

Số: 14 /2012/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2012

### 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 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

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 17/2006/NĐ-CP ngày 27/1/2006 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 của Chính phủ 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 định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

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 10/TTr-SXD ngày 11/01/2012,

### 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 72/2008/QĐ-UBND ngày 30/10/2008 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 UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Chánh - Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, TH, KT, CNN, NC.

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



**Trần Minh Phúc**



**Phụ lục 01:**  
**BẢNG TỔNG HỢP QUY ĐỊNH ĐƠN GIÁ NHÀ**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 14 /2012/QĐ-UBND  
ngày 24 tháng 02 năm 2012 của UBND tỉnh Đồng Nai)

ĐVT: Đồng/m<sup>2</sup>

STT	HẠNG	CẤP I	CẤP II	CẤP III	CẤP IV	DƯỚI CẤP IV
1	H1	6.064.000	4.982.000	4.364.000	2.326.000	1.163.000
2	H2	5.736.000	4.458.000	3.928.000	1.977.000	912.000
3	H3	4.785.000	3.802.000	3.273.000	1.628.000	659.000
4	H4	4.523.000	3.557.000	2.873.000	1.318.000	
5	H5	4.327.000	3.179.000			
6	H6	4.097.000	2.917.000			

**Ghi chú:**

1. Đơn giá nhà được tính bình quân cho m<sup>2</sup> 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 1 cộng với diện tích sàn xây dựng của các tầng trên (kể cả diện tích sàn xây dựng ban công và lô gia).

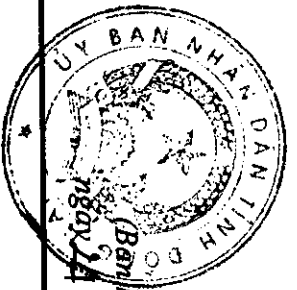
2. Đối với nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bán theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ, được áp dụng giá trong bảng này tính theo m<sup>2</sup> diện tích sử dụng nhà (theo cách tính diện tích sử dụng tại Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09/02/1993 của Bộ Xây dựng).



Phụ lục số 01-a:  
NHÀ CẤP I

Thực hành kèm theo Quyết định số: 14 /2012/QĐ-UBND  
ngày 24 tháng 02 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

STT	Loại hình kết cấu	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m <sup>2</sup>			
			H1	H2	H3	H4
1	Mái	- Bê tông cốt thép - Ngói - Tôn	H1	H2	H3	H4
2	Trần	- Ván trang trí cao cấp - Thạch cao khung nhôm, bê tông cốt thép - Tôn lạnh	H1	H2	H3	H4
3	Nền	- Lát đá granic - Lát đá cẩm thạch - Lát gạch ceramic, gạch bông, đá mài	H1	H2	H3	H4
4	Cửa	- Khung nhôm kính, gỗ cao cấp - Gỗ nhôm 3 trở lên - Sắt kính, sắt xếp	H1	H2	H3	H4
5	Khu WC	- Xi, tiêu, tấm hiện đại ốp lát gạch ceramic - Xi, tiêu, tấm loại tốt, ốp gạch men, lát gạch ceramic - Xi, tiêu, tấm loại thường, ốp gạch men, lát gạch mosaicque	H1	H2	H3	H4



Phụ lục số 01-b:  
NHÀ CẤP II

Ban hành kèm theo Quyết định số: 14 /2012/QĐ-UBND  
ngày 24 tháng 02 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

STT	Loại hình kết cấu	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m <sup>2</sup>			
			H1	H2	H3	H4
1	Mái	- Bê tông cốt thép - Ngói - Tôn	H1	H2	H3	H4
2	Trần	- Bê tông cốt thép - Ván ép - Tôn lạnh	H1	H2	H3	H4
3	Nền	- Lát đá cẩm thạch - Lát gạch ceramic, gạch bông, đá mài - Lát gạch, xi măng thường	H1	H2	H3	H4
4	Cửa	- Khung nhôm kính, gỗ cao cấp - Gỗ nhóm 3 - Sắt kính, sắt xếp	H1	H2	H3	H4
5	Khu WC	- Xi, tiêu, tấm cao cấp ốp lát gạch ceramic - Xi, tiêu, tấm loại tốt, ốp gạch men, lát ceramic - Xi, tiêu, tấm loại thường, ốp gạch men, lát gạch ceramic	H1	H2	H3	H4



Phụ lục số 01-c:  
NHÀ CẤP III

Thực hành kèm theo Quyết định số: 14 /2012/QĐ-UBND  
(Ngày 14 tháng 02 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

STT	Loại hình kết cấu	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m <sup>2</sup>			
			4,364,000	3,928,000	3,273,000	2,873,000
1	Sàn (nếu có lầu)	- Bê tông cốt thép	H1	H2		
		- Sàn gỗ			H3	H4
2	Mái	- Ngói, tôn kẽm	H1	H2		
		- Fibro xi măng.			H3	H4
3	Trần	- Tôn lạnh, vật liệu mới	H1	H2		
		- Lưới tôn hồ, ván ép			H3	H4
4	Nền	- Ceramic, đá mài	H1	H2		
		- Ceramic loại thường			H3	
5	Cửa	- Lát gạch tàu, gạch bóng				H4
		- Kính sắt, sắt xếp, cửa gỗ loại tốt	H1	H2		
6	Khu WC	- Cửa gỗ nhóm 4			H3	H4
		- Thiết bị tốt, tường ốp gạch ceramic	H1			
		- Thiết bị loại vừa, tường ốp gạch men.		H2	H3	
		- Thiết bị thường, gạch xi măng, gạch ceramic				H4



Phụ lục số 01-d:  
NHÀ CẤP IV

Thực hành kèm theo Quyết định số: 14 /2012/QĐ-UBND  
tháng 02 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

STT	Loại hình kết cấu	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m <sup>2</sup>			
			2,326,000	1,977,000	1,628,000	1,318,000
1	Mái	- Ngói - Tôn - Fibro ximăng	H1	H2	H3	H4
2	Trần	- Ván ép, tôn lạnh, vật liệu mới - Lưới tổ hồ và vật liệu rẻ tiền - Carton hoặc không có trần	H1	H2	H3	H4
3	Nền	- Gạch ceramic loại vừa - Lát gạch tàu, gạch ximăng, ceramic loại thường - Láng vữa ximăng	H1	H2	H3	H4
4	Cửa	- Kính sắt, sắt xếp - Cửa gỗ loại thường	H1	H2	H3	H4
5	Khu WC	- Thiết bị thường, ốp gạch ceramic - Thiết bị thường, láng ximăng	H1	H2	H3	H4



Phụ lục số 01-e:  
NHÀ DƯỚI CẤP IV

hành kèm theo Quyết định số: 14 /2012/QĐ-UBND  
4 tháng 02 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

STT	Loại hình kết cấu	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m <sup>2</sup>		
			1,163,000	912,000	659,000
1	Mái	- Tôn, fibro ximăng - Giấy dầu	H1	H2	H3
2	Trần	- Carto - 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, tấm thường láng vữa ximăng - Tam bộ hoặc không có	H1	H2	H3
6	Tường bao che	- Xây không tô - Ván gỗ tạp - 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: 14 / 2012/QĐ-UBND  
ngày 14 tháng 07 năm 2012 của Ủy ban nhân dân 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. - Láng vữa xi măng.	- Gạch lát thường. - Láng vữa 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 tổ hồ, ván ép.	- Ván ép, tôn lạnh, vật liệu mới. - Lưới tổ 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 14 /2012/QĐ-UBND

ngày 24 tháng 02 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

TT	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 băng 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 cong 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.