn vốn và TMĐT; thời gian, hiệu quả, phòng chống cháy, nổ; đánh giá tác động môi trường.

3.5.2. Quyết toán vốn đầu tư

Tất cả các dự án đầu tư của các cơ quan Nhà nước, doanh nghiệp Nhà nước sau khi hoàn thành đưa DA vào sử dụng đều phải quyết toán VĐT. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quyết toán VĐT.

3.5.2.1. Vốn đầu tư được quyết toán ($VĐT_{QT}$) là toàn bộ chi phí hợp pháp đã thực hiện trong quá trình đầu tư để đưa DA vào khai thác.

VĐT được quyết toán chỉ trong giới hạn TMĐT đã được duyệt hoặc đã được điều chỉnh theo luật định, tức là $VĐT_{QT} \leq TMĐT_{được\ duyệt}$.

3.5.2.2. Nội dung báo cáo quyết toán VĐT đối với DAĐTXD đã hoàn thành

3.5.2.2.1. Tổng vốn đầu tư thực hiện qua các năm (được phép quyết toán)

- Toàn bộ VĐT thực hiện DA từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến kết thúc XD đưa DA vào sử dụng (ký hiệu là $VĐT_{QT}$).

- Xác định rõ từng nguồn VĐT thực hiện DA:

a) Vốn ngân sách Nhà nước (Vốn NSNN)

b) Vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước

c) Vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh

d) Vốn đầu tư phát triển của các DNNN

e) Các nguồn vốn khác

- Cơ cấu VĐT của DA: vốn xây dựng; vốn thiết bị; vốn chi phí khác.

3.5.2.2.2. Giá trị thiệt hại không tính vào giá trị tài sản bàn giao (ký hiệu G_{TH})

- Thiệt hại do thiên tai, địch họa và các nguyên nhân bất khả kháng không thuộc phạm vi và đối tượng được bảo hiểm.

- Giá trị khối lượng được hủy bỏ theo quyết định của cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư.

3.5.2.2.3. Giá trị tài sản bàn giao gồm:

Giá trị TSCĐ mới tăng và tài sản lưu động (TSLĐ) do đầu tư tạo ra đã bàn giao cho sản xuất, sử dụng được xác định theo công thức:

https://tieulun.hopto.org

$$\begin{bmatrix} \text{Giá trị tài sản bàn giao} \\ (\text{TSCĐ}_{MT} + \text{TSLĐ}_{MC}) \end{bmatrix} = \left[\text{VĐT}_{QT}\right] - \left[G_{TH}\right] \quad \text{(II.3.4)}$$

Trong đó:

TSCĐ_{MT} là giá trị TSCĐ mới tăng;

TSLĐ_{MC} là giá trị TSLĐ mới có (do dự án tạo ra);

VĐT_{QT} là tổng VĐT thực hiện DA qua các năm được quyết toán;

G_{TH} là giá trị thiệt hại không tính vào giá trị tài sản bàn giao.

Chú ý: *Tất cả các đại lượng trong công thức (II.3.4) được phản ảnh theo giá thực tế (real price or constant price) và quy đổi về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa DA vào sử dụng.*

https://tieulun.hopto.org

Chương 4

PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ SẢN PHẨM XÂY DỰNG CỦA DOANH NGHIỆP XÂY DỰNG

Doanh nghiệp xây dựng khi dự đấu thầu hay thực hiện các gói thầu xây dựng theo hợp đồng kinh tế, theo kết quả đấu thầu hoặc được chỉ định thầu xây dựng thì đóng vai trò của Nhà thầu xây dựng. Ngày nay các DNXD kinh doanh đa dạng, nhiều khi dùng vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp để đầu tư vào các lĩnh vực. Khi ấy họ đóng vai trò là chủ đầu tư. Trong chương này chỉ xem xét cách định giá sản phẩm xây dựng (SPXD) của các DNXD với tư cách là Nhà thầu.

Chọn thầu thông qua các hình thức đấu thầu là một đòi hỏi của cơ chế thị trường vì nó kích thích và phát triển yếu tố cạnh tranh (là một trong 3 yếu tố tạo ra cơ chế thị trường: cung - cầu - cạnh tranh). Muốn giành thắng lợi trong cạnh tranh các nhà thầu phải huy động mọi tiềm lực mới mong thắng thầu, mặt khác phải phấn đấu hạ giá thành. Giá thành là cơ sở để định giá bán, người ta không thể bán hàng với giá thấp hơn giá thành. Nhà thầu định giá bán SPXD theo điều kiện sản xuất - kinh doanh riêng của mình. Do đó giá bán SPXD của Nhà thầu là giá chi tiết, cá biệt.

4.1. PHƯƠNG PHÁP LẬP GIÁ DỰ THẦU (G_{DTH})

Tham dự mỗi một cuộc đấu thầu, Nhà thầu phải căn cứ vào yêu cầu của hồ sơ mời thầu (HSMT) và năng lực của mình để xác định G_{dth} phù hợp với gói thầu và mang tính cạnh tranh cao. Giá dự thầu phải được lập và trình bày theo đúng yêu cầu của HSMT, đương nhiên phải thực hiện đúng các quy định hiện hành về việc quản lý đầu tư và xây dựng, trực tiếp là quy chế đấu thầu.

4.1.1. Công thức và cách thể hiện G_{dth} theo quy định hiện hành

a) Công thức:

$$G_{dth} = \sum_{i=1}^{n} Q_{(i)}.DG_{dth(i)} \qquad (II.4.1)$$

Trong đó:

Q_i: khối lượng công tác xây lắp theo danh mục trong HSMT (i = 1, 2,..., n) và đã được sửa lỗi (nếu có).

$ĐG_{dth(i)}$: là đơn giá dự thầu đối với CTXL thứ i. Đây là một loại đơn giá tổng hợp, đầy đủ các khoản mục được xác định từ việc chiết tính các đơn giá (VL, NC, M)...

n: là số lượng CTXL theo danh mục ghi trong HSMT

https://tieulun.hopto.org

b) Thể hiện G_{dth} theo thông lệ phù hợp với quy định hiện hành

Bảng 5-XD: Biểu mẫu (Theo QĐ số 60/.../QĐ-BXD,...)

T/T	Tên công tác xây lắp	ĐVT	Khối lượng	$ĐG_{dth}$	Thành tiền (đ)
	I. Phần ngầm				
1	Đào đất móng cấp II...	$100m^3$			
2	Thi công móng bêtông cốt thép	m^3			
...					

Tổng cộng (G_{dth}) =...

4.1.2. Xác định đơn giá dự thầu ($ĐG_{dth}$)

a) Chiết tính đơn giá của các yếu tố đầu vào: VL, NC, MXD

Xác định chi phí VL trong đơn giá: quy cách và phẩm cấp VL phải theo đúng yêu cầu của HSMT nhưng số lượng hao phí phải lấy theo $ĐM_{VL}$ của DNXD dự thầu. Số lượng theo $ĐM_{VL}$ của doanh nghiệp cần phấn đấu để không vượt ĐMDT hiện hành do tiết kiệm hao hụt khâu thi công và áp dụng kỹ thuật và công nghệ tiến bộ hơn.

Chi phí nhân công: theo $ĐM_{LĐ}$ của DN do tay nghề phù hợp và thạo việc lại được tổ chức và quản lý sản xuất tốt nên đạt NSLĐ cao hơn mức trung bình trong ĐMDT.

Chi phí sử dụng máy thi công: dùng loại MXD phù hợp với công việc, chọn hình thức thuê máy hợp lý (thuê từng ca hay thuê hẳn máy trong một thời gian), tổ chức và quản lý sử dụng MXD tốt. Tất cả các biện pháp trên làm cho chi phí sử dụng máy giảm, góp phần rút ngắn thời gian XDCT.

b) Tổng hợp các khoản mục theo nội dung của ĐGTH ta được $ĐG_{dth}$:

$$ĐG_{dth} = ĐG_{VL} + ĐG_{NC} + ĐG_{M} + TTK + C + TN + VAT \qquad (II.4.2)$$

Trong thực tế, việc chiết tính đơn giá (mục a) và tổng hợp $ĐG_{dth}$ (mục b) được thực hiện chung trong một bảng.

+ *Ví dụ 1:* Tính đơn giá thi công (có thể dùng làm $ĐG_{dth}$) cho $1m^3$ cột bê tông cốt thép, tiết diện 30×30cm, cao 3,7m; bê tông trộn máy đổ thủ công mác 250# đá 1×2cm dùng XM-PC 30, độ sụt 5cm, hao hụt khâu thi công là 2%. Số lượng thép tròn các loại đường kính tính cho $1m^3$ cột trên là 300kg; ván khuôn dày 3cm cần dùng $6,20m^2/m^3$ cột luân chuyển 6 lần từ lần 2 trở đi được bù hao hụt 15%. Chi phí nhân công làm các công việc (bê tông, cốt thép, ván khuôn) bậc thợ bình quân 3,5/7 hết 7 công. Biết rằng ngày công quy định của doanh nghiệp là 22ngày/tháng; tiền lương cơ bản lấy theo bảng lương A.I.8-XDCB; mức LTT = 350.000đ/tháng (theo mặt bằng giá thời điểm năm 2006), các khoản phụ cấp công trường mà công nhân xây lắp được hưởng theo quyết định của doanh nghiệp là 25% lương cơ bản. Các thông tin khác cho trong bảng tính $ĐG_{dth}$ ($ĐG_{TC}$ của doanh nghiệp).

https://tieulun.hopto.org

Bảng 6-XD: Chiết tính $ĐG_{dth}$ cho $1m^3$ cột bê tông cốt thép, TD30×30, cao ≤ 4^m...

TT	Tên khoản mục	ĐVT	Khối lượng	Hệ số cần thiết	Giá đơn vị (đ/ĐVT)	Thành tiền (đ)
I	Chi phí vật liệu					
1	XM.PC30	kg	370	1,02	750	283.050,00
2	Cát vàng	m^3	0,420	1,02	55.000	23.562,00
3	Đá 1×2	m^3	0,830	1,02	85.000	71.961,00
4	Thép tròn các loại (hao hụt thi công 1%)	kg	300	1,01	4.500	1.363.500,00
5	VK 3cm (6,2m×0,03)	m^3	0,186	0,2292(*)	1.100.000	46.894,00
6	Cây chống, đá nẹp	%VK	10	0,10	46.894	4.689,40
7	Nước trộn bê tông	m^3	0,250		4.500	1.125,00
	Cộng mục I	Chi phí VL =				1.794.781,00
II	Chi phí nhân công (bậc 3,5/7)	công	7,0	1,25	$\frac{350.000 \times 2,355}{22}$ = 37.465,9	327.826,625
III	Máy thi công	đ/m^3 cột				45.000,00
IV	Trực tiếp phí khác	T_k = 1,2% (VL+NC+M)				26.011,29
	Tổng cộng I+II+III+IV	Chi phí trực tiếp: VL+NC+M+T_k = T				2.193.618,916
V	Chi phí chung(C)	Ở đây nhà thầu lấy bằng 2%T				43.872,38
VI	Giá thành xây dựng tính cho $1m^3$ cột	Z_{XD} =				2.237.491,296
VII	Thu nhập chịu thuế tính trước	Nhà thầu chỉ lấy 5%(T+C)=TN				111.874,56
VIII	Đơn giá dự thầu trước thuế tính cho $1m^3$ cột	G_{dth} =				2.349.365,856
IX	Thuế GTGT đầu ra, thuế suất 10%	VAT =				234.936,58
VIII	Đơn giá dự thầu tính cho $1m^3$ cột 30×30, cao ≤ 4^m				$ĐG_{dth}$ =	2.584.302,44

Bảng 7-XD: Có thể trình bày chiết tính $ĐG_{dth}$ theo yêu cầu của HSMT

TT	$ĐG_{dth}$ của CT	ĐVT	Các chi phí trực tiếp (đ)				Chi phí chung	TN	VAT	$ĐG_{dth}$ (đ/ĐVT)
			VL	NC	M	T_k				
12	Cột bê tông cốt thép	m^3 cột	1794781	327826,6	45.000	26011,3	43872,4	111874,56	234936,6	2584302

https://tieulun.hopto.org

Ghi chú: *Hệ số 0,2292(*) được xác định theo công thức thực nghiệm:*

$$K_{cgt} = \frac{h(n-1)+2}{2.n}$$

Trong đó:

K_{cgt}: hệ số chuyển giá trị vào sản phẩm qua mỗi lần sử dụng vật liệu luân chuyển (VLLC)

n : số lần luân chuyển

h : tỷ lệ hao hụt vật liệu luân chuyển kể từ lần luân chuyển thứ 2 trở đi

Ví dụ 2: Trình bày giá dự thầu (G_{dth}) và bảng chiết tính các đơn giá dự thầu ($ĐG_{dth}$) theo thông hệ quốc tế và Việt Nam.

Bảng 8-XĐ: Tổng hợp giá dự thầu: Gói thầu nâng cấp đường Trà Cổ...
(theo QĐ - 60/BXD-...)

(Trích từ ĐATN ngành KTXD)

TT	Công tác xây lắp (Theo danh mục của HSMT)	ĐVT	Khối lượng mời thầu (NT đã kiểm tra)	Đơn giá(*) dự thầu ($^đ/_{ĐVT}$)	Giá dự thầu (đ)
I	***Nền, mặt đường***				
1	Đào đất khuôn đường (đổ đi hoặc tận dụng)	m^3	7,188	9.984,78	71.770,60
2	Sản xuất đất (hoặc tận dụng) + vận chuyển và đắp nền đường K95	m^3	8,044	29.991,06	241.248,08
3	Sản xuất đất (hoặc tận dụng) + vận chuyển và đắp nền đường K98	m^3	1,748	30.882,29	53.982,24
4	Lu lèn khuôn đường từ độ chặt hiện có đạt K98	m^3	11,709	6.430	75.290,26
5	Móng cấp phối sỏi thiên nhiên H = 25cm	m^2	44,861	52.202,85	2.341.872,05
6	Móng cấp phối đá dăm loại 1 H_{bq} = 15cm	m^3	6,966	199.424,38	1.389.190,23
7	Móng cấp phối đá dăm loại 1 H_{bq} = 14,43cm	m^3	3,186	199.424,38	635.366,07
8	Tưới chống thấm TC 1,5kg/m^2	m^2	68,502	6.634	454.452,50
9	Tưới dính bám TC 1kg/m^2	m^2	68,943	4.961	341.993,83
10	Thảm nhựa hạt trung h = 7cm nhựa 5,5%	m^2	68,943	74.705,03	5.150.388,88
11	Trồng cỏ mái ta luy	m^2	10,158	5.468,79	55.551,96
				Cộng I =	10.811.106,7
II	...	...	...	...	...

* ***Ghi chú:*** *Các đơn giá dự thầu ($ĐG_{dth}$) được chiết tính ở bảng sau*

https://tieulun.hopto.org

Bảng 9-XD: Chiết tính $ĐG_{dth}$ (Gói thầu nâng cấp đường Trà Cổ...)
(Trích)

ĐVT: VNĐ

TT	Tên CTXL	ĐVT	Các chi phí trực tiếp				Chi phí chung	TN (6%)	VAT	$ĐG_{dth(i)}$
			VL	NC	M	TTK				
1	Đào đất khuôn đường + vận chuyển	m^3	_	1.812,6	6.184,3	119,95	446,43	513,79	907,71	9.984,78
2	Sản xuất đất + VC và đắp nền đường K95	m^3	14.823,0	1.268,9	7.928,2	360,30	1.340,92	1.543,28	2.726,46	29.991,06
3	Sản xuất đất + VC và đắp nền đường K98	m^3	14.640,0	1.124,3	9.149,6	371,0	1.380,77	1.589,14	2.807,48	30.882,29
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
6	Móng cấp phối đá dăm loại 1 $H_{kq}=15^{cm}$	m^3	149.040,0	942,9	9.737,8	2.395,81	8.916,41	10.261,98	18.129,5	199.424,38
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10	Thảm nhựa hạt trung h = 7cm nhựa 5,5%	m^2	57.694,9	411,8	1.725,2	897,48	3.340,12	3.844,17	6.791,37	74.705,03
11	Trồng cỏ mái ta luy	m^2	2.760,0	1.620,0	_	65,7	244,51	281,41	497,16	5.468,79

4.2. PHƯƠNG PHÁP LÙI DẦN CÁC KHOẢN MỤC TRONG GIÁ MỜI THẦU (HOẶC GIÁ HỢP ĐỒNG)

Đối với một số công trình xây dựng (hạng mục XD) dân dụng thông thường như nhà ở, ký túc xá, nhà làm việc, văn phòng người ta thường mời thầu theo giá $1m^2$ sàn. Thầu chính sau khi ký hợp đồng xây dựng có thể giao thầu lại cho thành viên trong doanh nghiệp xây dựng của mình hoặc giao việc cho đội xây dựng.

Trường hợp này, chủ đầu tư đặt giá mời thầu công khai để chọn nhà thầu có giá hợp lý và đáp ứng được các yêu cầu khác của chủ đầu tư (có năng lực và uy tín).

Nhà thầu phụ phải lùi dần các khoản mục với các dự tính cụ thể để xem các "chi phí mục tiêu" là giá thành xây dựng liệu có đảm nhận được không?

Yêu cầu của phương pháp này là phải nắm chắc các khoản mục và trình tự tổng hợp giá trị xây dựng của hạng mục xây dựng.

https://tieulun.hopto.org

4.2.1. Trình tự lập G_{XD} theo các quy định hiện hành (mục A)

4.2.2. Cách "lùi dần các khoản mục" để xác định chi phí mục tiêu (mục B)

A. Trình tự lập dự toán xây dựng

I. Xác định các chi phí trực tiếp (T)

$$T = (VL+NC+MXD)\times 1,015$$

II. Xác định chi phí chung (C)

$$C = \text{Tỷ lệ } \% \times T$$

III. Xác định giá thành dự toán XD

$$Z_{XD} = T + C$$

IV. Thu nhập chịu thuế tính trước(TN)

$$TN = ĐM(\%)\times Z_{XD}$$

V. Giá dự toán XD trước thuế(G_{XDO})

$$G_{XDO} = Z_{XD} + TN$$

VI. Thuế GTGT (VAT)

$$VAT = t_{VAT} \times G_{XDO}$$

VII. Giá trị xây dựng sau thuế GTGT

$$\boxed{G_{xd} = G_{XDO} + VAT}$$

Trong đó:

G_{XDO} - giá XD trước thuế (không có VAT)

B. Lùi dần các khoản mục để xác định chi phí mục tiêu (giá thành XL và LN)

- *Bước 1:* Xem GHĐ (hoặc giá mời thầu) có kết cấu thế nào:

$$\boxed{GHĐ = G^{(*)}_{XD} + VAT} =$$

ở Việt Nam, VAT được tính theo % của G_{XD}

(*) ở đây G_{XD} đóng vai trò G_{XDO}

- *Bước 2:* Lùi thuế GTGT tức là lùi VAT để có G_{XD} = G đồng. Chọn G_{XD} là chi phí cơ sở.

- *Bước 3:* Nhà thầu (thầu chính, thầu phụ) có những dự tính về phân bổ chi phí và lợi ích. Chẳng hạn:

+ Thầu chính giao việc XDCT cho thầu phụ với điều kiện giữ lại cho mình a%G_{XD}

+ Giá trị mà thầu phụ nhận được để thực hiện công việc (G_{TP}) là:

$$G_{TP} = (100\% - a\%)G_{XD}$$

+ Thầu phụ dự kiến tỷ lệ lãi cho mình là b% giá trị mình được nhận, tức là b% × G_{TP}

+ Phần giá trị HĐ còn lại ứng với G_{XDO} tức là ứng với (Z_{XD} + TN) sẽ là:

$$(Z_{XD} + G_{XDO} = (G_{XD} - (a\% + b\%)G_{XD})$$
$$= (100\% - a\% - b\%)\, G_{XD}$$

Lùi (trừ ra) tiếp TN để tìm Z_{XD} bằng cách (tính theo công thức):

$Z_{XD} = \dfrac{g_{XDO}}{(100 + x\%)} \times 100$; Trong đó x% là khoản mục TN mà TP lựa chọn để cạnh tranh.

- *Bước 4:* Từ giá trị tuyệt đối của Z_{XL}(đ) và cơ cấu giá thành của nhà thầu (VL%, NC%, M%, C%) cần tính ra xem các khoản mục có thực hiện được không, khoản mục nào cần phải phấn đấu để đạt được các dự tính (các mục tiêu) đã nêu ở trên (trong bước 3)

https://tieulun.hopto.org

Ví dụ: Một nhà thầu đã ký được HĐXD với chủ đầu tư cho gói thầu xây dựng một nhà làm việc kiêm văn phòng với giá hợp đồng $G_{HĐ}$ là 2.500.000^đ/m^{2}sàn; cho biết VAT = 10%G_{XD} và $G_{HĐ} = G_{XD}$ + VAT.

Thầu chính giao lại gói thầu này cho thầu phụ với điều kiện giữ lại cho mình 5,5%G_{XD}. Sau khi nhận thầu lại, thầu phụ đặt chỉ tiêu phấn đấu để có lãi 4% giá trị mà mình được nhận, thu nhập chịu thuế tính trước chỉ lấy bằng 80% mức quy định hiện hành. Cơ cấu giá thành xây lắp cho loại hạng mục này mà thầu phụ lưu giữ được là: VL chiếm 70%, NC chiếm 14%, máy thi công 13%

Hỏi: để đạt được các mục tiêu trên thì chi phí chung thầu phụ được phép chi tiêu là bao nhiêu tiền (đ)?

Bài giải

1. (Ứng với bước 2) xác định G_{XD}:

$$G_{HD} = (100\% + 10\%)G_{XD} = 110\%G_{XD}$$

Vậy: $$G_{XD} = \frac{G_{HD}}{110} \times 100 = \frac{2.500.000}{110} \times 100 = 2.272.727 \text{ đ/m}^2 \text{ sàn}$$

2. (Ứng với bước 3) xác định phần G_{XD} mà thầu phụ được nhận để thi công công trình:

+ Xác định giá trị thầu phụ nhận

$$G_{TP} = (100\% - 5,5\%)G_{XD} = 0,945 \times 2.272.727đ = 2.147.727đ/m^2 \text{ sàn}$$

+ Xác định G_{XDO}:

$$G_{XDO} = (Z_{XD} + TN) = (1-(0,055 + 0,0378))G_{XD} = 0,9072 \times 2.272.727đ$$
$$= 2.061.817,93đ/m^2 \text{ sàn}$$

+ Lùi tiếp TN để xác định Z_{XD}: đã biết TN = 0,8 × 5,5% = 4,4%Z_{XD}

$$Z_{XD} = \frac{2.061.817,93}{(100+4,4)} \times 100 = 1.974.921 \text{ đ/m}^2 \text{ sàn}$$

+ Chi phí chung chiếm trong giá thành XD của thầu phụ (theo TT-04/2005/...) là:

$$C = 100\% - [(70 + 14 + 13) \times 1,015] = 1,54\%Z_{XD}$$

Vậy chi phí chung thầu phụ được phép chi tiêu là:

$$C = 0,0154 \times 1.974.921 = 30.413,78 \text{ đ/m}^2 \text{ sàn}$$

Đáp số: Chi phí chung thầu phụ được phép chi ≤ 30.413,78 đ/m^2 sàn thì mới đạt được các mục tiêu trên.

Chủ đầu tư khi xác định G_{XD} cho gói thầu giả sử có cơ cấu Z_{XD} giống như của nhà thầu này đối với công trình dân dụng:

$$C = 6\% \text{ T} = 6\% [1,015 \times (0,70 + 0,14 + 0,13)Z_{XD}] = 6\% [0, 9845Z_{XD}]$$
$$C = 6\% \times 0, 9845Z_{XD} = 5,91\%Z_{XD}, \text{ tức là } C = 116.717,83^đ/m^2\text{sàn.}$$

https://tieulun.hopto.org

4.3. GIỚI THIỆU PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ CHIA CHI PHÍ LÀM HAI PHẦN ÁP DỤNG CHO ĐỊNH GIÁ SPXD

Lập giá theo phương pháp này thì chi phí được chia làm hai phần (Two Part Pricing): một phần cố định và một phần tùy thuộc vào số lượng hàng hóa được tiêu thụ (hoặc dịch vụ được sử dụng) với giá cho mỗi đơn vị hàng hóa (hoặc dịch vụ) là bằng nhau. Điều này có liên quan đến "lý thuyết cận biên": người bán hàng thì quan tâm đến "doanh thu cận biên" còn người mua thì quan tâm đến "chi phí cận biên".

Một cách khái lược có thể hiểu:

"Doanh thu cận biên" là doanh thu đạt đến mức cao nhất và kể từ sau đó trở đi thì cứ bán một đơn vị sản phẩm đều thu được một khoản như nhau.

"Chi phí cận biên" là các chi phí đạt đến mức lớn nhất và kể từ sau đó trở đi thì cứ sản xuất hoặc mua một đơn vị sản phẩm phải bỏ ra một lượng chi phí bằng nhau.

Quan niệm về "mức cao nhất" hay "mức lớn nhất" của người mua và người bán là khác nhau.

Một trong những ứng dụng của phương pháp định giá bằng cách chia chi phí làm hai phần vào hoạt động xây dựng là lựa chọn cách thuê máy thi công theo từng ca hay thuê hẳn máy trong một thời gian ($t \geq 1$năm).

Ví dụ: Giả dụ một nhà thầu cần thuê một máy thi công. Nếu thuê theo từng ca thì phải trả 850.000đ/ca. Nếu thuê hẳn máy trong một năm (bên cho thuê phải đảm bảo thợ lái và bảo dưỡng sửa chữa máy) thì phải trả ngay khi lấy máy là 95 triệu VNĐ và cứ mỗi ca máy làm việc phải trả 350.000đ. Theo kế hoạch tiến độ thì công trường cần 125 ca loại máy này. Hỏi nên thuê máy theo cách nào?

Bài giải

Cách 1: Giải bằng giải tích

- Gọi M_1 là chi phí thuê máy theo cách thuê từng ca và x là số ca cần thuê, ta có:

$$M_1 = 850.x \text{ (ĐVT: 1000đ)}$$

- Gọi M_2 là chi phí thuê máy theo cách trả ngay một khoản 95 triệu đồng và cứ mỗi ca máy vận hành phải trả 350.000đ/ca, ta có:

$$M_2 = 350.x + 95000$$

Cho $M_1 = M_2$ ta có:

$$350x + 95000 = 850.x$$

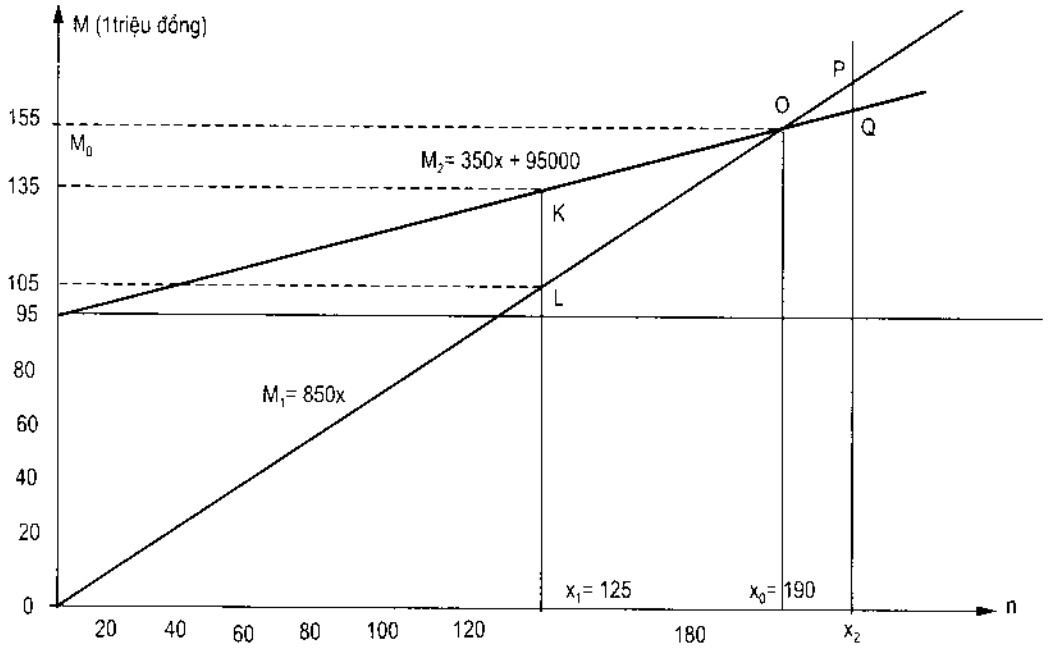
$$500x = 95.000$$

$$x_0 = 190\text{ca}$$

+ Kết luận: Nếu chỉ cần 125 ca máy (125 < 190) thì nên thuê máy theo từng ca.

https://tieulun.hopto.org

Cách 2: Giải bằng đồ thị



Hình 7: *Giải bài toán bằng phương pháp đồ thị.*

* *Nhận xét:*

Hai đường đồ thị cắt nhau tại điểm 0 (x_o; M_o), ta có x_o = 190ca; $M_o \approx$ 155tr

a) Nếu x_1 = 125 ca (số ca máy cần cho công trường) thì nên thuê từng ca, chỉ cần chi khoảng 105 triệu; trong khi đó nếu thuê hẳn máy thì mất 135tr

b) Số ca máy $x_i = x_o$ thì thuê máy theo hai cách đều chi phí như nhau $M_1 = M_2$

- Nếu $x_1 < x_0$ thì nên thuê máy theo từng ca

- Nếu $x_1 > x_0$ thì thuê hẳn máy trong một năm thì tiết kiệm chi phí hơn (Rẻ hơn = (giá trị tung độ của điểm P – giá trị tung độ của điểm Q)).

Câu hỏi thảo luận tình huống ứng dụng lý thuyết cận biên để định giá cho thuê hoặc thuê MXD (Marginal Cost Pricing). Giả sử thuê máy 1 năm.

Ví dụ: Đối với máy đào 1 gầu, bánh xích, chạy dầu V = 0,50m^3. Bên cho thuê và bên thuê máy đã thống nhất tính giá ca máy theo các quy định hiện hành, gồm 5 khoản mục:

1. KHCB (thời gian khấu hao là 7 năm; 260ca/năm; GKH = 690 triệu VNĐ) là: 379.121đ/ca;

2. SC-BD (chiếm 5,5% GKH/năm; 260ca/năm; GKH = 690 triệu VNĐ) là: 145.961đ/ca;

https://tieulun.hopto.org

3. Nhiên liệu (Diezel 59*l*/ca; giá là 8500đ/*l* ; 260ca/năm; GKH = 690 triệu VNĐ) là: 501.500đ/ca;

4. Tiền công thợ lái (1 bậc 3/7 + 1 bậc 5/7; LCB thuộc nhóm II, LTT = 450.000đ/tháng): 128.509đ/ca;

5. Chi phí khác (quản lý, lệ phí...; chiếm 4,5% GKH/năm), LTT = 450.000đ/tháng là: 119.423đ/ca;

Cộng chi phí cơ bản cho 1 ca máy (quen gọi là giá ca máy) = 1.274.514đ/ca máy

Vấn đề thảo luận (hoặc thương lượng để ký HĐKT):

a) Nếu đóng vai trò là người cho thuê máy thì anh, chị đòi trả giá thế nào:

- Doanh thu tối đa muốn thu ngay 1 lần khi giao máy đến công trường là bao nhiêu?

- Doanh thu cận biên (Marginal Revenue) cho mỗi ca máy vận hành = ?

b) Nếu đóng vai trò là người thuê máy thì anh, chị định trả giá thế nào:

- Chi phí tối đa muốn trả ngay 1 lần khi giao máy đến công trường là bao nhiêu?

- Chi phí cận biên cho 1 ca máy làm việc = ?

https://tieulun.hopto.org

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. *Kinh tế học công cộng - Joseph E.Stiglitz*. Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật (bản dịch của trường ĐHKTQD) - Hà Nội 1995.
2. Đại từ điển kinh tế thị trường (bản dịch từ tiếng Trung Quốc - 1993). Viện nghiên cứu và phổ biến tri thức bách khoa - Hà Nội - 1998.
3. *Văn bản hướng dẫn thực hiện chế độ tiền lương, xây dựng đơn giá tiền lương và quy chế trả lương trong các doanh nghiệp*. Nhà xuất bản Xây dựng - Hà Nội - 2002.
4. *Các số liệu chọn lọc trong các luận án tiến sĩ, luận văn thạc sĩ* của các đồng nghiệp.
5. *Luật Xây dựng Việt nam* (Ban hành theo Lệnh của chủ tịch nước số 26/2003/...) Nhà xuất bản Xây dựng - Hà Nội - 2004.
6. *Định mức trong xây dựng* - Bùi Văn Yêm chủ biên - Trường ĐH Xây dựng, Hà Nội, 1991.
7. *Phương pháp định giá sản phẩm xây dựng* - PGS.TS. Bùi Văn Yêm. Nhà xuất bản Xây dựng - Hà Nội - 1997.
8. *Thuật ngữ thiết yếu về kinh tế thị trường* - PGS.PTS. Nguyễn Đình Hương chủ biên. Nhà xuất bản Khoa học – Xã hội - Hà Nội - 1993.
9. *Bộ luật Lao động của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam* (Ban hành theo Lệnh của Chủ tịch nước số 35L/CTN/1994). Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia - 1994.
10. *Định mức chi phí thiết kế công trình xây dựng và tư vấn đầu tư xây dựng*. Nhà xuất bản Xây dựng - Hà Nội - 2001.
11. *Báo cáo chuyên môn...* của đồng nghiệp và các thông tin đại chúng.

https://tieulun.hopto.org

MỤC LỤC

Trang

Mở đầu 3

Phần I. ĐỊNH GIÁ CÁC SẢN PHẨM HÀNG HOÁ CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ

Chương 1. Những khái niệm cơ bản; phân loại các sản phẩm hàng hoá công cộng và sản phẩm dịch vụ công cộng

1.1. Những khái niệm cơ bản 5

1.2. Phân loại sản phẩm hàng hoá công cộng theo quan điểm của kinh tế học công cộng (đã được áp dụng ở một số nước phát triển) 6

1.3. Phân loại hàng hoá công cộng theo hình thức của sản phẩm và tiêu chí về đặc điểm mua - bán chúng 7

Chương 2. Phương pháp định giá sản phẩm hàng hoá công cộng

2.1. Định giá sản phẩm hàng hoá công cộng 10

2.2. Phương pháp định giá SPHHCC (loại hàng hoá công cộng không thuần tuý) 11

2.3. Hệ thống giá nước sạch của Việt Nam theo các quy định pháp luật 23

Chương 3. Phương pháp định giá sản phẩm dịch vụ công cộng

3.1. Đối tượng và mục đích của hoạt động dịch vụ; phương thức thực hiện 28

3.2. Phạm vi nghiên cứu 28

3.3. Quyết sách định giá trong ngành dịch vụ công cộng 28

3.4. Phương pháp định giá (xác định chi phí) đối với SPDVCC 30

Chương 4. Xác định giá dịch vụ tư vấn đầu tư và xây dựng

4.1. Khái niệm về dịch vụ tư vấn đầu tư và xây dựng 43

4.2. Đối tượng và phạm vi áp dụng 44

4.3. Phương pháp xác định chi phí (giá) dịch vụ tư vấn đầu tư và xây dựng 45

https://tieulun.hopto.org

Phần II. ĐỊNH GIÁ SẢN PHẨM XÂY DỰNG

Chương 1. Những khái niệm chung

1.1. Khái niệm sản phẩm xây dựng và giá sản phẩm xây dựng (SPXD) 50

1.2. Khái niệm về "định giá sản phẩm xây dựng" 51

Chương 2. Giá xây dựng (chi phí) trong từng giai đoạn của một dự án đầu tư xây dựng

2.1. Khái quát về chi phí xây dựng trong các giai đoạn... 53

2.2. Các loại đơn giá dùng để tính giá xây dựng đối với chủ đầu tư 53

2.3. Lập dự toán xây dựng các hạng mục xây dựng (G_{XD}) 67

Chương 3. Tổng dự toán xây dựng công trình và những công dụng của nó

3.1. Khái niệm về tổng dự toán xây dựng công trình (TDT) và các loại tổng dự toán 71

3.2. Công thức xác định TDT nói chung (và khi dự án xây dựng chỉ có một CTXD) 72

3.3. Các công dụng của tổng dự toán (TDT) 73

3.4. Các loại giá xây dựng trong thi công và khi hoàn thành bàn giao công trình 74

3.5. Xác định Tổng mức đầu tư và quyết toán vốn đầu tư 75

Chương 4. Phương pháp định giá sản phẩm xây dựng của doanh nghiệp xây dựng

4.1. Phương pháp lập giá dự thầu (G_{dth}) 78

4.2. Phương pháp lùi dần các khoản mục trong giá mời thầu (hoặc giá hợp đồng) 82

4.3. Giới thiệu phương pháp định giá chia chi phí làm hai phần áp dụng cho định giá sản phẩm xây dựng 85

Tài liệu tham khảo 88

https://tieulun.hopto.org

PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ CÁC SẢN PHẨM HÀNG HOÁ VÀ SẢN PHẨM DỊCH VỤ CÔNG CỘNG TRONG ĐÔ THỊ

Chịu trách nhiệm xuất bản :
BÙI HỮU HẠNH

Biên tập : NGUYỄN THU DUNG
Chế bản : LÊ THỊ HƯƠNG
Sửa bản in : NGUYỄN THU DUNG
Bìa : NGUYỄN HỮU TÙNG

https://tieulun.hopto.org

In 1000 cuốn khổ 19 × 27cm, tại Xưởng in Nhà xuất bản Xây dựng. Giấy chấp nhận đăng ký kế hoạch xuất bản số 19-2007/CXB/27-81/XD ngày 26/12/2006. In xong nộp lưu chiểu tháng 1-2007.

https://tieulun.hopto.org

283

338.1
XD- 2007 19 - 2007

Giá : 20.000đ

https://tieulun.hopto.org