

Số: 03/BCTĐ-PKT
V/v Thông báo kết quả
thẩm định Báo cáo Kinh tế
- Kỹ thuật công trình: Sửa
chữa cải tạo trụ sở nhà làm
việc HĐND, UBND,
UBMTTQ Việt Nam xã

Sơn Tây Hạ, ngày 05 tháng 9 năm 2025

Kính gửi: UBND xã Sơn Tây Hạ

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 06/01/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ các Thông tư: số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 25/2025/QĐ-UBND ngày 10/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về một số nội dung quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Nghị quyết số 17/NQ-HĐND ngày 31/7/2025 của Hội đồng Nhân dân xã Sơn Tây Hạ về việc giao dự toán thu – chi ngân sách năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 189/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 của UBND xã Sơn Tây Hạ về việc giao dự toán thu ngân sách Nhà nước trên địa bàn và chi ngân sách địa phương năm 2025.

Căn cứ Chứng thư số 159/2025/674/CT.VNA.QNG ngày 26/8/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư và Thẩm định giá VNA;

Căn cứ Quyết định số 05/QĐ-PKT ngày 20/08/2025 của Trưởng phòng Kinh tế Sơn Tây Hạ về việc phê duyệt đề cương nhiệm vụ, dự toán chi phí các

công việc thực hiện ở giai đoạn để chuẩn bị lập báo cáo Kinh tế Kỹ thuật công trình: Sửa chữa cải tạo trụ sở nhà làm việc HĐND, UBND, UBMTTQ Việt Nam xã; Địa điểm xây dựng: Xã Sơn Tây Hạ, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Báo cáo thẩm tra số 08/BC-KQTTr ngày 03/9/2025 của Công ty TNHH MTV TVTK & XD Vinh Phát về việc báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế BVTC và Dự toán công trình: Sửa chữa cải tạo trụ sở nhà làm việc HĐND, UBND, UBMTTQ Việt Nam xã; Địa điểm xây dựng: Xã Sơn Tây Hạ, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Báo cáo KT - KT công trình: Sửa chữa cải tạo trụ sở nhà làm việc HĐND, UBND, UBMTTQ Việt Nam xã; Địa điểm xây dựng: Xã Sơn Tây Hạ, tỉnh Quảng Ngãi, do Công ty TNHH TM&XD Huyền Anh lập năm 2025;

Sau khi xem xét, Phòng Kinh tế thông báo kết quả thẩm Báo cáo Kinh tế - Kỹ thuật công trình: Sửa chữa cải tạo trụ sở nhà làm việc HĐND, UBND, UBMTTQ Việt Nam xã; Địa điểm xây dựng: Xã Sơn Tây Hạ, tỉnh Quảng Ngãi, như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH:

1. Tên dự án: Sửa chữa cải tạo trụ sở nhà làm việc HĐND, UBND, UBMTTQ Việt Nam xã

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình thuộc dự án, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: Dự án nhóm C, công trình dân dụng, cấp IV

3. Người quyết định đầu tư: Chủ tịch UBND xã Sơn Tây Hạ.

4. Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế xã Sơn Tây Hạ.

5. Địa điểm xây dựng: Xã Sơn Tây Hạ, tỉnh Quảng Ngãi

6. Giá trị tổng mức đầu tư trình thẩm định: **2.270.000.000** đồng

7. Nguồn vốn đầu tư: Theo Quyết định số 189/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 của UBND xã Sơn Tây Hạ về việc giao dự toán thu ngân sách Nhà nước trên địa bàn và chi ngân sách địa phương năm 2025.

8. Thời gian thực hiện: Năm 2025

9. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng được áp dụng, tham khảo: Công tác trắc địa trong xây dựng công trình TCVN 9398:2012; Tiêu chuẩn thiết kế cầu TCVN 11823:2017; QCVN 04-1:2015/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà ở và Dự án công cộng; QCVN 06:2010/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và Dự án; QCVN 12:2014/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng; QCVN 06: 2021/BXD do Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và Dự án; TCVN 51:2008 Cấp nước bên trong ; Tiêu chuẩn thiết kế; TCVN 2737-2020 Tải trọng và tác động; Kết cấu thép. Tiêu chuẩn thiết kế. TCVN 5575:2012; Kết cấu BTCT. Tiêu chuẩn thiết kế. TCVN 5574:2018; Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và Dự án; TCVN 9362:2012; Chống sét cho Dự án xây dựng. TCVN 9385:2012; TCVN 5573:2011 Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép – Tiêu chuẩn thiết kế; TCVN

5738 - 2021 Phòng cháy chữa cháy - Hệ thống báo cháy - Yêu cầu kỹ thuật; TCVN 4601:2012 về Công sở cơ quan hành chính nhà nước - Yêu cầu thiết kế; Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành liên quan khác.

10. Nhà thầu khảo sát, lập Báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình: Công ty TNHH TM & XD Huyền Anh

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH:

1. Văn bản pháp lý:

- Căn cứ Quyết định số 189/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 của UBND xã Sơn Tây Hạ về việc giao dự toán thu ngân sách Nhà nước trên địa bàn và chi ngân sách địa phương năm 2025.

- Căn cứ Chứng thư số 159/2025/674/CT.VNA.QNG ngày 26/8/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư và Thẩm định giá VNA;

- Căn cứ Quyết định số 05/QĐ-PKT ngày 20/8/2025 của Trưởng phòng Kinh tế Sơn Tây Hạ về việc phê duyệt đề cương nhiệm vụ, dự toán chi phí các công việc thực hiện ở giai đoạn để chuẩn bị lập báo cáo Kinh tế Kỹ thuật công trình: Sửa chữa cải tạo trụ sở nhà làm việc HĐND, UBND, UBMTTQ Việt Nam xã; Địa điểm xây dựng: Xã Sơn Tây Hạ, tỉnh Quảng Ngãi;

- Căn cứ Báo cáo thẩm tra số 08/BC-KQTTr ngày 03/9/2025 của Công ty TNHH MTV TVTK & XD Vinh Phát về việc báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế BVTC và Dự toán công trình: Sửa chữa cải tạo trụ sở nhà làm việc HĐND, UBND, UBMTTQ Việt Nam xã; Địa điểm xây dựng: Xã Sơn Tây Hạ, tỉnh Quảng Ngãi;

- Quyết định số 07/QĐ-PKT ngày 22/8/2025 của Trưởng phòng Kinh tế xã Sơn Tây Hạ về việc chỉ định thầu Tư vấn khảo sát, lập Báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình Sửa chữa cải tạo trụ sở nhà làm việc HĐND, UBND, UBMTTQ Việt Nam xã; Địa điểm xây dựng: Xã Sơn Tây Hạ, tỉnh Quảng Ngãi;

- Các văn bản pháp lý liên quan.

2. Hồ sơ tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế:

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công.

- Hồ sơ Khảo sát địa hình đã được phê duyệt.

3. Hồ sơ năng lực của Công ty TNHH TM & XD Huyền Anh

III. Nội dung hồ sơ trình thẩm định:

1. Quy mô chủ yếu:

- Loại công trình: Công trình dân dụng, cấp IV

- Công trình xây dựng trên mặt bằng tương đối bằng phẳng, San gạt tạo phẳng mặt bằng diện tích $S=1753m^2$, san gạt trung bình 0.2m

1.1. Khối nhà Làm việc 11 phòng:

a. Kiến trúc: Công trình cao 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng $322.26m^2$, chiều cao công trình đến chân đỉnh mái 5.2m, chân công trình cao 0.45m so với cao trình sân; Tường và vách ngăn bên trong sử dụng tấm xi măng cemboard (kích thước 1220x2440) và tấm nano nhựa, Phần khung được dựng bằng trụ thép hộp 100x100, kết hợp với khung xương thép hộp 40x80 cho toàn bộ

công trình, giúp đảm bảo độ vững chắc và khả năng chịu lực; Nền Lát gạch Victoria kích thước 600x600mm, bậc tam cấp xây gạch thẻ, lát đá Granite; Bồn hoa xây gạch xi măng VXM M75, ốp đá Băm Rêu KT(100x200)mm; Mái được lợp bằng tôn cách nhiệt trên hệ xà gồ thép hộp 40x80; Trần được làm bằng tấm panel tôn với khung xương thép hộp 30x30; Cửa: Sử dụng cửa thép hộp khung bao 40x80 (cửa đi 30x60, cửa sổ 30x30) kết hợp với kính cường lực; Tường bã ma tít sơn nước 1 nước lót, 2 nước phủ màu.

b. Kết cấu: Thiết kế móng đặt trên nền đất tự nhiên, móng tường bó nền chịu lực bê tông đá 1x2 M200 kết hợp với khung đà kiềng BTCT. Kết cấu chính sử dụng bê tông đá 1x2 cấp độ bền B15(M200), lót sử dụng bê tông đá 4x6 cấp độ bền B7,5(M12.5). Cốt thép sử dụng thép AI, CI($R_s=R_{sc}=225\text{Mpa}$) đối với thép có đường kính $D<10\text{mm}$ và AII, CII ($R_s=R_{sc}=280\text{Mpa}$) đối với thép có đường kính $D\geq 10\text{mm}$.

c. Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho công trình lấy từ đường dây hạ thế khu vực. Dây nguồn chính cấp điện cho nhà lớp học sử dụng dây cáp ngầm CXV/DSTA(2*16)mm², dây nguồn cấp điện cho công trình sử dụng cáp ngầm CXV/DSTA(2*6)mm²

- Chiếu sáng bên trong và hành lang sử dụng đèn Led bán nguyệt 1200/36W

- Thông gió nhân tạo bên trong công trình sử dụng quạt treo tường 45W và hệ thống điều hòa.

1.2. Nhà vệ sinh:

a. Kiến trúc: Công trình cao 01 tầng, diện tích xây dựng khoảng 38.5m², chiều cao công trình đến chân đỉnh mái 3.9m, chân công trình cao 0.3m so với cao trình sân; tường xây gạch xi măng 6 lỗ bao che VXM M75, Mái lắp đặt mái tôn cách nhiệt 3 lớp Đông Á, xà gồ sử dụng thép hộp 40x80x1.8; Lát gạch Victoria chống trượt kích thước 300x300mm, tường khu vệ sinh ốp gạch Victoria 300x600 cao 2.1m; cửa đi và cửa sổ sử dụng cửa thép hộp 40x80x1.4, kính trắng cường lực dày 8mm; Vách ngăn sử dụng tấm Compact HPL dày 12mm; bậc cấp lát đá Granite; toàn bộ diện tích tường, cột, dầm trát VXM M75 và bã ma tít sơn nước 1 nước lót, 2 nước phủ màu.

b. Kết cấu: Thiết kế khung bê tông cốt thép chịu lực; thiết kế móng đơn, móng đôi BTCT, móng được đặt trên nền đất tự nhiên. Kết cấu chính sử dụng bê tông đá 1x2 cấp độ bền B20(M250), lót sử dụng bê tông đá 4x6 cấp độ bền B12.5(M150). Cốt thép sử dụng thép AI, CI($R_s=R_{sc}=225\text{Mpa}$) đối với thép có đường kính $D<10\text{mm}$ và AII, CII ($R_s=R_{sc}=280\text{Mpa}$) đối với thép có đường kính $D\geq 10\text{mm}$; Hầm tự hoại đáy bê tông lót đá 4x6, Tường bê tông đá 1x2 M200, đan lọc, đan dẫy BTCT đá 1x2 M200

c. Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho công trình lấy từ đường dây hạ thế khu vực. Dây nguồn chính cấp điện cho nhà vệ sinh sử dụng dây cáp ngầm CXV/DSTA(2*1.5)mm²

- Chiều sáng bên trong sử dụng đèn Led bán nguyệt 1200/36W

d. Cấp, thoát nước: Nguồn nước cấp cho công trình lấy từ nguồn nước giếng khoan hiện trạng. Đường ống cấp nước sử dụng ống nhựa PVC Φ21-Φ27, thoát nước bên trong sử dụng ống nhựa PVC Φ60- Φ114.

IV. Kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán:

1. Sự phù hợp về quy hoạch, mục tiêu, quy mô đầu tư và các yêu cầu khác được xác định trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng: Sửa chữa cải tạo trụ sở nhà làm việc HĐND, UBND, UBMTTQ Việt Nam xã phù hợp với quy hoạch và đảm bảo theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng.

2. Sự đáp ứng yêu cầu của thiết kế bản vẽ thi công về bảo đảm an toàn công trình và biện pháp bảo đảm an toàn công trình lân cận: Đảm bảo.

3. Việc lập tổng mức đầu tư xây dựng, xác định giá trị tổng mức đầu tư xây dựng:

a) Sự đầy đủ, tính hợp lệ của hồ sơ trình thẩm định dự toán xây dựng công trình; các căn cứ pháp lý để xác định dự toán xây dựng công trình: Hồ sơ dự toán xây dựng công trình trình thẩm định hợp lệ; Các căn cứ pháp lý để xác định dự toán xây dựng công trình tuân thủ quy định hiện hành.

b) Sự phù hợp của dự toán xây dựng công trình với tổng mức đầu tư xây dựng đã được phê duyệt; phương pháp xác định dự toán xây dựng công trình: Phù hợp với giá trị tại Quyết định số 189/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 của UBND xã Sơn Tây Hạ về việc giao dự toán thu ngân sách Nhà nước trên địa bàn và chi ngân sách địa phương năm 2025. Dự toán xây dựng công trình được Tư vấn thiết kế xác định trên cơ sở khối lượng tính toán từ thiết kế bản vẽ thi công và các yêu cầu cần thiết khác của dự án là phù hợp theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ.

c) Sự phù hợp của nội dung dự toán xây dựng công trình theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ với các nội dung và yêu cầu của dự án: Đầy đủ và phù hợp với quy định.

d) Sự tuân thủ các quy định của pháp luật về áp dụng, tham khảo hệ thống định mức xây dựng, giá xây dựng công trình, các công cụ cần thiết khác do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và việc vận dụng, tham khảo dữ liệu về chi phí của công trình tương tự và các công cụ cần thiết khác để xác định dự toán xây dựng công trình:

- Định mức dự toán, cước vận chuyển theo quy định tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021;

- Xếp loại đường theo Công văn số 5787/TCĐBVN-QLBTĐB ngày 22/9/2022 của Tổng Cục đường bộ Việt Nam và Quyết định số 765/QĐ-UBND ngày 02/12/2024 của UBND tỉnh;

- Đơn giá nhân công, giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng xây dựng theo các quyết định: Số 321/QĐ-UBND và Số 322/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND tỉnh;

- Giá vật liệu theo Công báo giá vật liệu xây dựng quý II năm 2025 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (Kèm theo Công văn số 2140/SXD-KTĐT ngày 27/06/2025 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi); Giá nhiên liệu tham khảo thông báo giá của Petrolimex tại thời điểm thẩm định; Dự toán chi phí trong công tác tổ chức lựa chọn nhà thầu theo quy định tại Nghị định số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của Chính phủ;

- Thuê giá trị gia tăng theo Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 5/31/12/2013 của Bộ Tài chính; Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 của Chính phủ;

- Tổng hợp dự toán theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Các quy định hiện hành khác có liên quan.

e) Sự phù hợp, đầy đủ của việc xác định khối lượng công tác xây dựng, chủng loại và số lượng thiết bị tính toán trong dự toán xây dựng công trình so với thiết kế: Đầy đủ và phù hợp.

f) Xác định giá trị dự toán xây dựng công trình đảm bảo tính đúng, tính đủ theo quy định; phù hợp với giá trị tổng mức đầu tư xây dựng; phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, công nghệ xây dựng, điều kiện thi công, biện pháp thi công xây dựng định hướng, tiến độ thi công công trình và mặt bằng giá thị trường: Cơ bản phù hợp.

- Dự toán xây dựng:

TT	Hạng mục chi phí	Dự toán trình thẩm định	Dự toán thẩm định	Chênh lệch tăng (+); giảm (-)
1	Chi phí xây dựng	1.930.150.784	1.930.150.784	0
2	Chi phí Quản lý dự án	66.512.996	66.512.996	0
3	Chi phí tư vấn ĐTXD	192.014.382	192.014.382	0
4	Chi phí khác	25.514.421	25.514.421	0
5	Chi phí dự phòng	55.807.417	55.807.417	0
	Tổng mức đầu tư	2.270.000.000	2.270.000.000	0

* Nguyên nhân tăng, giảm chủ yếu: Không

4. Giải pháp tổ chức thực hiện dự án, phương án giải phóng mặt bằng, hình thức thực hiện dự án: Dự án được xây dựng trong khuôn viên đất trụ sở, không thực hiện giải phóng mặt bằng; Áp dụng hình thức thực hiện dự án: Thuê tư vấn quản lý dự án.

5. Sự phù hợp của phương án công nghệ: Dự án không có thiết kế công nghệ.

6. Các nội dung khác theo quy định của pháp luật có liên quan và yêu cầu của người quyết định đầu tư: Phù hợp.

V. Kết luận và kiến nghị:

1. Kết luận: Hồ sơ Báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình Sửa chữa cải tạo trụ sở nhà làm việc HĐND, UBND, UBMTTQ Việt Nam xã; Địa điểm

xây dựng: Xã Sơn Tây Hạ, tỉnh Quảng Ngãi thuộc nguồn vốn ngân sách xã năm 2025 đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Kiến nghị:

- Về thiết kế: Trong quá trình thi công, nếu tư vấn giám sát phát hiện những sai khác giữa thực tế và hồ sơ thiết kế phải báo với Chủ đầu tư để có biện pháp xử lý kịp thời.

- Về dự toán:

+ Chi phí quản lý dự án được tính trong dự toán là chi phí tối đa, bao gồm chi phí quản lý dự án trực tiếp của Chủ đầu tư và chi phí thuê tư vấn quản lý dự án (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng); phòng Kinh tế - Quản lý đầu tư căn cứ vào tình hình cụ thể, phân chia giá trị quản lý dự án cho phù hợp, làm cơ sở tổ chức lựa chọn nhà thầu tư vấn quản lý dự án.

+ Đại diện Chủ đầu tư phối hợp cùng TVGS, Tư vấn thiết kế phải kiểm tra xác định khối lượng từng hạng mục, cấp đất, đá, cự ly vận chuyển theo thực tế làm cơ sở nghiệm thu thanh toán.

Phòng Kinh tế báo cáo kết quả thẩm định Báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình như trên, kính đề nghị UBND xã Sơn Tây Hạ xem xét, phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND xã (B/c);
- Lưu: PKT.

KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÒNG KINH TẾ

Phạm Minh Chánh