

Số: 72 /2008/QĐ-UBND

Biên Hòa, ngày 30 tháng 10 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của Tòa án, thi hành án và để định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2004;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ quy định về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 187/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về việc chuyển công ty Nhà nước thành công ty cổ phần;

Căn cứ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 Quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 85/2006/NQ-HĐND ngày 21/12/2006 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai khóa VII kỳ họp thứ 10 về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 188/TTr-SXD ngày 12/9/2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của Tòa án, thi hành án và để định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (các phụ lục kèm theo).

Điều 2. Đối với nhà xưởng, kho tàng không áp dụng mức giá quy định tại Quyết định này, Hội đồng định giá sẽ tiến hành định giá cho các vụ việc cụ thể.

Các dự án, hạng mục trong dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường và đã tổ chức thực hiện quyết định phê duyệt phương án bồi thường từ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì không thực hiện theo Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 28/2007/QĐ-UBND ngày 17/4/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của Tòa án, thi hành án và để định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

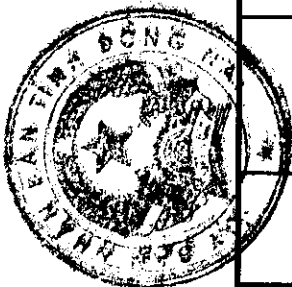
- Như điều 4;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Chánh - Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, TH, KT, CNN, VX, NC.

@DienKT

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Đình Quốc Thái



Phụ lục 01-b: NHÀ CẤP II

(Ban hành kèm theo Quyết định số 12 /2008/QĐ-UBND
ngày 30 tháng 10 năm 2008 của UBND tỉnh Đồng Nai)

STT	Loại hình kết cấu	Loại kết cấu	Đơn giá: đồng/m ²					
			3.637.000	3.254.000	2.775.000	2.597.000	2.321.000	2.129.000
1	Mái	- Bê tông cốt thép. - Ngói. - Tôn.	H1	H2	H3	H4	H5	H6
2	Trần	- Bê tông cốt thép. - Ván ép. - Tôn lạnh.	H1	H2	H3	H4	H5	H6
3	Nền	- Lát đá cẩm thạch. - Lát gạch ceramic, gạch bông, đá mài. - Lát gạch, xi măng thường.	H1	H2	H3	H4	H5	H6
4	Cửa	- Khung nhôm kính, gỗ cao cấp. - Sắt kính, sắt xếp. - Gỗ thường.	H1	H2	H3	H4	H5	H6
5	Khu WC	- Xi, tiều, tấm cao cấp ốp lát gạch ceramic. - Xi, tiều, tấm loại tốt, ốp gạch men, lát ceramic. - Xi, tiều, tấm loại thường, ốp gạch men, lát gạch ceramic.	H1	H2	H3	H4	H5	H6



Phụ lục 01: BẢNG ĐƠN GIÁ NHÀ Ở

(Ban hành kèm theo Quyết định số 72/2008/QĐ-UBND
ngày 30 tháng 10 năm 2008 của UBND tỉnh Đồng Nai)

ĐVT: đồng/m²

STT	HẠNG	CẤP I	CẤP II	CẤP III	CẤP IV	DƯỚI CẤP IV
1	H1	4.426.000	3.637.000	2.871.000	1.436.000	718.000
2	H2	4.187.000	3.254.000	2.584.000	1.220.000	563.000
3	H3	3.493.000	2.775.000	2.153.000	1.005.000	407.000
4	H4	3.302.000	2.597.000	1.890.000	813.000	
5	H5	3.158.000	2.321.000			
6	H6	2.991.000	2.129.000			

GHI CHÚ:

- Đơn giá nhà được tính bình quân cho 01 m² sàn xây dựng;
 - Đối với nhà 01 tầng: diện tích xây dựng là diện tích xây dựng chiếm đất của các kết cấu chính xây dựng nhà (mặt ngoài của tường nhà hoặc cột độc lập của nhà);
 - Đối với nhà có từ 02 tầng trở lên: diện tích sàn xây dựng là diện tích xây dựng chiếm đất ở tầng 01 cộng với diện tích sàn xây dựng của các tầng trên (kể cả diện tích sàn xây dựng ban công và lô gia).
- Đối với nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bán theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ, được áp dụng giá trong bảng này tính theo m² diện tích sử dụng nhà (theo cách tính diện tích sử dụng tại Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09/02/1993 của Bộ Xây dựng).



Phụ lục 01-a: NHÀ CẤP I

(Ban hành kèm theo Quyết định số 72/2008/QĐ-UBND
ngày 30 tháng 10 năm 2008 của UBND tỉnh Đồng Nai)

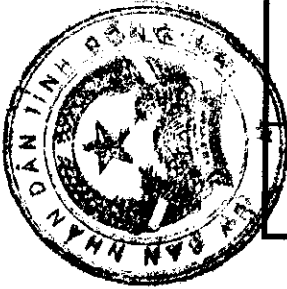
STT	Loại hình kết cấu	Loại kết cấu	Đơn giá: đồng/m ²					
			4.426.000	4.187.000	3.493.000	3.302.000	3.158.000	2.991.000
1	Mái	- Bê tông cốt thép. - Ngói. - Tôn.	H1	H2	H3	H4	H5	H6
2	Trần	- Ván trang trí cao cấp. - Thạch cao khung nhôm, bê tông cốt thép. - Tôn lạnh.	H1	H2	H3	H4	H5	H6
3	Nền	- Lát đá granic. - Lát đá cẩm thạch. - Lát gạch ceramic, bông, đá mài.	H1	H2	H3	H4	H5	H6
4	Cửa	- Khung nhôm kính, gỗ cao cấp. - Sắt kính, sắt xếp. - Gỗ thường nhóm 4.	H1	H2	H3	H4	H5	H6
5	Khu WC	- Xi, tiều, tấm hiện đại ốp lát gạch ceramic. - Xi, tiều, tấm loại tốt, ốp gạch men, lát gạch ceramic. - Xi, tiều, tấm loại thường, ốp gạch men, lát gạch mosaic.	H1	H2	H3	H4	H5	H6



Phụ lục 01-c: NHÀ CẤP III

(Ban hành kèm theo Quyết định số 42 /2008/QĐ-UBND
ngày 30 tháng 10 năm 2008 của UBND tỉnh Đồng Nai)

STT	Loại hình kết cấu	Loại kết cấu	Đơn giá: đồng/m ²			
			2.871.000	2.584.000	2.153.000	1.890.000
1	Sàn (nếu có lầu)	- Bê tông cốt thép. - Sàn gỗ.	H1	H2	H3	H4
2	Mái	- Ngói, tôn kẽm. - Fibro ximăng.	H1	H2	H3	H4
3	Trần	- Tôn lạnh, vật liệu mới. - Lưới tơ hồ, ván ép.	H1	H2	H3	H4
4	Nền	- Ceramic, đá mài. - Ceramic loại thường. - Lát gạch tàu, gạch bông.	H1	H2	H3	H4
5	Cửa	- Kính sắt, sắt xếp, cửa gỗ loại tốt. - Cửa gỗ loại thường.	H1	H2	H3	H4
6	Khu WC	- Thiết bị tốt, tường ốp gạch ceramic. - Thiết bị loại vừa, tường ốp gạch men. - Thiết bị thường, gạch ximăng, gạch ceramic.	H1	H2	H3	H4



Phụ lục 01-d: NHÀ CẤP IV

(Ban hành kèm theo Quyết định số 72/2008/QĐ-UBND
ngày 30 tháng 10 năm 2008 của UBND tỉnh Đồng Nai)

STT	Loại hình kết cấu	Loại kết cấu	Đơn giá: đồng/m ²		
			1.436.000	1.220.000	1.005.000
1	Mái	- Ngói. - Tôn. - Fibro ximăng.	H1	H2	H3
2	Trần	- Ván ép, tôn lạnh, vật liệu mới. - Lưới tô hồ và vật liệu rẻ tiền. - Carton hoặc không có trần.	H1	H2	H3
3	Nền	- Gạch ceramic loại vừa. - Lát gạch tàu, gạch ximăng, ceramic loại thường. - Láng vữa ximăng.	H1	H2	H3
4	Cửa	- Kính sắt, sắt xếp. - Cửa gỗ loại thường.	H1	H2	H3
5	Khu WC	- Thiết bị thường, ốp gạch ceramic. - Thiết bị thường, láng ximăng.	H1	H2	H3

813.000

H4

H4

H4

H4

H4



Phụ lục 01-e: NHÀ DƯỚI CẤP IV

(Ban hành kèm theo Quyết định số 72 /2008/QĐ-UBND
ngày 30 tháng 10 năm 2008 của UBND tỉnh Đồng Nai)

STT	Loại hình kết cấu	Loại kết cấu	Đơn giá: đồng/m ²	
			718.000	563.000 407.000
1	Mái	- Tôn, fibro ximăng. - Giấy dầu.	H1	H2 H3
2	Trần	- Carton. - Không trần.	H1	H2 H3
3	Nền	- Gạch lát thường. - Láng vữa ximăng.	H1	H2 H3
4	Cửa	- Kính sắt, sắt xếp. - Cửa gỗ loại thường.	H1	H2 H3
5	Khu WC	- Xi, tằm thường láng vữa ximăng. - Tạm bợ hoặc không có.	H1	H2 H3
6	Tường bao che	- Xây không tô. - Ván gỗ tạm. - Giấy dầu, cốt ép, vật liệu tạm khác.	H1	H2 H3



Phụ lục 02: PHÂN CẤP NHÀ Ở

(Ban hành kèm theo Quyết định số 72 /2008/QĐ-UBND
ngày 30 tháng 10 năm 2008 của UBND tỉnh Đồng Nai)

Bộ phận	Cấp 1	Cấp 2	Cấp 3	Cấp 4	Dưới cấp 4
Khung cột	- Bê tông cốt thép. - Thép hình. - Gạch có cốt thép.	- Bê tông cốt thép. - Thép tổ hợp. - Gạch không cốt thép.	- Sườn bê tông cốt thép. - Gạch.	- Trụ bê tông cốt thép. - 100 x 100. - Trụ gạch.	- Gạch, gạch block. - Gỗ.
Tường	- Bê tông cốt thép. - Gạch dày 200, lamri hoặc ốp chân.	- Gạch 200 (gạch 100 có khung cốt bê tông cốt thép). - Lamri, ốp chân.	- Gạch dày 100. - Quét vôi sơn. - Ốp chân tường.	- Gạch dày 100. - Quét vôi.	- Gạch, gạch block. - Ván, gỗ, tôn.
Sàn nền	- Lát đá granic. - Lát đá cẩm thạch. - Lát gạch ceramic, bông, đá mài.	- Lát đá cẩm thạch. - Lát gạch ceramic, gạch bông, đá mài. - Lát gạch, xi măng thường.	- Bê tông cốt thép. - Sàn gỗ.	- Gạch ceramic loại vừa. - Lát gạch tàu, gạch xi măng, ceramic loại thường. - Lát vừa xi măng.	- Gạch lát thường. - Lát vừa xi măng.
Mái	- Bê tông cốt thép. - Ngói. - Tôn.	- Bê tông cốt thép. - Ngói. - Tôn.	- Ngói, tôn kẽm. - Fibro xi măng.	- Ngói. - Tôn. - Fibro xi măng.	- Tôn, fibro xi măng. - Giấy dầu.
Trần	- Ván trang trí cao cấp. - Thạch cao khung nhôm, bê tông cốt thép. - Tôn lạnh.	- Bê tông cốt thép. - Ván ép. - Tôn lạnh.	- Tôn lạnh, vật liệu mới. - Lưới tôn hồ, ván ép.	- Ván ép, tôn lạnh, vật liệu mới. - Lưới tôn hồ và vật liệu rẻ tiền. - Carton hoặc không có trần.	- Carton. - Không trần.
Điện	- Chiếu sáng trực tiếp, gián tiếp đèn chùm dây điện ngầm.	- Chiếu sáng trực tiếp dây điện chìm nổi.	- Chiếu sáng trực tiếp dây điện nổi.	- Chiếu sáng trực tiếp dây điện nổi.	- Có điện. - Không có điện.
Nước	- Thiết bị vệ sinh hiện đại có thể có nước nóng.	- Thiết bị vệ sinh đầy đủ, cao cấp, nước đầy đủ.	- Nguồn nước lạnh đầy đủ. - Thiết bị vệ sinh thường.	- Xí tắm thường.	- Xí tắm thường. - Vệ sinh xí tiêu tạm bợ.
Tiện nghi	- Hoàn chỉnh các phòng ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt, tiện nghi cao.	- Các phòng ngủ, ăn, tiếp khách, vệ sinh riêng biệt, tiện nghi tương đối cao.	- Phòng ngủ, phòng sinh hoạt, bếp, vệ sinh riêng biệt, tiện nghi trung bình.	- Số phòng từ 1 đến 2 phòng tiện nghi tối thiểu.	- Tiện nghi hạn chế tối thiểu.
Số tầng	Không hạn chế.	Không hạn chế.	Không quá 2 tầng.	Hạn chế 01 tầng.	Hạn chế 01 tầng.
Niên hạn sử dụng	80 năm đến 100 năm.	50 năm đến 80 năm.	30 năm đến 50 năm.	Từ 15 -30 năm	Dưới 15 năm.



Phụ lục 03:

BẢNG HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH TỶ LỆ CÒN LẠI CỦA CÁC KẾT CẤU CHÍNH

(Ban hành kèm theo Quyết định số 72/2008/QĐ-UBND

ngày 30 tháng 10 năm 2008 của UBND tỉnh Đồng Nai)

STT	Kết cấu	Tỷ lệ còn lại					
		> 80%	70% - 80%	60%-70%	50% - 60%	40% -50%	<40%
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Kết cấu bằng bê tông cốt thép (khung cột, dầm, sàn, tấm bê tông...).	Lớp trát bảo vệ bị bong tróc, bê tông bằng đầu bị nứt.	Bê tông nứt cốt thép bắt đầu rĩ.	Bê tông có nhiều vết nứt, cốt thép có chỗ bị cong vênh.	Kết cấu bắt đầu cong vênh.	Bê tông nứt rạn nhiều chỗ, cốt thép bị đứt nhiều chỗ.	Kết cấu mất khả năng chống đỡ, cần sửa chữa hoặc phá bỏ.
2	Kết cấu bằng gạch (móng cột tường).	Lớp trát bảo vệ bắt đầu bong tróc có vết nứt nhỏ.	Vết nứt rộng sâu tới gạch.	Lớp trát bảo vệ bong tróc nhiều, nhiều chỗ có vết nứt rộng.	Nhiều chỗ gạch bắt đầu mục, kết cấu bị thấm nước.	Các vết nứt thông suốt bề mặt có chỗ bị công vênh, đổ.	Hầu hết kết cấu bị rạn, nứt nhiều chỗ bị đổ hay hỏng hoàn toàn.
3	Kết cấu bằng gỗ hoặc sắt (kết cấu đỡ mái).	Bắt đầu bị mối mọt hoặc bị rĩ.	Bị mối mọt hoặc rĩ nhiều chỗ.	Bị mục hoặc rĩ ăn sâu nhiều chỗ, kết cấu bắt đầu bị cong vênh.	Kết cấu bị cong vênh nhiều, có chỗ bắt đầu bị nứt.	Kết cấu bị cong vênh nhiều, nhiều chỗ đứt rời.	Nhiều chỗ đứt rời, mất khả năng chống đỡ cần sửa chữa hoặc phá bỏ.
4	Mái bằng ngói, tôn Fibro xi măng.	Chất liệu lợp mái bị hư hỏng nhà bị dột, tiêu chuẩn đánh giá dựa trên mức độ hư hỏng nặng hay nhẹ và diện tích hư hỏng của mái.					
5		< 20% diện tích mái bị hư hỏng.	20% -30% diện tích mái bị hư hỏng.	30% -40% diện tích mái bị hư hỏng.	40% -50% diện tích mái bị hư hỏng.	50% -60% diện tích mái bị hư hỏng.	>60% diện tích mái bị hư hỏng.