

Bắc Giang, ngày 16 tháng 7 năm 2024

Số: 10/2024/BCTTr-TTKĐ

BÁO CÁO

**Kết quả thẩm tra dự toán các hạng mục hạ tầng kỹ thuật,
thuộc Dự án Khu số 8 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang**

Kính gửi: Công ty Cổ phần xây dựng Thành Đô Bắc Giang.

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần xây dựng Thành Đô Bắc Giang về việc thẩm tra dự toán xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, thuộc Dự án Khu số 8 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang và hợp đồng thẩm tra. Sau khi nghiên cứu hồ sơ, Trung tâm Kiểm định chất lượng công trình có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TRÌNH

1. Tên công trình: Khu số 8 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang
2. Loại và cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp III.
3. Tên dự án: Khu số 8 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang.
4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần xây dựng Thành Đô Bắc Giang.
5. Nguồn vốn: Vốn của chủ đầu tư và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.
6. Địa điểm xây dựng: Phường Dĩnh Kế, Xã Tân Tiến và Xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang.
7. Đơn vị tư vấn lập dự toán xây dựng công trình, Liên danh: (1) Công ty Cổ phần Kiến trúc Đô thị; (2) Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Ứng dụng công nghệ xây dựng V-Archi and Partners (đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Tư vấn V-Archi and Partners theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0105785967 kể từ ngày 18/12/2023); (3) Công ty Cổ phần Đầu tư ME.
8. Giá trị dự toán đề nghị thẩm tra phần hạ tầng kỹ thuật của dự án: **134.397.847.000** đồng. (Bằng chữ: Một trăm ba tư tỷ, ba trăm chín mươi bảy triệu, tám trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

II. CĂN CỨ THẨM TRA

1. Văn bản quy phạm pháp luật:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

- Các Nghị định của Chính phủ: Số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi

công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh Ban hành quy định một số nội dung về quản lý và trình tự thực hiện đầu tư dự án khu đô thị, khu dân cư không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021; Quyết định số 11/2023/QĐ-UBND ngày 12/4/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang sửa đổi, bổ sung một số điều Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 và Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều Quy định một số nội dung về quản lý và trình tự thực hiện đầu tư dự án khu đô thị, khu dân cư không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh;

- Công văn số 2020/SXD-PTĐT&HTKT ngày 25/6/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục HTKT Khu số 8 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang;

- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng số 10/BCTTr-TTKĐ ngày 19/6/2024 của Trung tâm Kiểm định chất lượng công trình xây dựng tỉnh Bắc Giang về kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng công trình Khu số 8 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 15/QĐ-CĐT ngày 28/02/2024 của phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần xây dựng Thành Đô Bắc Giang phê duyệt dự Khu số 8 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 39/QĐ-CĐT ngày 10/7/2024; của phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần xây dựng Thành Đô Bắc Giang về việc phê duyệt giá các loại vật tư, vật liệu xây dựng dự án: Khu số 8, thuộc phân khu số 2, thành phố Bắc Giang (giá vật tư, vật liệu ngoài thông báo giá của tỉnh Bắc Giang).

2. Danh mục hồ sơ tài liệu đề nghị thẩm tra:

- Hồ sơ dự toán xây dựng công trình: Quyển dự toán khổ giấy A4.
- Các hợp đồng tư vấn, thông báo thu phí thẩm định có liên quan.
- Hồ sơ thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở phần HTKT đã được thẩm định, thẩm tra.

III. NHẬN XÉT VỀ CHẤT LƯỢNG HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA

Sau khi nhận được hồ sơ của Công ty Cổ phần xây dựng Thành Đô Bắc Giang, qua xem xét Trung tâm Kiểm định chất lượng công trình xây dựng Bắc Giang báo cáo về chất lượng hồ sơ đề nghị thẩm tra như sau:

1. Nhận xét thành phần hồ sơ, sự đầy đủ, rõ ràng của các hồ sơ đề nghị thẩm tra: Hồ sơ phù hợp theo quy định.

2. Nhận xét về tính hợp lệ của hồ sơ đề nghị thẩm tra:

- Phương pháp lập dự toán xây dựng công trình phù hợp với quy định tại Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Đơn vị tư vấn lập hồ sơ dự toán xây dựng công trình là Liên danh (1) Công ty Cổ phần Kiến trúc Đô thị; (2) Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Ứng dụng công nghệ xây dựng V-Archi and Partners (đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Tư vấn V-Archi and Partners theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0105785967 kể từ ngày 18/12/2023); (3) Công ty Cổ phần Đầu tư ME có đủ năng lực theo quy định.

3. Nhận xét về việc sử dụng các căn cứ pháp lý làm cơ sở xác định dự toán xây dựng công trình:

- Cơ sở để xác định khoản mục chi phí trong hồ sơ dự toán xây dựng công trình chủ đầu tư trình theo đúng quy định.

4. Kết luận về đủ hay không đủ điều kiện thẩm tra:

Hồ sơ dự toán xây dựng công trình các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, thuộc Dự án Khu số 8 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang do Liên danh (1) Công ty Cổ phần Kiến trúc Đô thị; (2) Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Ứng dụng công nghệ xây dựng V-Archi and Partners (đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Tư vấn V-Archi and Partners theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0105785967 kể từ ngày 18/12/2023); (3) Công ty Cổ phần Đầu tư ME lập đủ điều kiện thẩm tra theo quy định.

IV. NGUYÊN TẮC THẨM TRA

- Phạm vi thẩm tra: Hồ sơ dự toán xây dựng công trình các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, thuộc Dự án Khu số 8 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang được xác định dựa trên hồ sơ thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở được Sở Xây dựng Bắc Giang thẩm định theo Công văn số 2020/SXD-PTĐT&HTKT ngày 25/6/2024;

- Về dự toán xây dựng công trình, cơ cấu, nội dung các khoản mục theo Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 08 năm 2021 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Về khối lượng, đơn giá, định mức và các khoản mục chi phí được xác định theo:

+ (1) Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình; (2) Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức xây dựng; (3) Thông tư số 36/2022/TT-BCT, ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Bộ Công thương ban hành định mức dự toán chuyên ngành lắp đặt đường dây tải điện và lắp đặt trạm biến áp.

+ (1) Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về công bố đơn giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; (2) Quyết định 1781/BXD-VP ngày 16/8/2007 của Bộ xây dựng về công bố định mức dự toán công trình phân thí nghiệm điện; (3) Quyết định 203/QĐ- EVN ngày 27/10/2020 của Tổng công ty điện lực về công bố bộ định mức dự toán sửa chữa công trình

lưới điện; (4) Quyết định số 338/QĐ-SXD ngày 15/12/2023 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc công bố đơn giá nhân công xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; (5) Quyết định số 363/QĐ-SXD ngày 28/12/2023 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc Công bố Bảng giá ca máy và thiết bị thi công trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

- Chi phí kiểm toán, phí thẩm định quyết toán xác định theo Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, dự án sử dụng vốn đầu tư công;

- Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình thực hiện theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; chi phí bảo hiểm xây dựng công trình thực hiện theo Thông tư số 50/2022/TT-BTC ngày 11/8/2022 của Bộ Tài chính;

- Giá các loại vật tư, vật liệu, thiết bị sử dụng cho dự án được chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thiết kế áp dụng theo Công bố giá vật liệu xây dựng số 04/CBGVLXD-LS ngày 15/7/2024 của Liên Sở Xây dựng - Tài chính; Quyết định số 39/QĐ-CĐT, ngày 10/7/2024 của phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần xây dựng Thành Đô Bắc Giang về việc phê duyệt giá dự án: Khu số 8, thuộc phân khu số 2, thành phố Bắc Giang; Quyết định số 616/PLX-QĐ-TGD ngày 11/7/2024 về giá bán xăng dầu của tập đoàn xăng dầu Việt Nam.

V. KẾT QUẢ THẨM TRA DỰ TOÁN

1. Đánh giá sự tuân thủ quy định của pháp luật khi xác định các thành phần chi phí của dự toán xây dựng:

1.1. Đánh giá về sự phù hợp của các căn cứ pháp lý để xác định dự toán xây dựng công trình:

Hồ sơ dự toán xây dựng công trình áp dụng các căn cứ pháp lý phù hợp theo đúng quy định.

1.2. Đánh giá về sự phù hợp của nội dung dự toán xây dựng công trình so với nội dung tổng mức đầu tư dự án được duyệt và đặc điểm, tính chất, yêu cầu của công trình:

- Giá trị dự toán sau khi cộng các khoản mục chi phí sẽ thấp hơn tổng mức đầu tư được phê duyệt theo Quyết định số 15/QĐ-CĐT ngày 28/02/2024 của Công ty Cổ phần xây dựng Thành Đô Bắc Giang phê duyệt dự Khu số 8 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang;

- Hồ sơ dự toán cơ bản có các khoản mục chi phí theo tổng mức đầu tư đã phê duyệt và phù hợp với đặc điểm, tính chất, yêu cầu của công trình.

1.3. Đánh giá về sự phù hợp của phương pháp xác định dự toán xây dựng công trình với quy định.

- Phương pháp xác định dự toán xây dựng công trình phù hợp các quy định hiện hành.

1.4. Đánh giá về cơ sở xác định các thành phần chi phí

a) Sự phù hợp, đầy đủ của khối lượng công tác xây dựng, chủng loại và số lượng thiết bị tính toán trong dự toán xây dựng công trình: Các khối lượng chủ yếu của hồ sơ dự toán cơ bản phù hợp với khối lượng thiết kế bản vẽ thi công. Tuy nhiên, còn một số khối lượng tính toán chưa chính xác, như tính toán vận chuyển

đất, tính toán giá cát, đá, áp dụng giá tại thời điểm chưa phù hợp; một số khối lượng khác tính toán chưa phù hợp ...Ngoài ra trong dự toán có nhiều hạng mục tính toán không phù hợp với hồ sơ bản vẽ thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở được thẩm định tại Công văn số 2020/SXD-PTĐT&HTKT ngày 25/6/2024 của Sở Xây dựng, đơn vị tư vấn thẩm tra đã kiến nghị chỉnh sửa và đã được chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế chỉnh sửa lại theo quy định.

b) Cơ sở xác định đơn giá xây dựng, đơn giá thiết bị, bao gồm:

- Sự tuân thủ trong việc áp dụng, tham khảo hệ thống định mức xây dựng, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố: Việc áp dụng, vận dụng định mức công trình còn một số định mức chưa đảm bảo tính đúng đắn và hợp lý đã được đơn vị thẩm tra kiến nghị chỉnh sửa và đã được chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế chỉnh sửa lại theo quy định.

- Sự phù hợp của giá các yếu tố đầu vào, đơn giá sử dụng xác định dự toán, mặt bằng giá thị trường và các công cụ cần thiết khác để xác định dự toán xây dựng: Một số đơn giá vật liệu, nhân công và ca máy áp dụng chưa phù hợp với thời điểm lập hồ sơ dự toán, cự ly vận chuyển đất, đá, cát, bê tông nhựa chưa phù hợp đã được đơn vị tư vấn thẩm tra đã kiến nghị chỉnh sửa và đã được chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế chỉnh sửa lại theo quy định.

c) Cơ sở xác định các chi phí thuộc chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác, dự phòng phí theo quy định:

Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thiết kế khi yêu cầu thẩm tra dự toán đã không bổ sung các chi phí như: (*quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác, dự phòng phí...*) nên đơn vị tư vấn thẩm tra xác định theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức xây dựng.

2. Kết quả thẩm tra:

2.1. Theo các căn cứ và nguyên tắc nêu trên, giá trị dự toán xây dựng công trình (tên công trình) sau thẩm tra như sau:

TT	Khoản mục chi phí	Giá trị dự toán đề nghị thẩm tra (đồng)	Giá trị dự toán sau khi thẩm tra (đồng)	Chênh lệch (đồng) tăng (+) giảm (-)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)
1	Chi phí GPMB			
2	Chi phí xây dựng	107.561.606.000	94.121.826.000	-13.439.780.000
3	Chi phí thiết bị	1.951.665.000	1.005.330.000	-946.335.000
4	Chi phí quản lý dự án	1.750.022.000	1.671.384.000	-78.638.000
5	Chi phí tư vấn ĐTXD	4.392.061.000	3.679.187.000	-712.874.000
6	Chi phí khác	5.192.493.000	265.877.000	-4.926.616.000
7	Chi phí dự phòng	13.550.000.000	5.037.180.000	-8.512.820.000
	Tổng cộng:	134.397.847.000	105.780.784.000	-28.617.063.000

Giá trị dự toán xây dựng công trình thẩm tra, làm tròn số: **105.780.784.000 đồng**. (Bằng chữ: Một trăm linh năm tỷ, bảy trăm tám mươi triệu, bảy trăm tám mươi tư nghìn đồng).

2.2. Nguyên nhân tăng, giảm của dự toán xây dựng công trình::

- Chi phí xây dựng giảm: Tuy nhiên, còn một số khối lượng tính toán chưa chính xác như khối lượng đất đắp san nền, giao thông, khối lượng đường ống thoát nước, khối lượng hào kỹ thuật, tính toán vận chuyển đất, nhiều giá áp dụng giá tại thời điểm chưa phù hợp; một số khối lượng khác tính toán chưa phù hợp....., điều chỉnh lại một số định mức đơn giá áp dụng chưa phù hợp, điều chỉnh lại chi phí hạng mục chung cho phù hợp với quy định về quản lý chi phí, điều chỉnh lại giá vật liệu theo thời điểm thẩm tra. Các nội dung chưa phù hợp đã được đơn vị tư vấn thẩm tra nêu ra được đơn vị chủ đầu tư, tư vấn tiếp thu chỉnh sửa.

- Chi phí thiết bị giảm: Cập nhật lại giá thiết bị, số lượng, chủng loại thiết bị cho phù hợp.

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng giảm: Do chi phí xây dựng giảm, cập nhật lại một số chi phí cho phù hợp, không tính toán lại một số chi phí cho cả dự án.

- Chi phí khác giảm: Do chi phí xây dựng, thiết bị giảm và không tính toán lại một số chi phí cho cả dự án.

- Chi phí dự phòng giảm: Do tạm tính dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh mức tối đa là 5% theo phụ lục II theo thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các chi phí khác giảm.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Hồ sơ dự toán các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, thuộc Dự án Khu số 8 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang do Liên danh (1) Công ty Cổ phần Kiến trúc Đô thị; (2) Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Ứng dụng công nghệ xây dựng V-Archi and Partners (đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Tư vấn V-Archi and Partners theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0105785967 kể từ ngày 18/12/2023); (3) Công ty Cổ phần Đầu tư ME lập đảm bảo các quy định hiện hành về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, đủ điều kiện để chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo.

2. Kiến nghị đối với chủ đầu tư:

- Giá trị dự toán thẩm tra là cơ sở để chủ đầu tư quản lý vốn, xác định trong quá trình lựa chọn nhà thầu, thi công, thanh quyết toán và áp dụng đúng các quy định của pháp luật hiện hành. Trong quá trình thi công các bên có liên quan cần theo dõi sát thực tế để xác định chính xác khối lượng, chất lượng công việc và chủng loại, mã hiệu, thông số kỹ thuật các vật liệu dùng thi công công trình để có cơ sở thanh quyết toán công trình sau này.

- Đơn vị tư vấn thiết kế, lập dự toán chịu trách nhiệm về tính chính xác và

pháp lý của hồ sơ dự án.

Đơn vị thẩm tra Trung tâm Kiểm định chất lượng công trình xây dựng Bắc Giang kính đề nghị Chủ đầu tư xem xét, quyết định./.

Chức danh	Họ và tên	Chữ Ký	Chứng chỉ
Chủ trì thẩm tra dự toán:	Lương Thị Minh Quý		Số BAG-00029824 do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 6/6/2023

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- Lưu: KSTK.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hữu Dũng