PHÂN TÍCH THÙ LAO CHUYÊN GIA

(Ban hành kèm theo Quyết định số 336 /QĐ-UBND ngày 19 /02/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn)

STT	Họ tên chuyên gia	Địa điểm làm việc	Lương cơ bản	Chi phí xã hội % của (3)	Chi phí quản lý chung % của (3)	Cộng =(3)+(4)+(5)	Lợi nhuận % của (6)	Phụ cấp xa nhà	Chi phí trảcho chuyên gia/ngày =(6)+(7)+(8)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Chuyên gia mức 1	Công ty	1.538.462	330.769	846.154	2.715.385	162.923	0	2.878.308
		Thực địa	1.538.462	330.769	846.154	2.715.385	162.923	0	2.878.308
2	Chueyen gia mức 2	Công ty	1.153.846	248.077	634.615	2.036.538	122.192	0	2.158.731
		Thực địa	1.153.846	248.077	634.615	2.036.538	122.192	0	2.158.731
4	Chueyen gia mức 3	Công ty	769.231	165.385	423.077	1.357.692	81.462	0	1.439.154
		Thực địa	769.231	165.385	423.077	1.357.692	81.462	0	1.439.154
6	Chuyên gia mức 4	Công ty	576.923	124.038	317.308	1.018.269	61.096	0	1.079.365
		Thực địa	576.923	124.038	317.308	1.018.269	61.096	0	1.079.365

- Biểu mẫu và nội dung Phụ lục được áp dụng theo thông tư 08/2022/TT-BKHĐT ngày 31/05/2022 (cụ thể tại phụ lục số 4A)
- Lương chuyên gia được áp dụng theo Thông tư số 02/2015/TT-BLĐTBXH ngày 12/01/2015 cụ thể như sau:

+ Mức 1, không quá 40.000.000 đồng/tháng áp dụng đối với Chuyên gia tư vấn có bằng thạc sĩ trở lên đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 8 năm kinh nghiệm trở lên trong chuyên ngành tư vấn.

+ Mức 2, không quá 30.000.000 đồng/tháng áp dụng đối với Chuyên gia tư vấn có bằng thạc sĩ trở lên đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 5 đến dưới 8 năm kinh nghiệm trong chuyên ngành tư vấn.

+ Mức 3, không quá 20.000.000 đồng/tháng áp dụng đối với chuyên gia tư vấn có bằng đại học đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 5 đến dưới 10 năm kinh nghiệm trong chuyên ngành tư vấn.

+ Mức 4, không quá 15.000.000 đồng/tháng áp dụng đối với chuyên gia tư vấn có bằng đại học đúng chuyên ngành tư vấn và có dưới 5 năm kinh nghiệm trong chuyên ngành tư vấn.

- Chi phí xã hội

+ Căn cứ Mục XI Phần II Quyết định 79/QĐ-BXD năm 2017 quy định về hướng dẫn xác định dự toán chi phí tư vấn

+ Căn cứ Điều 5 Thông tư 02/2015/TT-BLĐTBXH quy định về việc áp dụng mức lương của chuyên gia tư vấn

Theo đó, chi phí trả cho chuyên gia tư vấn trong dự toán chi phí tư vấn đầu tư xây dựng không bao gồm chi phí đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp thuộc trách nhiệm của người sử dụng lao động theo quy định của pháp luật hiện hành

+ Căn cứ quy định tại Điều 85, Điều 86 Luật Bảo hiểm xã hội năm 2014 và hướng dẫn tại Nghị định số 58/2020/NĐ-CP, Quyết định 595/QĐ-BHXH. Cụ thể người sử dụng lao động phải đóng bảo hiểm là 21,5%

- Chi phí quản lý chung được áp dụng tại Phụ lục VI mục II Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021

+ Chi phí chuyên gia < 1 tỷ đồng thì chi phí quản lí là 55%

+ Thu nhập chịu thuế tính trước để dự tính khoản chi phí đảm bảo sự phát triển của tổ chức tư vấn trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh. Thu nhập chịu thuế tính trước xác định bằng 6% trên tổng chi phí chuyên gia và chi phí quản lý

PHỤ LỤC: DỰ TOÁN KINH PHÍ XÂY DỰNG HỆ THỐNG THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỊ TRƯỜNG ĐẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LẠNG SƠN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 336 /QĐ-UBND ngày 19 /02/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn)

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền (đ)	*Ghi Chú*
A	**Chi phí Xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản**	**I+II+III**			**399.228.086**	Chi phí thuê đơn vị tư vấn
I	**Lương chuyên gia thực hiện**				**312.074.154**	04 chuyên gia tham gia thực hiện
1	***Xây dựng đề cương, xây dựng phương án điều tra thống kê và lập mẫu phiếu điều tra thống kê***	**Khoán thực hiện**			**20.000.000**	Nghị quyết 17/2018/NQ-HĐND ngày 10/12/2018 của HĐND tỉnh Lạng Sơn
2	**Lương cán bộ khảo sát thực tế, thu thập số liệu**				**109.375.692**	*- Lương chuyên gia căn cứ Điều 3 Thông tư 02/2015/TT-BLĐTBXH* *- Điểm a Khoản 4 Điều 14 của Thông tư Số 47/2015/TT-BLĐTBXH ngày 16/11/2015 quy định tối đa ngày công chuẩn mà người sử dụng lao động được chia là 26 ngày để tính lương cho người lao động*
a	**Làm việc với Sở Xây dựng (3 chuyên gia x 1 ngày = 3 ngày công)**		**3**		**5.756.615**	*- Thu thập Thông tin, dữ liệu về chứng chỉ môi giới bất động sản đã cấp* *- Thu thập Thông tin, dữ liệu về Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở và kết quả thực hiện* *- Thu thập thông tun, dữ liệu về nhà ở theo thống kê*
	02 Chuyên gia tư vấn có bằng thạc sĩ trở lên đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 5 đến dưới 8 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*2*	*2.158.731*	*4.317.462*	
	01 Chuyên gia tư vấn có bằng đại học đúng chuyên ngành, từ 5 đến dưới 10 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*1*	*1.439.154*	*1.439.154*	
b	**Làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường (3 chuyên gia x 1 ngày = 3 ngày công)**		**3**		**5.756.615**	*Thu thập Thông tin về tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở trong kỳ báo cáo*
	02 Chuyên gia tư vấn có bằng thạc sĩ trở lên đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 5 đến dưới 8 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*2*	*2.158.731*	*4.317.462*	
	01 Chuyên gia tư vấn có bằng đại học đúng chuyên ngành, từ 5 đến dưới 10 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*1*	*1.439.154*	*1.439.154*	
c	**Làm việc với Sở kế hoạch đầu tư (3 chuyên gia x 1 ngày = 3 ngày công)**		**3**		**5.756.615**	*Thu thập Thông tin về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên địa bàn*
	02 Chuyên gia tư vấn có bằng thạc sĩ trở lên đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 5 đến dưới 8 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*2*	*2.158.731*	*4.317.462*	
	01 Chuyên gia tư vấn có bằng đại học đúng chuyên ngành, từ 5 đến dưới 10 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*1*	*1.439.154*	*1.439.154*	
d	**Làm việc với cục thuế (3 chuyên gia x 1 ngày = 3 ngày công)**		**3**		**5.756.615**	*Thu thập Thông tin về thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản*
	02 Chuyên gia tư vấn có bằng thạc sĩ trở lên đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 5 đến dưới 8 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*2*	*2.158.731*	*4.317.462*	
	01 Chuyên gia tư vấn có bằng đại học đúng chuyên ngành, từ 5 đến dưới 10 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*1*	*1.439.154*	*1.439.154*	
đ	**Làm việc với cục thống kê (3 chuyên gia x 1 ngày = 3 ngày công)**		**3**		**5.756.615**	*Thu thập thông tin thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản*
	02 Chuyên gia tư vấn có bằng thạc sĩ trở lên đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 5 đến dưới 8 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*2*	*2.158.731*	*4.317.462*	
	01 Chuyên gia tư vấn có bằng đại học đúng chuyên ngành, từ 5 đến dưới 10 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*1*	*1.439.154*	*1.439.154*	

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền (đ)	*Ghi Chú*
e	**Làm việc với UBND các huyện, thành phố (01 thành phố, 10 huyện) mỗi đơn vị 01 ngày**		**33**		**63.322.769**	*- Thu thập Thông tin, dữ liệu về số lượng, dân số nhà ở khu vực đô thị, nông thôn của địa phương* *- khảo sát giá giao dịch bất động sản tại địa phương*
	02 Chuyên gia tư vấn có bằng thạc sĩ trở lên đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 5 đến dưới 8 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*22*	*2.158.731*	*47.492.077*	
	01 Chuyên gia tư vấn có bằng đại học đúng chuyên ngành, từ 5 đến dưới 10 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*11*	*1.439.154*	*15.830.692*	
f	**Làm việc với Ban Quản lý khu công nghiệp tỉnh (3 chuyên gia x 1 ngày = 3 ngày công)**		**3**		**5.756.615**	*- Thu thập Thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản công nghiệp và sản phẩm bất động sản công nghiệp đủ điều kiện giao dịch* *- Thu thập Thông tin, dữ liệu về bất động sản công nghiệp đủ điều kiện giao dịch trong kỳ đối với dự án nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản* *- Thu thập Thông tin, dữ liệu về tình hình giao dịch bất động sản công nghiệp của dự án*
	02 Chuyên gia tư vấn có bằng thạc sĩ trở lên đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 5 đến dưới 8 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*2*	*2.158.731*	*4.317.462*	
	01 Chuyên gia tư vấn có bằng đại học đúng chuyên ngành, từ 5 đến dưới 10 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*1*	*1.439.154*	*1.439.154*	
g	**Làm việc với Sở văn hóa thể thao và du lịch (3 chuyên gia x 1 ngày = 3 ngày công)**		**3**		**5.756.615**	*- Thu thập Thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng và sản phẩm bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng đủ điều kiện giao dịch* *- Thu thập Thông tin, dữ liệu về bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng đủ điều kiện giao dịch trong kỳ đối với dự án nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản* *- Thu thập Thông tin, dữ liệu về tình hình giao dịch bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng của dự án*
	02 Chuyên gia tư vấn có bằng thạc sĩ trở lên đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 5 đến dưới 8 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*2*	*2.158.731*	*4.317.462*	
	01 Chuyên gia tư vấn có bằng đại học đúng chuyên ngành, từ 5 đến dưới 10 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*1*	*1.439.154*	*1.439.154*	
h	**Làm việc với chủ đầu tư dự án bất động sản (3 chuyên gia x 1 ngày = 3 ngày công)**		**3**		**5.756.615**	*- Thu thập Thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản và sản phẩm bất động sản đủ điều kiện giao dịch* *- Thu thập Thông tin, dữ liệu về bất động sản đủ điều kiện giao dịch trong kỳ đối với dự án nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản* *- Thu thập Thông tin, dữ liệu về tình hình giao dịch bất động sản của dự án*
	02 Chuyên gia tư vấn có bằng thạc sĩ trở lên đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 5 đến dưới 8 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*2*	*2.158.731*	*4.317.462*	
	01 Chuyên gia tư vấn có bằng đại học đúng chuyên ngành, từ 5 đến dưới 10 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*1*	*1.439.154*	*1.439.154*	
i	**Làm việc với sàn giao dịch bất động sản (3 chuyên gia x 1 ngày = 3 ngày công)**		**3**		**5.756.615**	*Thu thập Thông tin, dữ liệu về tình hình giao dịch chuyển nhượng, mua bán bất động sản thông qua Sàn giao dịch*
	02 Chuyên gia tư vấn có bằng thạc sĩ trở lên đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 5 đến dưới 8 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*2*	*2.158.731*	*4.317.462*	
	01 Chuyên gia tư vấn có bằng đại học đúng chuyên ngành, từ 5 đến dưới 10 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*1*	*1.439.154*	*1.439.154*	
3	***Tổng hợp, phân tích, đánh giá kết quả thu thập số liệu trong từ Quý III/2022 đến Quý IV/2024 (mỗi Quý thực hiện 1 lần)***	**Khoán thực hiện**			**10.000.000**	Theo điểm b, Khoản 1, Điều 3 Thông tư 109/2016/TT-BTC
4	**Lương chuyên gia tính toán quyền số kỳ gốc trong 10 ngày**				**21.587.308**	

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền (đ)	*Ghi Chú*
	02 Chuyên gia tư vấn có bằng thạc sĩ trở lên đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 5 đến dưới 8 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*10*	*2.158.731*	*21.587.308*	*02 chuyên gia làm việc trong 5 ngày*
5	**Lương chuyên gia tính toán chỉ số giá và chỉ số lượng từ Quý III/2022 đến Quý IV/2024 (mỗi Quý thực hiện 1 lần)**		**77**		**151.111.154**	Mỗi quý tính toán thực hiện trong 8 ngày
	02 Chuyên gia tư vấn có bằng thạc sĩ trở lên đúng chuyên ngành tư vấn và có từ 5 đến dưới 8 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*56*	*2.158.731*	*120.888.923*	*làm việc trong 4 ngày/Quý*
	01 Chuyên gia tư vấn có bằng đại học đúng chuyên ngành, từ 5 đến dưới 10 năm kinh nghiệm	*Ngày công*	*21*	*1.439.154*	*30.222.231*	*làm việc trong 3 ngày/Quý*
II	**Chi phí khác**				**62.188.000**	
1	Chi phí in phiếu điều tra	Phiếu	550	500	275.000	250 đồng/ tờ/mặt * 2 mặt = 500 đồng/tờ/2 mặt
2	Chi phí cho người cung cấp thông tin	Phiếu	550	30.000	16.500.000	*Khoản 7, Điều 3, TT 109/2016/TT-BTC: Chi cho cá nhân cung cấp thông tin với mẫu phiếu dưới 30 chỉ tiêu hoặc 30 chỉ tiêu, tối đa không quá 40.000 đồng/phiếu)*
4	Xe phục vụ khảo sát tại UBND các huyện, thị xã, thành phố (11 ngày)	Ngày			11.800.000	Thanh toán theo thực tế
			1	*500.000*	*500.000*	*Huyện Cao Lộc*
			1	*500.000*	*500.000*	*Thành phố*
			3	*1.000.000*	*3.000.000*	*Huyện Lộc Bình, Văn Lãng, Chi Lăng*
			6	*1.300.000*	*7.800.000*	*Huyện Đình Lập, Tràng Định, Hữu Lũng, Văn Quan, Bắc Sơn, Bình Gia*
5	Xe di chuyển làm việc tại các Sở ban ngành	Ngày	7	300.000	2.100.000	Thanh toán theo thực tế
8	Công tác phí	Ngày	48	200.000	9.600.000	*Thông tư số 40/2017/TT-BTC ngày 28/04/2017*
9	Khoán phòng nghỉ	Ngày	48	350.000	16.800.000	*Thông tư số 40/2017/TT-BTC ngày 28/04/2017*
11	Khoán văn phòng phẩm				5.113.000	
III	**Thuế VAT**	**8%*I**			**24.965.932**	Thuế VAT là 8%
B	**Chi phí thực hiện các thủ tục lựa chọn nhà thầu**				**4.000.000**	
1	Chi phí lập HSMT				1.000.000	Theo điểm a, Khoản 3, Điều 9 Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014. Mức chi bằng 0,1% giá gói thầu nhưng tối thiểu là 1.000.000 và tối đa là 50.000.000
2	Chi phí thẩm định HSMT				1.000.000	Theo điểm b, Khoản 3, Điều 9 Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014. Mức chi bằng 0,05% giá gói thầu nhưng tối thiểu là 1.000.000 và tối đa là 50.000.000
3	Chi phí đánh giá HSDT				1.000.000	Theo điểm b, Khoản 4, Điều 9 Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014. Mức chi bằng 0,1% giá gói thầu nhưng tối thiểu là 1.000.000 và tối đa là 50.000.000

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền (đ)	*Ghi Chú*
4	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu				1.000.000	Theo Khoản 5, Điều 9 Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014. Mức chi bằng 0,05% giá gói thầu nhưng tối thiểu là 1.000.000 và tối đa là 50.000.000
TỔNG CHI PHÍ XÂY DỰNG HỆ THỐNG THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN		**A+B**			**403.228.086**	
LÀM TRÒN					**403.000.000**	