

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 02 tháng 05 năm 2019

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

V/v: Thẩm định dự án Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại lô đất 15, 16 khu đô thị mới Đề Thám, P. Đề Thám, TP. Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng

Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 06 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung thi hành Luật Xây dựng năm 2014 về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05 tháng 04 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 06 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 của Chính phủ về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình;

Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 16/11/2018 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc phê duyệt Đề án quy hoạch chi tiết Lô số 15,16 Khu trung tâm hành chính tỉnh tại Khu đô thị mới Đề thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

Quyết định số 2192/QĐ-UBND ngày 26/12/2018 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lô đất 15, 16 - Khu đô thị mới Đề thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

Quyết định số 2196/QĐ - UBND ngày 26/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng về việc Phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Cao Bằng giai đoạn 2019 - 2020 và kế hoạch năm 2019;

Văn bản số 122/UBND-XD ngày 10/01/2019 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở tại lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

Căn cứ Văn bản số 58/CV-HANOVID ngày 26/02/2019 của Công ty Cổ phần Bất động sản Hano - Vid về việc xây thô hoàn thiện mặt ngoài dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở tại lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

Căn cứ Văn bản số 196/CV-SXD ngày 01/03/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Cao Bằng về việc hoàn thiện phần xây thô mặt ngoài dự án đầu tư xây dựng Nhà ở tại lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

Văn bản số 122/CAT-PC07 ngày 07/03/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Cao Bằng về việc trả lời ý kiến về thiết kế PCCC đối với hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng Nhà ở tại lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

Căn cứ Văn bản số 248/SXD-QLXD ngày 11/03/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Cao Bằng Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Hano-Vid.

Các Phòng/Ban chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư tiến hành thẩm định dự án Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng với các nội dung như sau:

I. THÀNH PHẦN

1. Ban pháp chế

Bà: Vũ Hồng Nhung

Chức vụ: Trưởng ban

Ông: Nguyễn Văn Chương

Chức vụ: Giám đốc pháp lý dự án

2. Ban kiểm soát chi phí

Bà: Đào Thu Thảo

Chức vụ: Trưởng ban

Ông: Lê Bá Thọ

Chức vụ: Chuyên viên cao cấp

3. Ban Quản lý thiết kế

Ông: Nguyễn Sơn Hải

Chức vụ: Trưởng ban

Ông: Phạm Gia Hùng

Chức vụ: Chuyên viên cao cấp

4. Ban Quản lý Các dự án hạ tầng

Ông: Nguyễn Văn Hạnh

Chức vụ: Trưởng ban

Ông: Lê Khắc Quý

Chức vụ: Chuyên viên cao cấp

5. Ban kiểm soát tiến độ

Ông: Nguyễn Duy Linh

Chức vụ: Trưởng ban

Ông: Nguyễn Tiến Dũng

Chức vụ: Chuyên viên cao cấp

6. Ban phát triển dự án Khu vực 7

Ông: Nguyễn Đình Cường

Chức vụ: Trưởng ban

Ông: Đặng Đức Hải

Chức vụ: Giám đốc phát triển dự án

Bà: Nguyễn Thị Nhung

Chức vụ: Chuyên viên PTDA

Ông: Vũ Minh Tuấn

Chức vụ: Chuyên viên cao cấp

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

2. Nhóm dự án, loại, cấp, quy mô công trình:

2.1. Nhóm dự án: Nhóm B

2.2. Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III

2.3. Quy mô công trình:

Xây dựng nhà ở thấp tầng trên diện tích đất 41.797,76m² với các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc: Lô 15 diện tích 19.319,84m², trong đó diện tích đất ở là 9.837,76m². Lô 16 diện tích 22.477,92m², trong đó diện tích đất ở là 11.580,49m².

3. Người quyết định đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Hano - Vid

4. Tên chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ:

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Hano - Vid

- Địa chỉ: 430 Cầu Am, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

5. Địa điểm xây dựng: Lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng

6. Giá trị tổng mức đầu tư:

Tổng mức đầu tư (làm tròn): 708.523.000.000 đồng.

(Bằng chữ: Bảy trăm linh tám tỷ, năm trăm hai mươi ba triệu đồng./.)

Trong đó:

- Chi phí xây dựng : 268.481.318.040 đồng.
- Chi phí, thiết bị : 1.090.560.000 đồng.
- Chi phí quản lý dự án : 3.417.191.152 đồng.
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 12.396.273.755 đồng.
- Chi phí tiền sử dụng đất : 308.793.000.000 đồng.
- Chi phí khác : 12.134.061.850 đồng.
- Chi phí dự phòng : 29.751.940.480 đồng.
- Chi phí lãi vay : 72.459.000.000 đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu, vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác

8. Thời gian thực hiện: Quý I/2019 - Quý IV/2020

9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình HTKT đô thị QCVN 07/2010/BXD;

Quy chuẩn QCVN 01-2008 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch xây dựng;

Quy chuẩn QCVN 02-2009/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;

Quy chuẩn QCVN 03:2012/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị;

Quy chuẩn QCVN 05:2008/BXD Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe;

Quy chuẩn QCVN 06:2010/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia An toàn cháy cho nhà và công trình;

Quy chuẩn QCVN 08:2009/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về công trình ngầm; Quy chuẩn QCVN 09:2013/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả”;

Quy chuẩn QCVN 10-2014 BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng;

Tiêu chuẩn TCVN 9257-2012 Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị- Tiêu chuẩn thiết kế;

Thông tư số 09/2012/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 28/11/2012 về quy định sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng;

Tiêu chuẩn TCVN 4319:2012 : Nhà và công trình công cộng - nguyên tắc cơ bản thiết kế;

Tiêu chuẩn TCVN 9255:2012 : Tiêu chuẩn tính năng trong tòa nhà – Định nghĩa, phương pháp tính các chỉ số diện tích và không gian;

Tiêu chuẩn TCVN 9258:2012 : Chống nóng cho nhà ở - hướng dẫn thiết kế;

Tiêu chuẩn TCVN 9366-1-2012 – Cửa đi, cửa sổ - Phần 1: Cửa gỗ

Tiêu chuẩn TCVN 9366-2-2012 – Cửa đi, cửa sổ - Phần 1: Cửa kim loại.

10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Bắc Bộ.

III. HỒ SƠ THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

1. Văn bản pháp lý:

Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 16/11/2018 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Lô số 15,16 Khu trung tâm hành chính tỉnh tại Khu đô thị mới Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

Quyết định số 2192/QĐ-UBND ngày 26/12/2018 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lô đất 15, 16 - Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

Quyết định số 2196/QĐ - UBND ngày 26/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng về việc Phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Cao Bằng giai đoạn 2019 - 2020 và kế hoạch năm 2019;

Văn bản số 122/UBND-XD ngày 10/01/2019 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở tại lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

Văn bản số 58/CV-HANOVID ngày 26/02/2019 của Công ty Cổ phần Bất động sản Hano - Vid về việc xây thô hoàn thiện mặt ngoài dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở tại lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

Văn bản số 196/CV-SXD ngày 01/03/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Cao Bằng về việc hoàn thiện phần xây thô mặt ngoài dự án đầu tư xây dựng Nhà ở tại lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

Văn bản số 122/CAT-PC07 ngày 07/03/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Cao Bằng về việc trả lời ý kiến về thiết kế PCCC đối với hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng Nhà ở tại lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

Văn bản số 248/SXD-QLXD ngày 11/03/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Cao Bằng Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

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

- Báo cáo nghiên cứu khả thi (bao gồm tổng mức đầu tư);
- Thiết kế cơ sở (thuyết minh và bản vẽ);
- Hồ sơ khảo sát xây dựng phục vụ lập dự án.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

a) Nhà thầu lập dự án, thiết kế cơ sở:

Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Bắc Bộ: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101937448 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 13/6/2014; chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00010327 do Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 16/4/2018 và các chứng chỉ hành nghề, thông tin năng lực của các chức danh chủ nhiệm đồ án thiết kế, chủ trì thiết kế.

b) Nhà thầu khảo sát xây dựng:

Công ty cổ phần 1285: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1000807691 do Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Thái Bình cấp ngày 28/3/2018; chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001092 do Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 15/6/2018 và các chứng chỉ hành nghề, thông tin năng lực của chức danh chủ nhiệm khảo sát (Bùi Anh Tuấn).

IV. NỘI DUNG HỒ SƠ DỰ ÁN TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Hồ sơ thiết kế cơ sở

Xây dựng nhà ở thấp tầng trên diện tích đất 41.797,76m² với các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc: Lô 15 diện tích 19.319,84m², trong đó diện tích đất ở là 9.837,76m². Lô 16 diện tích 22.477,92m², trong đó diện tích đất ở là 11.580,49m².

Thiết kế cơ sở gồm 19 mẫu nhà cho 168 căn, trong đó:

- Lô 15 có 9 mẫu nhà, gồm: Mẫu nhà A4 (1 căn); Mẫu nhà A5 (1 căn); Mẫu nhà A6.1 (7 căn); Mẫu nhà A6.2 (7 căn); Mẫu nhà C1.1 (2 căn); Mẫu nhà C1.2 (2 căn); Mẫu nhà C1.3 (2 căn); Mẫu nhà C2 (58 căn); Mẫu nhà C3 (2 căn).

- Lô 16 có 10 mẫu nhà, gồm: Mẫu nhà A1.1 (1 căn); Mẫu nhà A1.2 (1 căn); Mẫu nhà A2.1 (7 căn); Mẫu nhà A2.2 (7 căn); Mẫu nhà B2.1 (2 căn); Mẫu nhà B4.1 (4 căn); Mẫu nhà B5.1 (22 căn); Mẫu nhà B5.2 (20 căn); Mẫu nhà B5.3 (20 căn); Mẫu nhà B6.1 (2 căn).

- Giải pháp thiết kế chính: Nhà xây dựng 3 tầng, 1 tum; Bạc tam cấp, cầu thang lát đá Granit. Cửa đi, cửa sổ khung nhôm sơn tĩnh điện. Nền lát gạch Ceramic. Mái bằng lát gạch Hạ Long; mái chèo dán ngói.

- Giải pháp kết cấu chính: Hệ khung kết cấu bê tông cốt thép. Móng sử dụng móng cọc hoặc móng băng bê tông cốt thép; tường xây gạch vữa xi măng; mái sử dụng mái bê tông cốt thép.

2. Báo cáo nghiên cứu khả thi

Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án bao gồm các nội dung: Sự cần thiết về đầu tư xây dựng, tính khả thi của dự án, tính hiệu quả của dự án, và các nội dung khác có liên quan.

Tổng mức đầu tư trình thẩm định: 708.523.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm linh tám tỷ, năm trăm hai mươi ba triệu đồng./.)

V. TỔNG HỢP Ý KIẾN CÁC ĐƠN VỊ PHỐI HỢP

1. Ban pháp chế

Căn cứ theo tổng mức đầu tư dự án trình thẩm định và Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Hano - Vid, việc phê duyệt dự án đầu tư thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị Công ty.

2. Ban kiểm soát chi phí

Tổng mức đầu tư được lập cơ bản phù hợp với hồ sơ thiết kế cơ sở và các quy định về quản lý chi phí hiện hành.

Căn cứ theo quy định tại Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ, chi phí tiền sử dụng đất (308.793.000.000 đồng) thuộc nội dung chi phí của tổng mức đầu tư.

3. Ban quản lý thiết kế

Hồ sơ trình thẩm định được lập tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành và các quy định khác có liên quan.

4. Ban quản lý các dự án hạ tầng

Về phương án tổ chức thi công: Cơ bản phù hợp, đảm bảo về an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy, nổ.

5. Ban kiểm soát tiến độ

Đề nghị các Phòng/Ban/đơn vị liên quan đẩy nhanh tiến độ thực hiện công việc đáp ứng tiến độ dự án theo Bảng tiến độ điều chỉnh đã được duyệt.

6. Ban Phát triển dự án khu vực 7

Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án đã được Sở Xây dựng tỉnh Cao Bằng (Sở Xây dựng) thẩm định và ban hành Thông báo thẩm định số 248/SXD-QLXD ngày 11/03/2019, Chủ đầu tư đã nghiên cứu chỉnh sửa, bổ sung thiết kế cơ sở của dự án theo các ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng và đã được Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định làm cơ sở triển khai các công việc tiếp theo.

VI. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

Sau khi xem xét, tổng hợp ý kiến, kết quả thẩm định dự án Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng như sau:

1. Nội dung thẩm định thiết kế cơ sở:

Thực hiện theo hồ sơ thiết kế cơ sở đã được Sở Xây dựng tỉnh Cao Bằng thẩm định và đóng dấu thẩm định.

2. Nội dung thẩm định tổng mức đầu tư:

TT	Nội dung	Giá trị trình thẩm định	Giá trị thẩm định	Chênh lệch (+)/(-)
	Tổng mức đầu tư, trong đó:	708.523.345.277	708.523.345.277	0
1	Chi phí xây dựng	268.481.318.040	268.481.318.040	0
2	Chi phí, thiết bị	1.090.560.000	1.090.560.000	0
3	Chi phí quản lý dự án	3.417.191.152	3.417.191.152	0
4	Chi phí tư vấn ĐTXD	12.396.273.755	12.396.273.755	0
5	Chi phí tiền sử dụng đất	308.793.000.000	308.793.000.000	0
6	Chi phí khác	12.134.061.850	12.134.061.850	0
7	Chi phí dự phòng	29.751.940.480	29.751.940.480	0
8	Chi phí lãi vay	72.459.000.000	72.459.000.000	0

3. Các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được thẩm định:

a) Đánh giá về sự cần thiết đầu tư xây dựng:

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng phù hợp với chủ trương đầu tư xây dựng được UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt tại Quyết định số 122/UBND-XD ngày 10/01/2019.

Việc đầu tư xây dựng công trình là cần thiết nhằm mục tiêu:

- Hiện thực hóa Đồ án quy hoạch chi tiết Lô số 15,16 Khu trung tâm hành chính tỉnh tại Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng tại Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 16/11/2018 của UBND tỉnh Cao Bằng;

- Đầu tư xây dựng Khu nhà ở bao gồm các đơn vị ở, cây xanh đô thị,... đáp ứng nhu cầu về nhà ở của nhân dân trên địa bàn thành phố Cao Bằng với chất lượng dịch vụ cao, đồng bộ và hiện đại, hài hòa về không gian - kiến trúc - cảnh quan đô thị, làm tăng hiệu quả sử dụng quỹ đất.

b) Đánh giá yếu tố bảo đảm tính khả thi của dự án;

Dự án phù hợp với quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt tại Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 16/11/2018; phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

Về mặt bằng xây dựng: Khu đất đã hoàn thành công tác giải giải phóng mặt bằng.

Về giải pháp tổ chức thực hiện:

- Về hình thức quản lý dự án: Áp dụng hình thức thuê tư vấn quản lý dự án là phù hợp theo quy định của pháp luật về xây dựng hiện hành;

- Về phương án tổ chức thi công: Cơ bản phù hợp, đảm bảo về an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy, nổ.

Về kinh nghiệm quản lý của Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Hano - Vid đảm bảo năng lực và kinh nghiệm quản lý.

Về các giải pháp bảo vệ môi trường: Bản kế hoạch bảo vệ môi trường của dự án đã được UBND thành phố Cao Bằng xác nhận tại Văn bản số 483/XN-UBND ngày 03/04/2019.

Các giải pháp phòng, chống cháy, nổ: Theo văn bản số 122/CAT-PC07 ngày 07/03/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Cao Bằng đánh giá giải pháp thiết kế đáp ứng được yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy.

c) Đánh giá yếu tố bảo đảm tính hiệu quả của dự án.

Về tổng mức đầu tư: Tổng mức đầu tư được lập cơ bản phù hợp với hồ sơ thiết kế cơ sở và các quy định về quản lý chi phí hiện hành.

Về tiến độ thực hiện dự án: Phù hợp với tiến độ được phê duyệt tại Quyết định số 122/UBND-XD ngày 10/01/2019 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở tại lô đất số 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám.

Về khả năng huy động vốn theo tiến độ: Tiến độ huy động vốn phù hợp với tiến độ thực hiện dự án.

Về hiệu quả tài chính và hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án:

- Giá trị hiện tại thuần: $NPV = 52.922$ triệu đồng $> 0 \rightarrow$ Dự án khả thi.

- Tỷ suất sinh lợi nội bộ: $IRR = 15,3\%$

VII. KẾT LUẬN

Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

Trên đây là báo cáo kết quả thẩm định dự án Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại lô đất 15, 16 Khu đô thị mới Đề Thám, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

BAN PHÁP CHẾ

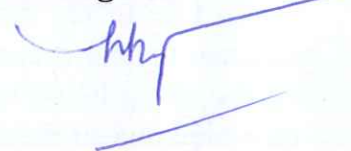
Trưởng ban



Vũ Hồng Nhung

BAN KIỂM SOÁT CHI PHÍ

Trưởng ban



Đào Thu Thảo

BAN KIỂM SOÁT TIẾN ĐỘ

Trưởng ban



Nguyễn Duy Linh

BAN QUẢN LÝ THIẾT KẾ

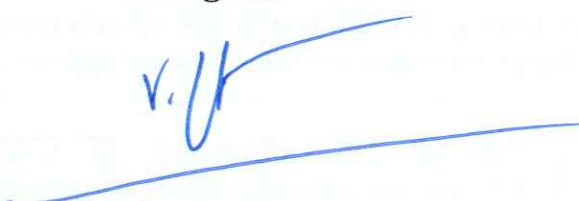
Trưởng ban



Nguyễn Sơn Hải

BAN QUẢN LÝ CÁC DỰ ÁN HẠ TẦNG

Trưởng ban



Nguyễn Văn Hạnh

BAN PTDA KHU VỰC 7

Trưởng ban



Nguyễn Đình Cường