

**BÁO CÁO**  
**Thẩm định phương án giá**

Căn cứ quy định tại Luật Giá số 16/2023/QH15;

Căn cứ Nghị định số 117/2007/NĐ-CP ngày 11/7/2007 và số 124/2011/NĐ-CP ngày 28/12/2011 sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định số 117/2007/NĐ-CP ngày 11/7/2007 của Chính phủ về việc sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch;

Căn cứ Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá;

Căn cứ Nghị định số 128/2026/NĐ-CP ngày 06/4/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá số 16/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 44/2024/QH15, Luật số 61/2024/QH15, Luật số 95/2025/QH15 và Luật số 140/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 293/2025/NĐ-CP ngày 10/11/2025 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động;

Căn cứ Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính 2013 về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;

Căn cứ Thông tư số 45/2024/TT-BTC ngày 01/7/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành phương pháp định giá chung đối với hàng hoá, dịch vụ do nhà nước định giá;

Căn cứ Thông tư số 145/2025/TT-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn các nội dung đặc thù khi áp dụng phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá trong định giá nước sạch.

Căn cứ Thông báo số 1250/TB-BTC ngày 27/12/2024 của Bộ Tài chính về việc khung giá nước sạch áp dụng từ ngày 01/01/2025;

Căn cứ Quyết định số 590/QĐ-BXD ngày 30/5/2014 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức dự toán sản xuất nước sạch và quản lý vận hành mạng cấp nước;

Căn cứ Quyết định số 34/2025/QĐ-UBND ngày 04/11/2025 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc quy định phân công nhiệm vụ quản lý nhà nước về giá trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

Sau khi nghiên cứu, xem xét phương án giá nước sạch kèm theo văn bản đề nghị định giá số 123/TTr-CTNBL ngày 25/3/2026 của Công ty Cổ phần cấp thoát nước và xây dựng Bảo Lộc, biên bản cuộc họp ngày 13/3/2026, văn bản góp ý của Sở Tài chính tại văn bản số 2893/STC-GCS ngày 03/4/2026; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại văn bản số 4099/SNNMT-TLTNN ngày 08/4/2026; Sở Nội vụ tại văn bản số 1582/SNV-LĐVL&TN ngày 01/4/2026; UBND các phường: Phường 1 Bảo Lộc; Phường 2 Bảo Lộc; Phường 3 Bảo Lộc; Phường B'Lao và các tài liệu, hồ sơ kèm theo, Sở Xây dựng có ý kiến thẩm định phương án giá như sau:

## **1. Về kết quả thẩm định phương án giá:**

### **1.1. Các yếu tố đầu vào cấu thành giá tiêu thụ nước sạch sinh hoạt**

#### **a. Sản lượng nước thương phẩm**

##### **a.1) Sản lượng nước thương phẩm:**

- Sản lượng bình quân Công ty đưa vào tính toán: 4.053.145 m<sup>3</sup>/năm.
- Sở Xây dựng thẩm định: 4.053.145 m<sup>3</sup>/năm.

Ý kiến thẩm định: Trên cơ sở kế hoạch khai thác trong năm của Công ty và phù hợp với tỷ lệ tăng sản lượng nước thương phẩm thực tế bình quân của 03 năm trước liền kề năm lập phương án giá nước sạch là phù hợp.

##### **a.2) Tỷ lệ hao hụt:**

- Phương án Công ty đề nghị: 15%;
- Sở Xây dựng thẩm định: tỷ lệ hao hụt 15%;

Ý kiến thẩm định: đảm bảo quy định về tỷ lệ hao hụt đối với mạng cấp nước tối đa là 15% quy định tại Quyết định số 2147/QĐ-TTg ngày 24/11/2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chương trình quốc gia chống thất thoát, thất thu nước sạch và Kế hoạch số 10045/KH-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc phát triển và đảm bảo an toàn cấp nước đô thị tỉnh Lâm Đồng đến năm 2025.

#### **b. Giá thành sản xuất nước sạch**

##### **b.1) Chi phí vật tư, nguyên, nhiên, vật liệu trực tiếp:**

- Các chi phí điện năng, hóa chất, vật tư khác tính trên cơ sở chi phí thực tế và tuân thủ định mức dự toán sản xuất nước sạch và quản lý, vận hành mạng cấp nước tại Quyết định số 590/QĐ-BXD ngày 30/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Chất lượng nước đầu ra đảm bảo theo Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01-2018/BYT (công ty chịu trách nhiệm đối với nội dung này) là phù hợp với quy định pháp luật và tình hình thực tế sử dụng.

b.2) Chi phí nhân công trực tiếp:

Quỹ tiền lương người lao động và bộ phận quản lý năm 2024 thực hiện theo quy định tại Nghị định số 53/2016/NĐ-CP ngày 13/6/2016 của Chính phủ quy định quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước, Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/9/2016 của Bộ Lao động – TB&XH về việc hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước; và năm 2025 thực hiện theo Nghị định số 44/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ quy định quản lý lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong doanh nghiệp nhà nước, Thông tư số 003/2025/TT-BNV ngày 28/4/2025 của Bộ Nội vụ Hướng dẫn thực hiện quản lý lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong doanh nghiệp nhà nước và Nghị định số 248/2025/NĐ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ quy định chế độ tiền lương, thù lao, tiền thưởng của người đại diện chủ sở hữu trực tiếp, người đại diện phần vốn nhà nước và Kiểm soát viên trong doanh nghiệp nhà nước; Công ty áp dụng mức lương bình quân cho toàn bộ nhân viên Công ty, đảm bảo tính thống nhất việc điều động và luân chuyển nhân viên, cán bộ quản lý, phục vụ nhằm tiết kiệm lao động sống, tăng năng suất lao động. Công ty thực hiện điều chỉnh tiền lương cho người lao động theo mức lương tối thiểu vùng mới từ ngày 01/01/2026 theo quy định tại Nghị định 293/2025/NĐ-CP ngày 10/11/2025 của Chính phủ Quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động là phù hợp.

*(Đã được Sở Nội vụ có ý kiến thống nhất tại Văn bản 1582/SNV-LĐVL&TN ngày 01/4/2026).*

b.3) Chi phí khấu hao tài sản cố định trực tiếp

- Phương án Công ty đề nghị: 7.777.000.154 đồng.

- Sở Xây dựng thẩm định: 7.777.000.154 đồng.

Ý kiến thẩm định: Tuân thủ Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính 2013 về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

b.4) Chi phí sản xuất chung:

- Phương án đề xuất của Công ty: 8.106.962.618 đồng;

- Sở Xây dựng thẩm định: 8.106.962.618 đồng;

Ý kiến thẩm định: chi phí nhân công được thẩm định trên cơ sở ý kiến thống nhất của Sở Nội vụ tại Văn bản số 1582/SNV-LĐVL&TN ngày 01/4/2026; các chi phí vật tư, ca máy được thẩm định trên cơ sở Quyết định số 590/QĐ-BXD ngày 30/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Chi phí dịch vụ mua ngoài khác trên cơ sở chi phí thực tế năm 2024 đã được kiểm toán; Chi phí bằng tiền khác gồm: phí bảo vệ môi trường với nước thải, thuế tài nguyên, cấp quyền khai thác nước, phân tích chất lượng nước thải, môi trường rừng, công cụ dụng cụ lao động, chi khác tuân thủ theo Nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2028 của Chính phủ, Quyết định

số 07/2024/QĐ-UBND ngày 21/3/2024 của UBND tỉnh, các thông báo nộp phí, thuế năm 2024 của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thuế tỉnh Lâm Đồng.

b.5) Chi phí hợp lý, hợp lệ khác (nếu có):

- Phương án đề xuất của Công ty: 657.000.000 đồng;
- Sở Xây dựng thẩm định: 657.000.000 đồng;

Ý kiến thẩm định: Thống nhất với đề xuất của Công ty, đảm bảo phù hợp theo quy định tại Thông tư 003/2025/TT-BNV của Bộ Nội vụ.

c. Chi phí bán hàng

- Phương án đề xuất của Công ty: 6.775.263.104 đồng;
- Sở Xây dựng thẩm định: 6.775.263.104 đồng;

Ý kiến thẩm định: chi phí nhân công được thẩm định trên cơ sở ý kiến thống nhất của Sở Nội vụ tại Văn bản số 1582/SNV-LĐVL&TN ngày 01/4/2026; các chi phí vật tư, ca máy được thẩm định trên cơ sở Quyết định số 590/QĐ-BXD ngày 30/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

d. Chi phí quản lý

- Phương án đề xuất của Công ty: 3.034.918.680 đồng;
- Sở Xây dựng thẩm định: 3.034.918.680 đồng;

Ý kiến thẩm định: Thống nhất phương án do công ty đề xuất.

e. Chi phí tài chính

- Phương án đề xuất của Công ty: 5.684.654.369 đồng;
- Sở Xây dựng thẩm định: 5.684.654.369 đồng;

Ý kiến thẩm định: Thống nhất với chi phí do Công ty đề xuất (bao gồm chi phí trả lãi vay dự án nhà máy, tuyến ống và chi phí lãi vay đầu tư dự án khác).

f. Khoản thu khác phát sinh trong hoạt động sản xuất, kinh doanh nước sạch (nếu có):

- Phương án đề xuất của Công ty: 0 đồng;
- Sở Xây dựng thẩm định: 0 đồng;

Ý kiến thẩm định: Thống nhất với đề xuất của Công ty (Công ty không phát sinh khoản mục này).

g. Lợi nhuận định mức: 452 đồng

Mức lợi nhuận theo thực tế Lợi nhuận chia cổ tức hàng năm của công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2022: 4,5%; Năm 2023: 4,5%; Năm 2024: 4,5% là phù hợp theo quy định tại Khoản 1, Điều 6 Thông tư số 145/2025/TT-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về Lợi nhuận tích lũy (nếu có): Mức lợi nhuận hoặc mức tích lũy (nếu có) của 01m<sup>3</sup> nước sạch đưa vào phương án giá nước sạch của đơn vị cấp nước phù hợp với mặt bằng thị trường và được xác định tại Mục a, Khoản 2, Điều 11 của Thông tư 45/2024TT-BTC “Mức

lợi nhuận tối đa hoặc tỷ suất lợi nhuận tối đa được xác định trên cơ sở báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc quyết toán gần nhất với thời điểm xác định giá của đơn vị sản xuất kinh doanh hàng hoá, dịch vụ tương tự hoặc trên cơ sở tham khảo số liệu của ngành hoặc số liệu thực tế các năm trước liền kề của đơn vị”.

Ý kiến thẩm định: Thống nhất với đề xuất của Công ty.

## 1.2. Bảng tính giá thành của một (01) m<sup>3</sup> nước sạch

Đơn vị tính chi phí, giá: đồng

Ký hiệu	Nội dung	TRÌNH THẨM ĐỊNH (ĐỀ XUẤT)	THẨM ĐỊNH
A	Sản lượng nước thương phẩm (m <sup>3</sup> /năm)	4.053.145	4.053.145
B	Giá thành sản xuất nước sạch	29.493.412.307	29.493.412.307
1	Chi phí vật tư, nguyên, nhiên, vật liệu trực tiếp	8.021.508.640	8.021.508.640
	Chi phí vật tư	2.165.606.320	2.165.606.320
	Chi phí điện	5.855.902.320	5.855.902.320
2	Chi phí nhân công trực tiếp	4.930.940.895	4.930.940.895
3	Chi phí Khấu hao tài sản cố định trực tiếp	7.777.000.154	7.777.000.154
4	Chi phí sản xuất chung	8.106.962.618	8.106.962.618
	Chi phí nhân viên phân xưởng	2.385.939.143	2.385.939.143
	Chi phí Vật tư cho phân xưởng	6.821.748	6.821.748
	Chi phí ca máy	14.450.793	14.450.793
	Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	1.794.962.243	1.794.962.243
	+ Chi phí phân tích chất lượng nước	362.160.000	362.160.000
	+ Chi phí Sửa chữa lớn TSCĐ	830.351.619	830.351.619
	+ Chi phí sửa chữa thường xuyên	602.450.624	602.450.624
	Chi phí bằng tiền khác	2.402.013.425	2.402.013.425
	+ Phí bảo vệ môi trường với nước thải	38.849.693	38.849.693
	+ Chi phí Thuế tài nguyên	980.609.000	980.609.000
	+ Chi phí cấp quyền khai thác nước:	344.058.000	344.058.000
	+ Chi phí Phân tích chất lượng nước thải	42.480.000	42.480.000
	+ Chi phí môi trường rừng:	210.763.540	210.763.540
	+ Công cụ dụng cụ lao động, chi khác	785.253.192	785.253.192
5	Chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định phục vụ sản xuất nước sạch (chưa	657.000.000	657.000.000

<b>Ký hiệu</b>	<b>Nội dung</b>	<b>TRÌNH THẨM ĐỊNH (ĐỀ XUẤT)</b>	<b>THẨM ĐỊNH</b>
	<b>tính ở trên)</b>		
	Chi phí tiền ăn ca	657.000.000	657.000.000
	Chi phí cấp nước an toàn	0	0
<b>C</b>	<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>6.775.263.104</b>	<b>6.775.263.104</b>
	Chi phí vật liệu	591.561.306	591.561.306
	Chi phí nhân công	3.976.565.238	3.976.565.238
	Chi phí ca máy	779.504.530	779.504.530
	Chi phí công cụ dụng cụ, chi khác bằng tiền	895.652.823	895.652.823
	Chi phí duy trì đầu nổi	531.979.207	531.979.207
<b>D</b>	<b>Chi phí quản lý</b>	<b>3.034.918.680</b>	<b>3.034.918.680</b>
	Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ, chi phí khác	1.471.942.680	1.471.942.680
	Chi phí nhân công bộ phận quản lý	1.562.976.000	1.562.976.000
<b>Đ</b>	<b>Chi phí Tài chính</b>	<b>5.684.654.369</b>	<b>5.684.654.369</b>
-	Chi phí trả lãi vay DA nhà máy, tuyến ống	4.842.720.000	4.842.720.000
-	Chi phí lãi vay đầu tư DA khác	841.934.369	841.934.369
<b>E</b>	<b>Tổng chi phí sản xuất, kinh doanh nước sạch</b>	<b>44.988.248.460</b>	<b>44.988.248.460</b>
<b>F</b>	<b>Khoản thu khác phát sinh trong hoạt động sản xuất, kinh doanh nước sạch (nếu có)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>G</b>	<b>Giá thành một (01) m<sup>3</sup> nước sạch (đồng/m<sup>3</sup>)</b>	<b>11.100</b>	<b>11.100</b>
<b>H</b>	<b>Lợi nhuận định mức</b>	<b>452</b>	<b>452</b>
<b>I</b>	<b>Giá thành sản xuất hàng hóa dịch vụ trước thuế</b>	<b>11.552</b>	<b>11.552</b>
<b>K</b>	<b>Thuế giá trị gia tăng</b>		
	<b>Giá bán bình quân</b>	<b>11.552</b>	<b>11.552</b>

Theo đó, giá bán lẻ nước sạch bình quân là 11.552 đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng), nằm trong khung giá nước sạch do Bộ Tài chính quy định tại Thông báo số 1250/TB-BTC ngày 27/12/2024 (từ 2.857 – 14.286 đồng/m<sup>3</sup>, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

## **2. Đề xuất mức giá trên cơ sở kết quả thẩm định:**

2.1. Trên cơ sở phương án giá đề xuất của Công ty Cổ phần cấp thoát nước và xây dựng Bảo Lộc, sau khi thực hiện thẩm định phương án giá, Sở Xây dựng đề nghị mức giá như sau:

- Giá bán lẻ nước sạch (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) cho từng nhóm khách hàng như sau:

STT	Nhóm khách hàng sử dụng nước sạch	Lượng nước sạch sử dụng/tháng	Hệ số (TT 145/2025/TT-BTC)	Đơn giá theo hệ số (đồng)	Giá bán đề nghị phê duyệt (đồng)	Hệ số thực hiện
Nhóm 1	Hộ dân cư	Mức 1: Mức dưới 10m <sup>3</sup> /đồng hồ/tháng	0,80	9.241	<b>7.900</b>	0,68
		Mức 2: Từ 10m <sup>3</sup> - 20 m <sup>3</sup> / đồng hồ/tháng	1,00	11.552	<b>11.500</b>	1,00
		- Mức 3: Từ trên 20m <sup>3</sup> -30m <sup>3</sup> /đồng hồ/tháng	1,50	17.327	<b>12.900</b>	1,12
		- Mức 4: Trên 30m <sup>3</sup> /đồng hồ/tháng	2,50	28.879	<b>13.600</b>	1,18
Nhóm 2	Hộ nghèo		Bằng 40% mức giá của mức 1 nhóm 1 nêu trên			
Nhóm 3	Cơ quan hành chính nhà nước; đơn vị sự nghiệp công lập; trường học, bệnh viện, cơ sở khám, chữa bệnh (công lập và tư nhân); phục vụ mục đích công cộng (phi lợi nhuận).	Theo thực tế sử dụng	1,20	13.862	<b>11.700</b>	1,01
Nhóm 4	Tổ chức, cá nhân sản xuất vật chất	Theo thực tế sử dụng	1,50	17.327	<b>15.200</b>	1,32
Nhóm 5	Tổ chức, cá nhân tiêu thụ nước sạch cho mục	Theo thực tế sử dụng	3,00	34.655	<b>20.900</b>	1,81

STT	Nhóm khách hàng sử dụng nước sạch	Lượng nước sạch sử dụng/tháng	Hệ số (TT 145/2025/TT-BTC)	Đơn giá theo hệ số (đồng)	Giá bán đề nghị phê duyệt (đồng)	Hệ số thực hiện
	đích kinh doanh dịch vụ					
<b>Giá bán lẻ nước sạch bình quân</b>			1,00		<b>11.552</b>	

## 2.2. Một số nội dung khác:

Công ty Cổ phần cấp thoát nước và xây dựng Bảo Lộc được UBND tỉnh quy định giá tiêu thụ nước sạch sinh hoạt tại Quyết định số 46/2011/QĐ-UBND ngày 22/8/2011.

Căn cứ khoản 1 Điều 2 Thông tư 145/2025/TT-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính quy định: “1. Đơn vị cấp nước thực hiện lập phương án giá nước sạch; cơ quan thẩm định phương án giá nước sạch, phê duyệt phương án giá nước sạch, ban hành văn bản định giá, điều chỉnh giá nước sạch theo quy định của pháp luật và khách hàng sử dụng nước sạch.”. Việc Công ty Cổ phần cấp thoát nước và xây dựng Bảo Lộc đề xuất điều chỉnh giá nước sạch sinh hoạt được phê duyệt tại Quyết định số 46/2011/QĐ-UBND là phù hợp.

3. Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh Lâm Đồng phê duyệt kết quả thẩm định phương án giá và xem xét, ban hành văn bản định giá theo thẩm quyền.

*(Gửi kèm theo dự thảo Quyết định phê duyệt giá bán lẻ nước sạch sinh hoạt của Công ty Cổ phần cấp thoát nước và xây dựng Bảo Lộc)./.*

### **Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (phê duyệt);
- Các Sở: Tài chính, Nội vụ, Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND các phường: phường 1 Bảo Lộc, phường 2 Bảo Lộc, phường 3 Bảo Lộc; phường B'Lao;
- Công ty Cổ phần cấp thoát nước và xây dựng Bảo Lộc;
- Lưu: VT, QLXD.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Anh Tuấn**