

THUYẾT MINH DỰ TOÁN
LẬP QUY ĐỊNH VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÀ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG
(Phục vụ lập phương án đấu giá đất thực hiện dự án nông nghiệp (xây dựng trang trại chăn nuôi heo))

I. CƠ SỞ LẬP DỰ TOÁN:

- Căn cứ đề cương nhiệm vụ lập quy định về quy hoạch xây dựng và đánh giá tác động môi trường được lập;
- Thực hiện việc xác định dự toán chi phí tư vấn áp dụng theo Phụ lục 2 - Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn)
- Đơn giá ngày công chuyên gia tư vấn xây dựng áp dụng theo Phụ lục VI Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ Xây dựng; Điều 3 Thông tư số 7/2026/TT-BNV ngày 5/5/2026 của Bộ Nội vụ
- Chi phí khấu hao thiết bị áp dụng theo Phụ lục 01 Thông tư số 141/2025/TT-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp

II. NỘI DUNG THỰC HIỆN:

Căn cứ đề cương nhiệm vụ lập quy định về quy hoạch xây dựng và đánh giá tác động môi trường, dự kiến thực hiện qua 3 bước

- Bước 1: Khảo sát thực địa; thu thập các tài liệu có liên quan, với 02 chuyên gia, thời gian 01 ngày
 - Bước 2: Nghiên cứu tài liệu, viết báo cáo quy định về quy hoạch xây dựng và đánh giá tác động môi trường, với 02 chuyên gia, thời gian 05 ngày
 - Bước 3: Báo cáo, xin ý kiến các đơn vị có liên quan (UBND xã và các Sở ngành liên quan) và hoàn thiện hồ sơ trình phê duyệt, với 02 chuyên gia, thời gian 02 ngày
- Tổng thời gian thực hiện 8 ngày.**

PHỤ LỤC
TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ
LẬP QUY ĐỊNH VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÀ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG
(Phục vụ lập phương án đầu giá đất thực hiện dự án nông nghiệp (xây dựng trang trại chăn nuôi heo))

STT	Khoản mục chi phí	Diễn giải	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
1	Chi phí chuyên gia trong nước	Bảng 1	26.153.846	Ccg
2	Chi phí quản lý	45% x Ccg	11.769.231	Cql
3	Chi phí khác	Bảng 2	4.730.872	Ck
4	Thu nhập chịu thuế tính trước	6% x (Ccg+Cql+Ck)	2.559.237	TN
5	Thuế gia trị gia tăng	8%*(Ccg+Cql+Ck+TN)	3.617.055	VAT
Tổng cộng		(Ccg+Cql+Ck+TN+VAT)	48.830.241	VAT
Làm tròn			48.830.000	

Ghi chú :

- Chi phí quản lý: Áp dụng khoản 2 -Phụ lục số 2; Hướng dẫn chi phí lập dự toán chi phí - Thông tư 17/2025 ngày 30/6/2025
- Thu nhập chịu thuế tính trước : Áp dụng khoản 4 -Phụ lục số 2; Hướng dẫn chi phí lập dự toán chi phí - Thông tư 17/2025 ngày 30/6/2025

BẢNG 01: TỔNG HỢP CHI PHÍ CHUYÊN GIA

STT	Chức danh chuyên gia	Chuyên ngành, vị trí đảm nhiệm	Loại hình chuyên gia	Số lượng chuyên gia	Số công lao động (ngày)	Lương chuyên gia	Thành tiền (đồng)
						đồng/tháng	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)=(5)*(6)*(7)
Bước 1	Chuyên gia tư vấn 2	Kiến trúc sư chính - Chủ trì các bộ môn (Kiến trúc sư, từ 10-15 năm kinh nghiệm)	Mức 2	1	1,00	2.115.385	2.115.385
	Chuyên gia tư vấn 4	Kiến trúc sư - kỹ sư - Triển khai dự án (Kiến trúc sư, kỹ sư 5-10 năm kinh nghiệm)	Mức 4	1	1,00	1.153.846	1.153.846
Bước 2	Chuyên gia tư vấn 2	Kiến trúc sư chính - Chủ trì các bộ môn (Kiến trúc sư, từ 10-15 năm kinh nghiệm)	Mức 2	1	5,00	2.115.385	10.576.923
	Chuyên gia tư vấn 4	Kiến trúc sư - kỹ sư - Triển khai dự án (Kiến trúc sư, kỹ sư 5-10 năm kinh nghiệm)	Mức 4	1	5,00	1.153.846	5.769.231
Bước 3	Chuyên gia tư vấn 2	Kiến trúc sư chính - Chủ trì các bộ môn (Kiến trúc sư, từ 10-15 năm kinh nghiệm)	Mức 2	1	2,00	2.115.385	4.230.769
	Chuyên gia tư vấn 4	Kiến trúc sư - kỹ sư - Triển khai dự án (Kiến trúc sư, kỹ sư 5-10 năm kinh nghiệm)	Mức 4	1	2,00	1.153.846	2.307.692
Tổng cộng							26.153.846

Ghi chú: Mức lương chuyên gia tư vấn trong nước được xác định theo mức lương chuyên gia tư vấn tại bảng 6.2 Phụ lục VI - Thông tư 36/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ Xây dựng và Điều 3 Thông tư số 7/2026/TT-BNV ngày 5/5/2026 của Bộ Nội vụ

BẢNG 02: CHI PHÍ KHÁC

STT	Nội dung chi phí	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
1	Chi phí đi lại của chuyên gia	Chuyến	1	600.000	600.000	Thuê xe khảo sát thực địa trong 01 ngày
2	Chi phí văn phòng phẩm, in ấn				3.617.000	Biểu số 2.1
3	Chi phí khấu hao thiết bị				513.872	Biểu số 2.2
	Tổng cộng:				4.730.872	

BIỂU 2.1: CHI PHÍ VĂN PHÒNG PHẨM

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Sổ tay ghi chép	Quyển	1	50.000	50.000
2	Bút viết	Hộp	1	120.000	120.000
3	Giấy A3	Gam	1	145.000	145.000
4	Giấy A4	Gam	1	72.000	72.000
5	Mực in A3	Gói	1	950.000	950.000
6	Mực in A4	Gói	1	2.200.000	2.200.000
7	Bìa Mika	Gam	1	80.000	80.000
Tổng					3.617.000

Đơn giá: Theo thực tế tại thời điểm kèm theo

BIỂU 2.2: CHI PHÍ KHẤU HAO THIẾT BỊ

Đơn vị : Đồng

Stt	Danh mục thiết bị	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ hao mòn %/năm	Mức hao mòn hàng năm	Khấu hao theo tháng	Chi phí khấu hao (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(8)/26*8 ngày
1	Máy tính để bàn	Cái	2	15.990.000	0,14	4.477.200	373.100	114.800
2	Máy tính xách tay.	Cái	2	19.990.000	0,14	5.597.200	466.433	143.518
3	Máy in HP A4	Cái	1	5.290.000	0,14	740.600	61.717	18.990
4	Máy in, photo A3	Cái	1	65.900.000	0,14	9.226.000	768.833	236.564
Tổng								513.872

Áp dụng Phụ lục I TT 141/2025/TT-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Đơn giá: Theo thực tế tại thời điểm kèm theo

Bảng mức lương dành cho chuyên gia

Đơn vị: Đồng

STT	Nhóm chuyên gia	Kinh Nghiệm	Lương ngày	Lương tháng trước thuế (Tháng 26 ngày)
1	Chuyên gia mức I	Có từ 15 năm kinh nghiệm trở lên trong chuyên ngành tư vấn	2.692.308	70.000.000
2	Chuyên gia mức II	Có từ 10 đến 15 năm kinh nghiệm trong chuyên ngành tư vấn	2.115.385	55.000.000
3	Chuyên gia mức III	Có từ 5 đến 10 năm kinh nghiệm trong chuyên ngành tư vấn	1.538.462	40.000.000
4	Chuyên gia mức IV	Có dưới 5 năm kinh nghiệm trong chuyên ngành tư vấn	1.153.846	30.000.000

Ghi chú: Theo Điều 3 Thông tư số 7/2026/TT-BNV ngày 5/5/2026 của Bộ trưởng Bộ Nội vụ