

## ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH HÀ NAMCỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 01/2011/QĐ-UBND

Phủ Lý, ngày 07 tháng 01 năm 2011

**QUYẾT ĐỊNH****V/v ban hành đơn giá bồi thường Nhà, Vật kiến trúc  
và di chuyển mồ mã khi Nhà nước thu hồi đất**

## ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 04/2010/TT-BXD ngày 26 tháng 5 năm 2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này đơn giá bồi thường Nhà, Vật kiến trúc và di chuyển mồ mã khi Nhà nước thu hồi đất, trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký; thay thế Quyết định số 03/2010/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; các tổ chức, cá nhân và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**  
**CHỦ TỊCH**  
**Mai Tiến Dũng**

**BẢNG ĐƠN GIÁ NĂM 2011**  
**BỒI THƯỜNG NHÀ, VẬT KIẾN TRÚC**  
**VÀ DI CHUYỂN MÒ MẢ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 01/2011/QĐ-UBND*  
*ngày 07 tháng 01 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)*

**Phần I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

**I. CƠ SỞ TÍNH TOÁN**

Căn cứ TCVN 2748 - 1991 “Phân cấp nhà và công trình - Nguyên tắc cơ bản”;  
Căn cứ Thông tư số 04/2010/TT-BXD ngày 26 tháng 5 năm 2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

**II. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

**1. Độ cao nhà:**

- Đối với nhà mái chày không có trần là từ mặt nền nhà đến mặt trên của quá giang, đối với nhà có trần là từ nền nhà đến mặt trên của trần nhà, đối với nhà bán mái là từ nền nhà đến đỉnh cột quân hoặc đỉnh tường biên.

- Đối với nhà mái bằng là từ mặt nền nhà đến mặt trên tấm sàn mái.

- Độ cao của nhà là tính cho mỗi tầng (*tính từ nền nhà đến mặt trên tấm sàn*).

**2. Vật kiến trúc:**

Vật kiến trúc bao gồm giếng khoan, giếng đào, sân, cầu thang, gác xép, tường rào, bể chứa nước, cống, ô văng cửa...

**3. Diện tích sàn của 1 tầng:**

- Đối với nhà mái bằng: Là diện tích mặt bằng xây dựng của tầng đó, gồm cả tường xây (*hoặc phần tường chung thuộc về công trình*) và diện tích mặt bằng của lô gia, ban công, sân, hành lang, hộp kỹ thuật, ống khói, trừ diện tích ô trống cầu thang chiếm chỗ.

- Đối với nhà tạm và nhà cấp IV: Là diện tích hình chiếu bằng của mái trên mặt bằng xây dựng gọi là diện tích xây dựng (*giới hạn chiều rộng nhô ra của mái trước, mái sau so với mặt ngoài cột hiên và tường hậu tối đa là 0,2m*).

**III. PHẠM VI ÁP DỤNG**

- Giá bồi thường nhà, công trình, vật kiến trúc, mô mả này được quy định trọn gói là giá trị thực của tài sản không kèm theo các hệ số, các phụ phí, các chính sách hỗ trợ nào khác. Mức giá này áp dụng cho việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

- Đối tượng bồi thường thiệt hại:

+ Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân là chủ sở hữu tài sản hợp pháp có đất bị Nhà nước thu hồi.

+ Phải có các điều kiện ghi trong Điều 8 (*Khoản 1,2,3,4,5,7,9,10,11*) Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 và Điều 24 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ.

- Nguyên tắc bồi thường tài sản: Căn cứ Điều 18 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP của Chính phủ và các Điều 10, 11, 13, Mục 2, Chương II Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

## **Phần II** **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **I. QUY ĐỊNH VÀ HƯỚNG DẪN ÁP DỤNG TÍNH TOÁN BỒI THƯỜNG NHÀ, CÔNG TRÌNH, VẬT KIẾN TRÚC, MÒ MẢ**

#### **1. Đối với nhà, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức khác:**

1.1. Đối với nhà ở, vật kiến trúc, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân: Bồi thường bằng giá trị xây mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương trong bảng đơn giá này:

Mức bồi thường nhà, VKT	= Giá trị xây mới của nhà và vật kiến trúc	+(-) Một khoản tiền bằng tỷ lệ % trên giá trị xây mới của nhà và vật kiến trúc ( <i>nếu có</i> ).
-------------------------	--	---

#### 1.2. Đối với nhà, vật kiến trúc xây dựng khác với quy định 1.1:

Mức bồi thường Nhà, VKT	= Giá trị hiện có của nhà và vật kiến trúc	+(-) Một khoản tiền bằng tỷ lệ % trên giá trị hiện có của nhà và vật kiến trúc ( <i>nếu có</i> )
-------------------------	--	--

#### *Ghi chú:*

- Giá trị xây mới của nhà và vật kiến trúc = Diện tích xây dựng (*sàn*) x (*nhân*) Đơn giá xây dựng mới x (*nhân*) Hệ số bồi thường theo khu vực (*áp dụng cho 1.1*).

- Giá trị hiện có của nhà và vật kiến trúc = Diện tích xây dựng (*sàn*) x (*nhân*) Đơn giá xây dựng mới x (*nhân*) Tỷ lệ % giá trị còn lại của nhà và vật kiến trúc x (*nhân*) Hệ số bồi thường theo khu vực (*áp dụng cho 1.2*).

- Khoản cộng, trừ bằng tỷ lệ % trên giá trị xây mới hoặc hiện có của nhà, vật kiến trúc là khoản tăng giảm khi áp dụng khung giá nhà và vật kiến trúc có 1 số điểm khác loại nhà đã nêu trong khung giá định áp dụng. Mức tăng, giảm giá từ 5% ÷ 20%.

- Trong quá trình tính toán bồi thường những công trình có kết cấu mỹ thuật, kỹ thuật cao hơn so với quy định trong bảng giá thì được cộng từ 5% ÷ 15% so với mức giá chuẩn.

- Tỷ lệ % giá trị còn lại của nhà, vật kiến trúc là mức tối đa không lớn hơn 100% giá trị xây mới của nhà, vật kiến trúc có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại (*áp dụng cho 1.2*).

- Trường hợp đối với nhà, công trình không còn sử dụng được thì chỉ được tính bồi thường vật kiến trúc x (*nhân*) tỷ lệ % giá trị còn lại.

### 1.3. Đối với công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật:

Mức bồi thường bằng giá trị xây mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Trường hợp nếu công trình không còn sử dụng hoặc không còn phát huy hiệu quả thì không được bồi thường.

### 2. Đối với nhà, công trình bị tháo dỡ một phần:

- Trường hợp phá dỡ 1 phần (*dọc nhà hoặc ngang nhà*), phần còn lại vẫn tồn tại và sử dụng được thì chỉ tính bồi thường phần giá trị nhà, công trình bị tháo dỡ và cộng 30% giá trị bồi thường phần diện tích phải phá dỡ để chi phí sửa chữa, hoàn thiện công trình.

Diện tích công trình phải phá dỡ được tính như sau: Nếu vào 1 phần gian tính hết cả gian, vào 1 phần hiên tính hết cả hiên. Phải lưu ý đến việc tháo dỡ không làm ảnh hưởng chất lượng công trình của gian bên cạnh (bước gian nhà cấp 4 là khoảng cách giữa 2 vì kèo, bước gian nhà mái bằng là khoảng cách giữa 2 dầm, cột chịu lực).

- Trường hợp phá dỡ ngang nhà: Nếu diện tích phần còn lại không còn sử dụng được (công trình không còn khả năng chịu lực hoặc không đáp ứng công năng hoạt động theo chức năng hiện có của công trình) thì bồi thường 100%. Nếu diện tích phần còn lại vẫn sử dụng được thì bồi thường diện tích phải phá dỡ và cộng 30% giá trị bồi thường phần diện tích của ô gian phải phá dỡ liền kề với công trình còn lại để chi phí sửa chữa, hoàn thiện công trình.

- Trường hợp phá dỡ dọc nhà vào toàn bộ kết cấu chịu lực chính của công trình (công trình không còn khả năng chịu lực) thì được bồi thường 100% diện tích xây dựng của nhà, công trình.

Việc chi trả kinh phí bồi thường cho các hộ bị ảnh hưởng trên được thực hiện như sau: Chủ hộ phải cam kết thực hiện tháo dỡ di chuyển theo phương án và tiến độ được duyệt và phải đảm bảo an toàn trong thi công. Phần kinh phí được Ban giải phóng mặt bằng giữ lại từ 10÷20%, sau khi chủ hộ đã thực hiện đúng mới trả tiếp.

- Trường hợp đối với nhà sau khi phá dỡ <50% diện tích mà công trình phụ, cầu thang ở phía trước thì hỗ trợ 80% giá trị bồi thường các công trình phụ, cầu thang bị ảnh hưởng để sắp xếp lại mặt bằng công trình.

- Hỗ trợ sắp xếp lại sau khi tháo dỡ nhà chính: Nhà chính phải tháo dỡ hết, khi đó các công trình phụ nằm ở phía trước. Trường hợp này không được tính bồi thường mà chỉ tính hỗ trợ để sắp xếp lại trên diện tích sử dụng hợp pháp đúng bằng diện tích xây dựng của nhà chính phải phá dỡ và phù hợp với quy hoạch hiện trạng của hộ gia đình. Mức hỗ trợ là 70% mức bồi thường công trình phụ bị ảnh hưởng để xây dựng lại nhà chính.

### 3. Nhà, vật kiến trúc gắn liền với đất khi thu hồi không được bồi thường:

- Xây dựng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất công bố mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép xây dựng.

- Xây dựng sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà tại thời điểm xây dựng đã trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xét duyệt.

- Xây dựng sau khi có quyết định thu hồi đất được công bố.

- Xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 (khoản 1,2,3,4,5,7,9,10,11) Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, mà khi xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng. Người có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự tháo dỡ hoặc phải tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền thực hiện phá dỡ.

#### **4. Nhà, vật kiến trúc không được phép xây dựng thì tùy theo mức độ, tính chất hợp pháp của đất, nhà vật kiến trúc được bồi thường hoặc hỗ trợ theo quy định sau:**

- Xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên đất đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 (khoản: 1,2,3,4,5,7,9,10,11) Nghị định số 197/2004/NĐ-CP được bồi thường 100% giá trị.

- Xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 (khoản: 1,2,3,4,5,7,9,10,11) Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, nhưng tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã cấm mốc, mức hỗ trợ 80% mức bồi thường.

- Xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 (khoản: 1,2,3,4,5,7,9,10,11) Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, nhưng tại thời điểm xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã cấm mốc, mức hỗ trợ 60% mức bồi thường.

#### **5. Bồi thường di chuyển mồ mả:**

Đối với việc di chuyển mồ mả, mức tiền bồi thường tính cho chi phí về đào, bốc, di chuyển, xây dựng lại và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp. Riêng đối với các ngôi mộ tổ, mộ Thành Hoàng Làng ngoài đơn giá bồi thường mồ mả theo quy định tại bảng đơn giá này, còn được bồi thường các khối lượng kiến trúc theo mức độ kỹ, mỹ thuật tương ứng.

#### **6. Bồi thường đối với công trình văn hoá, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu:**

Khảo sát đo vẽ hiện trạng, thiết kế và lập dự toán kinh phí xây dựng mới công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với công trình bị thiệt hại. Sau đó việc tính toán bồi thường thực hiện theo các trình tự đã quy định.

#### **7. Bồi thường đối với tài sản, vật kiến trúc xây dựng chuyên ngành (hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất, lò bột nhẹ...) được thực hiện như sau:**

- Giá trị hiện có của công trình được tính theo giá xây dựng mới tại thời điểm bồi thường có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với công trình bị phá dỡ di chuyển, giá xây dựng mới là mức giá chuẩn do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật và dự toán đối với các công trình xây dựng chuyên ngành: Chủ đầu tư cùng với Hội đồng giải phóng mặt bằng khảo sát, lập dự toán thẩm định, phê duyệt. Trường hợp cần thiết thì được phép thuê các tổ chức tư vấn, cá nhân có đủ năng lực và tư cách pháp nhân khảo sát thiết kế theo hiện trạng, lập dự toán, thẩm tra làm cơ sở cho việc phê duyệt (tại thời điểm bồi thường). Sau đó việc bồi thường thực hiện theo các trình tự đã quy định (theo khoản 1.1 hoặc 1.2).

- Riêng đối với hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo dỡ di chuyển được thì chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt. Trường hợp không có vị trí di chuyển để lắp đặt đến nơi mới (không có mặt bằng sản xuất, mất nguồn cung cấp nguyên vật liệu do bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng) thì được bồi thường theo giá dự toán được duyệt x (nhân) tỷ lệ % chất lượng còn lại – (trừ) giá trị thu hồi.

#### **8. Bồi thường nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất vườn, đất ao hợp pháp:**

- Đối với đất vườn, đất ao được công nhận là đất ở theo Luật đất đai, mức bồi thường 100% giá trị.

- Đối với đất vườn, đất ao không được công nhận là đất ở theo Luật đất đai, mức bồi thường 90% giá trị.

#### **9. Bồi thường nhà, vật kiến trúc đối với các hộ đa canh:**

- Các hộ thực hiện đa canh trên diện tích đất nông nghiệp được giao, hoặc thuê của xã được thực hiện bồi thường theo nội dung mục 1.2 của quy định này. Căn cứ đề án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hợp đồng kinh tế giữa hai bên là cơ sở để xác định phạm vi nhà, vật kiến trúc bị ảnh hưởng khi thu hồi đất:

+ Đối với nhà, vật kiến trúc phải tháo dỡ trong phạm vi dự án được phê duyệt, bồi thường 100% giá trị.

+ Đối với nhà, vật kiến trúc phải tháo dỡ ngoài phạm vi quy định của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không có trong hợp đồng kinh tế giữa hai bên thì chủ hộ phải tự tháo dỡ hoặc phải tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền phá dỡ.

#### **10. Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước:**

Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích coi nói trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp; Mức bồi thường áp dụng theo khoản 1.1 hoặc 1.2 (tùy theo tính chất sử dụng) thuộc mục 1 khoản I phần II bản quy định này.

**11. Trường hợp mốc giải phóng mặt bằng chiếm dụng vào nhà, vật kiến trúc  $\leq 1\text{m}$ :**

Có thể vận dụng cho phép để lại không phải bồi thường sau khi có ý kiến chấp thuận của các cấp có thẩm quyền.

**12. Đối với nhà có kích thước móng thực tế lớn hơn móng định hình của loại nhà tương ứng, thì được bổ sung thêm kinh phí bồi thường vật kiến trúc tăng lên. Kích thước móng định hình được quy định như sau:**

- Đối với nhà tạm: Chiều rộng đáy móng  $B = 0,33\text{m}$ ; chiều rộng đỉnh móng  $b = 0,22\text{m}$ ; chiều cao móng  $H = 0,7\text{m}$ .

- Đối với nhà cấp IV: Chiều rộng đáy móng  $B = 0,8\text{m}$ ; chiều rộng đỉnh móng  $b = 0,33\text{m}$ ; chiều cao móng  $H = 1,2\text{m}$ .

- Đối với nhà cấp II và III: Chiều rộng đáy móng  $B = 1,2\text{m}$ ; chiều rộng đỉnh móng  $b = 0,33\text{m}$ ; chiều cao móng  $H = 1,5\text{m}$ .

- Đối với móng nhà có chiều cao móng  $> 1,5\text{m}$ . Ngoài việc áp dụng đơn giá bồi thường theo quy định; bổ sung đơn giá tính cho 1m dài móng có chiều sâu móng nhà tính từ cốt 0,00 (cốt nền tầng 1 không có tầng hầm) trở xuống như sau:

+ Móng có chiều sâu - 2m: 220.000,0đ/md.

+ Móng có chiều sâu - 2,5m: 430.000,0đ/md.

+ Móng có chiều sâu - 3m: 735.000,0đ/md.

+ Móng có chiều sâu - 3,5m: 1.080.000,0đ/md.

+ Móng có chiều sâu - 4m: 1.490.000,0đ/md.

+ Móng có chiều sâu - 4,5m: 1.940.000,0đ/md.

+ Móng có chiều sâu - 5m: 2.450.000,0đ/md.

Nếu chiều sâu móng nằm trong khoảng cận trên và cận dưới thì dùng phương pháp nội suy để xác định.

**13. Các công trình xây dựng do yêu cầu kỹ thuật phải đóng cọc bê tông cốt thép, cọc cát, các hoạt động máy móc thiết bị có độ rung động lớn... giữa vùng dân cư, sau khi thực hiện đúng quy trình kỹ thuật mà làm nứt, nát, hư hỏng các công trình ngoài mốc giải phóng mặt bằng thì giải quyết bồi thường hư hỏng theo trình tự sau:**

- Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng, Chủ đầu tư chủ trì phối hợp với các cơ quan chức năng xác định phạm vi ảnh hưởng do đóng cọc và hoạt động máy móc thiết bị gây ra.

- Chủ đầu tư phối hợp cùng Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng và hộ gia đình bị ảnh hưởng lập biên bản xác định hiện trạng các công trình của các hộ trong phạm vi ảnh hưởng trước khi thi công, để làm căn cứ xác định phần hư hỏng của công trình trong và sau quá trình thi công và lập dự toán sửa chữa theo định mức dự toán, đơn giá hiện hành. Thường xuyên theo dõi mức độ biến dạng của công trình đến khi công trình ổn định mới tiến hành sửa chữa.



- Ngoài việc bồi thường để sửa chữa còn được bồi thường do giảm tuổi thọ công trình. Mức bồi thường do giảm tuổi thọ công trình bằng hiệu của giá trị bồi thường theo chất lượng trước và sau khi thi công.

*(Phương pháp tính toán áp dụng theo phụ lục số VI)*

**14. Đơn giá bồi thường nhà thông dụng tại Bảng 2, Điểm 2, Mục II được quy định như sau:**

- Chiều cao  $\leq 3,3\text{m}$  cho nhà có chiều cao từ  $2,7\text{m} \div 3,3\text{m}$ ; Chiều cao  $> 3,3\text{m}$  cho nhà có chiều cao từ  $3,3\text{m} \div 3,9\text{m}$ .

- Đối với nhà có chiều cao  $< 2,7\text{m}$  hoặc  $> 3,9\text{m}$  thì đơn giá được điều chỉnh giảm hoặc tăng 10% đơn giá tương ứng trong biểu.

- Đối với nhà có chiều cao  $\leq 2,1\text{m}$  hoặc  $\geq 4,5\text{m}$  thì đơn giá được điều chỉnh giảm hoặc tăng 15% đơn giá tương ứng trong biểu.

**15. Đối với các công trình có thể tháo dỡ di chuyển đến chỗ mới lắp đặt (nhà khung kết cấu thép...)**

Chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt. Trường hợp không có vị trí di chuyển để lắp đặt đến nơi mới thì được bồi thường theo thông báo giá Liên sở Tài chính-Xây dựng tại thời điểm lập x (*nhân*) tỷ lệ % chất lượng giá trị còn lại – (*trừ*) giá trị thu hồi.

**16. Đối với nhà, công trình (thuộc đất hợp pháp) nằm bên trong mốc giải phóng mặt bằng nhưng sát mốc  $\leq 1,0$  mét và thấp hơn mặt đường, khi xây dựng công trình xong, đường cao ngang mái nhà hoặc không còn lối vào: Thực hiện hỗ trợ chi phí cải tạo lối vào nhà và xử lý thoát nước, mức hỗ trợ là 3.300.000đồng/1hộ (ba triệu ba trăm nghìn đồng).**

- Đối với nhà, công trình (thuộc đất hợp pháp) nằm bên trong mốc giải phóng mặt bằng nhưng sát mốc  $\leq 1,0$  mét và có nền sân thấp hơn mặt đường từ  $2,5 \div 5\text{m}$ . Thực hiện hỗ trợ lối lên xuống dùng loại cầu thang thông dụng, bản thang bê tông cốt thép có trụ đỡ, chiều rộng bản thang 1,4m, bậc xây gạch, có lối dắt xe, lan can tay vịn xây gạch vữa nghiêng kết hợp sườn bê tông cốt thép, trát láng vôi ve hoàn chỉnh. Đơn giá như sau:

+ Loại cầu thang cao 2,5m: 5.300.000,0đ

+ Loại cầu thang cao 3m: 6.900.000,0đ

+ Loại cầu thang cao 4m: 11.800.000,0đ

+ Loại cầu thang cao 5m: 16.850.000,0đ

*(Đối với cầu thang có độ cao khác với các mức độ cao trên thì dùng phương pháp nội suy với 2 cao độ liền kề để xác định).*

- Trường hợp đối với nhà, công trình (thuộc đất hợp pháp) nằm bên trong mốc giải phóng mặt bằng nhưng sát mốc  $\leq 1,0$  mét và cao hơn mặt đường khi thực hiện dự án mà không có lối vào: Thực hiện hỗ trợ lối lên xuống xây gạch chiều rộng 1,2m có lối dắt xe, trát láng vôi ve hoàn chỉnh. Đơn giá như sau:

- + Loại bậc thang lên xuống cao 0,5m: 515.000,0 đồng.
- + Loại bậc thang lên xuống cao 1m: 1.430.000,0 đồng.
- + Loại bậc thang lên xuống cao 1,5m: 2.810.000,0 đồng.

(Đối với bậc thang lên xuống có độ cao khác với các mức độ cao trên thì dùng phương pháp nội suy với 2 cao độ liền kề để xác định).

**17. Hỗ trợ di chuyển đồng hồ công tơ điện, đồng hồ nước, điện thoại cố định, truyền hình cáp ra nơi mới mức hỗ trợ 100%, trường hợp di chuyển ở tại nơi ở cũ mức hỗ trợ 50% theo thông báo của cơ quan chuyên ngành tại thời điểm lập.**

**18. Đối với nhà, vật kiến trúc, di chuyển mờ mả mà không có trong đơn giá hoặc đơn giá không sát với thực tế (cao hoặc thấp) hoặc đơn giá không phù hợp với quy mô của công trình cần phá dỡ thì Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng căn cứ vào đơn giá các hạng mục tương đương và điều kiện cụ thể để vận dụng đơn giá cho phù hợp. Trường hợp cần thiết tiến hành khảo sát đo vẽ hiện trạng, xác định khối lượng thực tế lập dự toán theo quy định hiện hành (hoặc thuê tư vấn, cá nhân có tư cách pháp nhân) để làm cơ sở xác định giá trị bồi thường.**

## II. ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG NHÀ, VẬT KIẾN TRÚC, MỜ MẢ

### 1. Đơn giá bồi thường nhà tạm, nhà tranh tre:

**Bảng 1**

STT	Kết cấu nhà	Đơn vị tính	Chiều cao nhà	
			Chiều cao ≤ 2,7 m	Chiều cao > 2,7m
1	+ Cột, kèo, đòn tay tre, mái lợp rom, rạ, lá mía - Vách nửa	đ/m <sup>2</sup> xd	230.000	254.000
2	+ Cột, kèo, đòn tay tre, mái lợp rom, rạ, lá mía. - Vách rom đất	đ/m <sup>2</sup> xd	245.000	270.000
3	+ Cột, kèo, đòn tay tre, mái rom, rạ, lá mía. - Vách Toóc-xi	đ/m <sup>2</sup> xd	268.000	295.000
4	+ Cột gỗ, kèo đòn tay tre, mái lợp rom, rạ, lá mía. - Vách Toóc-xi	đ/m <sup>2</sup> xd	315.000	350.000
5	+ Kèo tre gỗ, mái lợp rom, rạ, tường gạch xi xây nghiêng, không trát.	đ/m <sup>2</sup> xd	435.000	470.000
6	+ Kèo tre gỗ, mái lợp rom, rạ, tường gạch xi xây nghiêng, trát 2 mặt.	đ/m <sup>2</sup> xd	545.000	605.000
7	+ Kèo tre gỗ, mái lợp rom, rạ, tường gạch xi xây nằm, không trát.	đ/m <sup>2</sup> xd	485.000	535.000

8	+ Kèo tre gỗ, mái lợp rom, rạ, tường gạch xi xây năm, trát 2 mặt.	đ/m <sup>2</sup> xd	600.000	675.000
9	+ Kèo tre, gỗ, đòn tay tre, mái rom, rạ, lá mía. - Tường xây gạch 110 bỏ trụ.	đ/m <sup>2</sup> xd	850.000	915.000
10	+ Kèo tre, gỗ, đòn tay tre, mái rom, rạ, lá mía. - Tường xây đá 250.	đ/m <sup>2</sup> xd	760.000	855.000
11	+ Kèo tre, gỗ, đòn tay tre, mái rom, rạ, lá mía. - Tường xây gạch 220.	đ/m <sup>2</sup> xd	1.060.000	1.150.000

**Ghi chú:**

Hướng dẫn áp dụng và điều chỉnh đơn giá tại Bảng 1 cho các trường hợp sau:

- Đối với nhà có kết cấu tương tự như các mục từ 1 đến 11 mà có mái lợp Fibơximăng thì được cộng thêm 17.000đ/m<sup>2</sup>xd.

- Đối với nhà có kết cấu tương tự như các mục từ 1 đến 11 mà có mái lợp ngói hoặc lá gồi thì được cộng thêm 32.000đ/m<sup>2</sup>xd.

- Chiều cao ≤ 2,7m tính cho nhà cao từ 2,1m đến 2,7m.

- Chiều cao > 2,7m tính cho nhà cao từ 2,71m đến 3,3m.

- Nếu < 2,1m hoặc cao > 3,3m thì được điều chỉnh giảm (-) hoặc tăng (+) 10% đơn giá bồi thường tương ứng.

- Đối với nhà không có tường bao quanh hoặc tường bao thiếu (*kể cả nhà bán mái*) thì giá trị công trình được điều chỉnh giảm tương ứng như sau:

+ 1 m<sup>2</sup> tường nửa: 22.000,0 đồng.

+ 1 m<sup>2</sup> tường rom đất: 38.000,0 đồng.

+ 1m<sup>2</sup> tường vách Toóc-xi : 40.000,0 đồng.

+ 1m<sup>2</sup> xây gạch xi nghiêng: 60.000,0 đồng.

+ 1m<sup>2</sup> xây gạch xi năm: 76.000,0 đồng.

+ 1 m<sup>2</sup> xây gạch 110: 124.000,0 đồng.

+ 1 m<sup>2</sup> xây gạch 220: 194.000,0 đồng.

**2. Đơn giá bồi thường nhà thông dụng:**

**Bảng 2**

STT	Kết cấu nhà	Đơn vị tính	Chiều cao nhà	
			Chiều cao ≤ 3,3 m	Chiều cao > 3,3m
1	Nhà ở cấp IV, mái ngói 22v/m <sup>2</sup> không có khu phụ trong nhà.	đ/m <sup>2</sup> xd	1.365.000	1.465.000

2	Nhà ở cấp IV, mái ngói 22v/m <sup>2</sup> có khu phụ trong nhà.	đ/m <sup>2</sup> xd	1.490.000	1.590.000
3	Nhà ở cấp IV. Cột, kèo, xà gồ, cầu phong, ly tô gỗ, mái ngói 22v/m <sup>2</sup> không có khu phụ.	đ/m <sup>2</sup> xd	1.650.000	1.730.000
4	Nhà ở cấp IV. Cột, kèo, xà gồ, cầu phong, ly tô gỗ, mái ngói 22v/m <sup>2</sup> có khu phụ trong nhà.	đ/m <sup>2</sup> xd	1.815.000	1.910.000
5	Nhà ở 1 tầng mái bằng cấp II, cấp III không có khu phụ trong nhà.	đ/m <sup>2</sup> sàn	1.885.000	1.975.000
6	Nhà ở 1 tầng mái bằng cấp II, cấp III có khu phụ trong nhà.	đ/m <sup>2</sup> sàn	2.045.000	2.135.000
7	Nhà ở 2 tầng cấp II, cấp III mái ngói không có khu phụ trong nhà.	đ/m <sup>2</sup> sàn	2.005.000	2.165.000
8	Nhà ở 2 tầng cấp II, cấp III mái ngói có khu phụ trong nhà.	đ/m <sup>2</sup> sàn	2.185.000	2.310.000
9	Nhà ở 2 tầng cấp II, cấp III kết cấu xây gạch, sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ.	đ/m <sup>2</sup> sàn	2.380.000	2.570.000
10	Nhà ở 2 tầng cấp II, cấp III kết cấu khung chịu lực bằng bê tông cốt thép, tường bao xây gạch, sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ.	đ/m <sup>2</sup> sàn	2.610.000	2.775.000
11	Nhà ở 3 tầng cấp II kết cấu xây gạch, sàn panel, mái bằng.	đ/m <sup>2</sup> sàn	2.540.000	2.690.000
12	Nhà ở 3 tầng cấp II kết cấu khung bê tông cốt thép, tường bao xây gạch, sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ.	đ/m <sup>2</sup> sàn	2.715.000	2.895.000
13	Nhà ở cấp I kết cấu khung bê tông cốt thép, tường bao xây gạch, sàn panel, mái bằng.	đ/m <sup>2</sup> sàn	2.940.000	3.170.000

*Ghi chú:*

Hướng dẫn áp dụng và điều chỉnh đơn giá tại Bảng 2 cho các trường hợp sau:

- Mục 1 và mục 2: Nếu lợp rơm, rạ, lá mía thì đơn giá giảm 32.000đ/m<sup>2</sup>xd; Nếu lợp Fibrôximăng thì đơn giá giảm 17.000đ/m<sup>2</sup>xd;
- Đối với nhà có khu phụ là bao gồm có khu phụ cho mỗi tầng, đã tính bể phốt và bể nước trên mái; Riêng mục 2 và mục 4 không tính bể nước trên mái.
- Từ mục 8 đến mục 13 nhà có khu phụ.
- Đối với nhà có tầng không có khu phụ trừ giảm 185.000,0đ/m<sup>2</sup>.

- Khối lượng kết cấu, vật kiến trúc trên mái như dàn leo, chòi thang, gác xếp, bể nước được tính bổ sung vào giá trị bồi thường.

**3. Đơn giá bồi thường công trình phục vụ giáo dục, công cộng:**

**Bảng 3**

STT	Loại, đặc điểm công trình	Đơn vị tính	Đơn giá
<b>A</b>	<b>Nhà trẻ, mẫu giáo</b>		
1	Nhà khung tre, gỗ, mái lá mía, rom rạ, vách Toóc - xi.	đ/m <sup>2</sup> xd	375.000
2	Nhà gạch, gỗ, mái lá mía hoặc rom rạ	đ/m <sup>2</sup> xd	1.045.000
3	Nhà một tầng xây gạch mái ngói.	đ/m <sup>2</sup> xd	1.280.000
4	Nhà một tầng xây gạch mái bằng	đ/m <sup>2</sup> sàn	1.700.000
<b>B</b>	<b>Trường học</b>		
1	Nhà xây gạch một tầng mái ngói	đ/m <sup>2</sup> xd	1.300.000
2	Nhà xây gạch một tầng mái bằng	đ/m <sup>2</sup> sàn	1.730.000
3	Nhà xây gạch hai tầng mái bằng	đ/m <sup>2</sup> sàn	2.020.000
4	Nhà xây gạch kết hợp khung hai tầng	đ/m <sup>2</sup> sàn	2.255.000
<b>C</b>	<b>Nhà xí tắm công cộng, gia đình.</b>		
1	Nhà xí tiểu thường, xây gạch, mái ngói	đ/m <sup>2</sup> xd	710.000
2	Nhà xí tiểu thường, xây gạch, mái bằng	đ/m <sup>2</sup> sàn	960.000
3	Nhà xí tự hoại xây gạch mái ngói.	đ/m <sup>2</sup> xd	1.135.000
4	Nhà xí tự hoại xây gạch mái bằng.	đ/m <sup>2</sup> sàn	1.360.000
5	Nhà tắm xây gạch mái ngói hay Prô-ximăng.	đ/m <sup>2</sup> xd	605.000
6	Nhà tắm mái bằng BTCT.	đ/m <sup>2</sup> sàn	810.000
<b>D</b>	<b>Nhà Y tế</b>		
1	Nhà 1 tầng cấp IV mái ngói.	đ/m <sup>2</sup> xd	1.300.000
2	Nhà 1 tầng xây gạch mái bằng	đ/m <sup>2</sup> sàn	1.730.000

**4. Đơn giá bồi thường công trình nhà khung kết cấu thép, nhà kho thông dụng:**

**Bảng 4**

STT	Đặc điểm công trình	Đơn vị tính	Đơn giá
1	Nhà khung: Cột, vì kèo và xà gồ thép hình khẩu độ ≤12m, mái lợp tôn, tường xây gạch chỉ, nền đổ bê tông, chiều cao >6m.	đ/m <sup>2</sup> xd	1.750.000
2	Nhà khung: Cột, vì kèo và xà gồ thép hình khẩu độ ≤15m, mái lợp tôn, tường xây gạch chỉ, nền đổ bê tông, chiều cao >6m.	đ/m <sup>2</sup> xd	2.100.000
3	Nhà khung: Cột, vì kèo và xà gồ thép hình khẩu độ ≤18m, mái lợp tôn, tường xây gạch chỉ, nền đổ bê tông, chiều cao >6m.	đ/m <sup>2</sup> xd	2.450.000
4	Nhà 1 tầng, khẩu độ 12m, cao = 6m:		
	- Tường gạch thu hồi mái ngói hoặc tôn	đ/m <sup>2</sup> xd	935.000

- Tường gạch bổ trụ, kèo gỗ mái tôn	đ/m <sup>2</sup> xd	995.000
- Tường gạch bổ trụ, kèo thép mái tôn	đ/m <sup>2</sup> xd	1.050.000
- Tường gạch, cột BTCT hoặc thép, kèo thép, mái tôn	đ/m <sup>2</sup> xd	1.380.000

*Ghi chú:*

Với loại nhà khác với quy mô tại bảng 4 thì áp dụng theo quy định tại điều 18 bản quy định này.

### 5. Đơn giá bồi thường vật kiến trúc:

**Bảng 5**

STT	Vật kiến trúc	Đơn vị tính	Đơn giá
1	Gác xép BTCT		
1.1	Nền lát gạch liên doanh, trần lăn sơn	đ/m <sup>2</sup>	510.000
1.2	Nền lát gạch liên doanh, trần quét vôi	đ/m <sup>2</sup>	485.000
1.3	Nền lát gạch hoa XM, trần lăn sơn	đ/m <sup>2</sup>	400.000
1.4	Nền lát gạch hoa XM, trần quét vôi	đ/m <sup>2</sup>	380.000
2	Gác xép gỗ		
2.1	Gỗ nhóm 3, 4 dày 2cm, dầm gỗ	đ/m <sup>2</sup>	380.000
2.2	Gỗ nhóm 5, 6 dày 2cm, dầm gỗ	đ/m <sup>2</sup>	270.000
3	Bê phốt		
3.1	Bê phốt xây gạch chỉ có đáy và nắp BTCT	đ/m <sup>3</sup>	1.250.000
3.2	Bê phốt xây gạch chỉ có đáy, nắp xây gạch chỉ	đ/m <sup>3</sup>	1.000.000
4	Cầu thang gỗ, thép góc đơn giản, có 2 cốn, tay vịn rộng 0,6 ÷ 0,8m	đ/m	1.200.000
5	Cầu thang BTCT có lồng cầu thang rộng 1,8 ÷ 2,5m	đ/m	2.645.000
6	Cầu thang BTCT ngàm vào 1 bên tường không có lồng cầu thang	đ/m	1.710.000
7	Sân gạch chỉ, gạch lá nem.	đ/m <sup>2</sup>	62.000
8	Sân bê tông xỉ, Bê tông gạch vỡ, láng vữa XM	đ/m <sup>2</sup>	60.000
9	Giếng nước ống BT, gạch cuốn $\phi 70 \div 90$ cm	đ/md	530.000
10	Giếng nước UNICEF có cả bể lắng lọc, bể chứa dung tích 3m <sup>3</sup> , sân 2m <sup>2</sup> và bơm tay.		
	+ Sân $\leq 30$ m	đ/cái	2.360.000
	+ Sân 31 ÷ 50m	đ/cái	2.960.000
	+ Sân > 50m	đ/cái	4.160.000
	+ Nếu không có bể lắng lọc và bể chứa	đ/m	50.000
11	Hệ thống điện chiếu sáng cho nhà: + Nhà cấp IV, nhà tạm + Nhà cấp II, cấp III đi nổi + Nhà cấp II, cấp III đi chìm		1% tổng giá trị bồi thường nhà. 2% tổng giá trị bồi thường nhà. 3% tổng giá trị bồi thường nhà.
12	Hệ thống nước sinh hoạt cho nhà + Nhà cấp IV		1% tổng giá trị bồi thường nhà.

+ Nhà cấp II,III		3% tổng giá trị bồi thường nhà.	
13	Bể chứa nước sinh hoạt xây gạch chỉ: Tính riêng cho đáy bể, thành bể và nắp bể.		
	+ Đáy bể:		
	- Đáy xây gạch chỉ đặt chìm trong đất.	đ/m <sup>2</sup> đáy	300.000
	- Đáy bê tông đặt chìm trong đất.	đ/m <sup>2</sup> đáy	325.000
	- Đáy xây gạch chỉ đặt nổi trên đất.	đ/m <sup>2</sup> đáy	215.000
	- Đáy bê tông đặt trên mặt đất.	đ/m <sup>2</sup> đáy	270.000
	+ Thành bể:		
	- Thành bể xây tường 65mm.	đ/m <sup>2</sup> thành	110.000
	- Thành bể xây tường 110mm.	đ/m <sup>2</sup> thành	155.000
	- Thành bể xây tường 220mm.	đ/m <sup>2</sup> thành	235.000
- Thành bể xây tường 330mm.	đ/m <sup>2</sup> thành	325.000	
+ Nắp bể:			
- Nắp bể xây gạch.	đ/m <sup>2</sup> nắp	170.000	
- Nắp bể đổ bê tông.	đ/m <sup>2</sup> nắp	300.000	
14	Vật kiến trúc tính theo khối xây gạch chỉ có chiều dày tường:		
	+ Chiều dày < 220mm	đ/m <sup>3</sup>	925.000
	+ Chiều dày ≥ 220mm	đ/m <sup>3</sup>	805.000
15	Vật kiến trúc tính theo khối xây gạch xi	đ/m <sup>3</sup>	395.000
16	Vật kiến trúc tính theo khối xây gạch đá	đ/m <sup>3</sup>	580.000
17	Bê tông đổ tại chỗ không cốt thép	đ/m <sup>3</sup>	810.000
18	Bê tông đổ tại chỗ có cốt thép	đ/m <sup>3</sup>	2.600.000
19	Chòi cầu thang, mái BTCT, tường 220 cao 2,3 ÷ 2,7m	đ/m <sup>2</sup>	1.300.000
20	Chòi cầu thang, mái ngói, tường 220 cao 2,3 ÷ 2,7m	đ/m <sup>2</sup>	985.000

**Ghi chú:**

Vật kiến trúc bằng thép (Tường rào, cổng...) theo thông báo giá liên Sở Tài chính - Xây dựng thời điểm lập x (nhân) tỷ lệ % chất lượng giá trị còn lại - (trừ) giá trị thu hồi.

**6. Đơn giá bồi thường di chuyển mồ mả:**

**Bảng 6**

STT	Loại mồ mả	Đơn vị tính	Đơn giá
1	Mả hung táng.	đồng/mộ	2.200.000
2	Mả cát táng.	đồng/mộ	1.500.000
3	Mả cát táng chưa có người nhận.	đồng/mộ	900.000

**Ghi chú:**

- Công việc di chuyển mồ mả bao gồm công việc: Xiên thăm dò, đào bốc rửa, chi phí mua tiểu sành. Các chi phí hương hoa theo tục lệ, vận chuyển đi nơi khác theo quy định, chôn cất hoàn chỉnh. Tính bồi thường một lần theo bảng giá.

- Những ngôi mộ có xây được tính bổ sung chi phí xây dựng lại theo đúng thực trạng và theo đơn giá vật liệu xây dựng bình quân tới chân công trình xây dựng cơ bản ở địa phương tại thời điểm bồi thường.

- Trường hợp địa phương nơi giải phóng mặt bằng không có đất bố trí mồ mà thì được phép mua đất ở vị trí theo quy hoạch chung của địa phương, giá đất theo giá quy định. Diện tích bồi thường đối với mộ hung táng 4,0m<sup>2</sup>; Mộ cát táng 2,5m<sup>2</sup>. Hộ gia đình có nhu cầu lớn hơn thì tự bỏ kinh phí.

### **Phần III CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO**

#### **Phụ lục số I HỆ SỐ BỒI THƯỜNG THEO CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

STT	Chất lượng còn lại của công trình bồi thường	Mức giảm chi phí bồi thường (%)	Hệ số tính bồi thường
1	Từ ≤ 60%	40	0,60
2	Từ 61 – 70%	30	0,70
3	Từ 71 – 80%	20	0,80
4	Từ 81 – 90%	10	0,90
5	>90% và công trình mới xây dựng		1,00

#### **Phụ lục số II HỆ SỐ BỒI THƯỜNG THEO KHU VỰC GIÁ**

STT	Khu vực xây dựng	Hệ số khu vực
1	Khu vực nông thôn	1,00
2	Khu vực thị trấn, huyện lỵ	1,05
3	Khu vực giáp ranh thị trấn, huyện lỵ	1,00
4	Khu vực nội thành phố Phủ Lý.	1,15
5	Khu vực giáp ranh nội thành phố Phủ Lý	1,10

#### **Phụ lục số III PHÂN CẤP NHÀ**

##### **1. Nhà tạm:**

Vật liệu chủ yếu tranh tre, luồng nứa, gỗ không chống cháy được, không thu hồi được vật liệu, xây bằng vật liệu rẻ tiền và niên hạn sử dụng dưới 5 năm.

##### **2. Nhà cấp IV:**

- Chất lượng sử dụng: thấp (bậc IV).
- Chất lượng xây dựng công trình:
  - + Niên hạn sử dụng < 20 năm (bậc IV).
  - + Bậc chịu lửa bậc V.
- Móng xây bằng đá, gạch chỉ vữa tam hợp.



- Tường xây gạch dày 220 vữa tam hợp.
- Nền láng vữa xi măng, hoặc lát gạch chỉ, gạch hoa xi măng...
- Cửa gỗ nhóm V.
- Mái lợp ngói hoặc lợp Prô-ximăng.
- Công trình không chống cháy được.

### **3. Nhà cấp III - cấp II:**

- Chất lượng sử dụng: trung bình hoặc khá.
- Chất lượng xây dựng công trình:
  - + Niên hạn sử dụng 20-100 năm.
  - + Bậc chịu lửa bậc IV hoặc III.
- Nền xử lý bằng cọc tre, gỗ hoặc bằng cát.
- Móng xây bằng gạch đặc vữa XM, hoặc BTCT.
- Tường xây gạch dày 220mm, vữa tam hợp.
- Nền sàn lát gạch men.
- Cửa đi, cửa sổ gỗ nhóm III (Nếu là nhà cấp II hệ thống cửa 2 lớp).
- Mái ngói hoặc mái bằng bê tông cốt thép.
- Công trình không thể cháy nhanh hoặc chống cháy được.

### **4. Nhà cấp I:**

- Chất lượng sử dụng: cao (bậc I).
- Chất lượng xây dựng công trình:
  - + Niên hạn sử dụng trên 100 năm, từ 6 tầng trở lên (bậc I).
  - + Bậc chịu lửa bậc I hoặc II.
- Nền xử lý bằng cọc BTCT. Móng BTCT.
- Nhà khung BTCT chịu lực, tường xây gạch dày 220mm.
- Cửa đi, cửa sổ gỗ nhóm II trong kính ngoài chớp, có khuôn.
- Sàn mái bằng Bê tông cốt thép, trần làm bằng vật liệu không cháy.
- Công trình có hệ thống chống cháy.
- Có lắp đặt thang máy và các thiết bị phục vụ.

**Phụ lục số IV**  
**BẢNG CHẤT LƯỢNG SỬ DỤNG CỦA NGÔI NHÀ Ở**

<b>Chất lượng sử dụng</b>	<b>Mức độ tiện nghi sử dụng</b>	<b>Mức độ hoàn thiện bề mặt bên trong, bên ngoài nhà</b>	<b>Mức độ trang thiết bị điện, nước</b>
<b>Bậc I</b>	<b>Cao:</b> Có đủ các phòng: Ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt và cùng tầng với căn hộ.	<b>Cao:</b> Sử dụng các loại vật liệu hoàn thiện (trát ốp lát) và trang trí cấp cao.	<b>Cao:</b> - Có đầy đủ thiết bị điện, nước, vệ sinh. - Chất lượng thiết bị cao cấp.
<b>Bậc II</b>	<b>Tương đối cao:</b> Có các phòng ngủ, sinh hoạt, bếp, vệ sinh riêng biệt và cùng tầng với căn hộ.	<b>Tương đối cao:</b> Có sử dụng một số vật liệu ốp trang trí.	<b>Tương đối cao:</b> - Có đầy đủ thiết bị điện, nước, vệ sinh. - Chất lượng thiết bị: Tốt.
<b>Bậc III</b>	<b>Trung bình:</b> - Phòng ngủ, phòng sinh hoạt, bếp sử dụng riêng và cùng tầng với căn hộ. - Phòng vệ sinh chung cho nhiều căn hộ và có thể khác tầng.	<b>Trung bình</b>	<b>Trung bình:</b> - Cấp điện, cấp nước tới từng căn hộ, từng phòng. - Chất lượng thiết bị vệ sinh: Trung bình.
<b>Bậc IV</b>	<b>Mức tối thiểu:</b> - Chỉ có 1-2 phòng sử dụng chung. - Bếp, vệ sinh sử dụng chung cho nhiều căn hộ.	<b>Thấp:</b> Chỉ trát vữa, quét vôi không có ốp lát.	<b>Mức tối thiểu:</b> - Cấp điện chiếu sáng cho các phòng. - Cấp nước chỉ tới bếp, vệ sinh tập trung. - Chất lượng thiết bị vệ sinh: thấp.

**Phụ lục số V**  
**BIỂU XÁC ĐỊNH TỶ LỆ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH**  
**KHI THỰC HIỆN BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**

STT	Kết cấu	Tỷ lệ chất lượng còn lại				
		> 90%	(81 ÷ 90)%	(71 ÷ 80)%	(61 ÷ 70)%	≤ 60%
1	Bê tông cốt thép (khung cột, dầm, sàn, mái, tấm đan)	Mới xây dựng, bê tông chưa có hiện tượng nứt	Lớp trát bảo vệ bị bong tróc ít, bê tông bắt đầu bị nứt	Bê tông nứt, cốt thép bắt đầu rỉ	Bê tông có nhiều vết nứt, cốt thép có chỗ bị cong vênh	Bê tông bị nứt dạn nhiều chỗ, cốt thép cong vênh nhiều
2	Gạch đá (móng tường)	Mới xây dựng chưa có hiện tượng nứt	Lớp trát bảo vệ bị bong tróc, có xuất hiện vết nứt nhỏ	Vết nứt rộng sâu và tới gạch, đá	Lớp trát bong tróc nhiều, có nhiều chỗ vết nứt rộng	Gạch bắt đầu mục, các vết nứt thông suốt bề mặt
3	Gỗ hoặc sắt (kết cấu đỡ mái)	Mới xây dựng chưa mối mọt và rỉ	Bắt đầu bị mối mọt và rỉ	Bị mối mọt hoặc rỉ nhiều chỗ	Bị mục hoặc rỉ ăn sâu nhiều chỗ kết cấu bắt đầu bị cong vênh	Kết cấu bị cong vênh nhiều chỗ, có chỗ bắt đầu bị đứt hoặc đứt rời
4	Mái bằng ngói tôn	Mới xây dựng	Nhỏ hơn 20% diện tích mái bị hư hỏng	20-30% diện tích mái bị hư hỏng	31-40% diện tích mái bị hư hỏng	> 40% diện tích mái bị hỏng.

**Phụ lục số VI**  
**CÁCH XÁC ĐỊNH MỨC ĐỘ BỒI THƯỜNG,**  
**GIẢM TUỔI THỌ CÔNG TRÌNH**

$$G_{\text{bồi thường}} = G_{\text{sửa chữa}} + G_{\text{đền bù giảm tuổi thọ}}$$

Trong đó:

$G_{\text{sửa chữa}}$  = Giá trị xây dựng sửa chữa công trình bị thiệt hại.

(Chính là kinh phí dự toán sửa chữa hợp lý).

$$G_{\text{đền bù giảm tuổi thọ}} = G_{\text{trước XDCT}} - G_{\text{sau XDCT}}$$

$$G_{\text{trước XDCT}} = G_{\text{XD mới}} * (1 - (\text{trừ})\text{số năm sử dụng/số năm tuổi thọ theo quy định})$$

$$G_{\text{sau XDCT}} = G_{\text{trước XDCT}} * (1 - G_{\text{sửa chữa}}/G_{\text{XD mới}})$$

$G_{\text{trước XDCT}}$ : Là giá trị còn lại của công trình, vật kiến trúc tại thời điểm chưa bị hư hỏng.

$G_{\text{sau XDCT}}$ : Là giá trị của công trình sau khi đã sửa chữa khắc phục phần hư hỏng.

$G_{\text{XD mới}}$ : Là giá trị xây dựng mới của công trình theo đơn giá quy định trong biểu.

Số năm sử dụng: tính từ năm hoàn thành công trình tới thời điểm đền bù.

Số năm tuổi thọ theo quy định: Là số năm công trình tồn tại đã khấu hao hết theo Quyết định số 32/2008/QĐ-BTC ngày 29 tháng 5 năm 2008 của Bộ Tài chính ban hành chế độ quản lý, tính hao mòn tài sản cố định.

Trích dẫn một số loại hạng mục như sau:

+ Nhà cấp IV: Tuổi thọ 15 năm.

+ Nhà cấp III: Tuổi thọ 25 năm.

+ Nhà cấp 2: Tuổi thọ 50 năm.

+ Nhà cấp I, đặc biệt: Tuổi thọ 80 năm.

+ Kho chứa, bể chứa, cầu đường, bãi đỗ, sân phơi: Tuổi thọ 20 năm.

+ Các vật kiến trúc khác: Tuổi thọ 10 năm./.