

AN Mian

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 57 /2014/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 20 tháng 11 năm 2014

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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị quyết số 129/2014/NQ-HĐND ngày 26/9/2014 của HĐND tỉnh Đồng Nai về thông qua Đề án một số quy định đối với công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 183/TTr-SXD ngày 29/9/2014; Công văn số 2698/SXD-VLXD ngày 05/11/2014,

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 đính kèm): Phụ lục số 01, phụ lục số 01-a, phụ lục số 01-b, phụ lục số 01-c, phụ lục số 1-d, phụ lục số 01-e và phụ lục số 02).

Điều 2. 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 14/2012/QĐ-UBND ngày 14/02/2012 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, ĐT, TH, NC, BTCD, PVB.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Minh Phúc



Phụ lục số 01: BẢNG TỔNG HỢP QUY ĐỊNH ĐƠN GIÁ NHÀ

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 57 /2014/QĐ-UBND

ngày 20 tháng 11 năm 2014 của UBND tỉnh Đồng Nai)

ĐVT: Đồng/01 m²

STT	HẠNG	CẤP I	CẤP II	CẤP III	CẤP IV	DƯỚI CẤP IV
1	H1	6.670.000	5.480.000	5.019.000	2.908.000	1.454.000
2	H2	6.003.000	4.932.000	4.517.000	2.617.000	1.309.000
3	H3	5.336.000	4.384.000	4.015.000	2.326.000	1.163.000
4	H4	4.669.000	3.836.000	3.513.000	2.036.000	

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 01 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).
- Đối với nhà ở xây dựng trên nền đất yếu phải xử lý nền móng thì tùy trường hợp cụ thể được tính bổ sung phần gia cố nền móng.
- Đối với trường hợp nhà có kết cấu, bộ phận cấu tạo không có trong bảng đơn giá thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm lập dự toán xác định giá trị hoặc thuê đơn vị tư vấn có chức năng xác định giá trị của nhà, báo cáo Sở Xây dựng, Sở Tài chính thẩm định trình UBND tỉnh quyết định.
- Đơn giá 01 m² gác lững (gỗ, bê tông cốt thép, sắt,...) được xác định như sau:
 - + Bằng 40% đơn giá 01 m² nhà cùng cấp, hạng tại vị trí gác (gác dùng để ở);

+ Bằng 20% đơn giá 01 m² nhà cùng cấp, hạng tại vị trí gác (gác dùng để đồ, vật dụng, không dùng để ở)

6. Trường hợp các bộ phận cấu tạo của nhà nằm ở các hạng khác nhau trong cùng một cấp thì hạng nhà được xác định theo hạng có các bộ phận cấu tạo chiếm tỷ trọng cao hơn.

7. Cấp nhà được xác định trên tiêu chí số tầng hoặc niên hạng sử dụng. Trường hợp có sự khác biệt cấp giữa số tầng và niên hạng sử dụng thì cấp nhà được xác định cơ sở tiêu chí nào cao hơn. Trong trường hợp không xác định được cấp nhà, hạng nhà thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường báo cáo Sở Xây dựng để được hướng dẫn xem xét, quyết định.



Phụ lục số 01-a: NHÀ CẤP I

Ban hành kèm theo Quyết định số: 57 /2014/QĐ-UBND
 ngày 20 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m ²			
			6.670.000	6.003.000	5.336.000	4.669.000
1	Khung cột	- Bê tông cốt thép chịu lực	H1	H1		
		- Thép hình chịu lực			H2	H2
2	Tường	- Tường sơn nước + ốp gạch	H1			
		- Tường sơn nước		H2		
		- Tường sơn nước + quét vôi			H3	
		- Tường quét vôi				H4
3	Sàn Nền	- Bê tông cốt thép, nền lát gạch đá granite	H1			
		- Bê tông cốt thép, nền lát gạch đá granite nhân tạo		H2		
		- Bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic			H3	
		- Bê tông cốt thép, nền lát gạch bông				H4
4	Mái	- Bê tông cốt thép trên lợp ngói, tôn màu	H1			
		- Bê tông cốt thép		H2		
		- Ngói			H3	
		- Tôn				H4
5	Trần	- Trang trí gỗ cao cấp	H1			
		- Thạch cao khung nhôm		H2		
		- Lưới thép tôn vữa			H3	
		- Tôn lạnh				H4
6	Cửa đi	- Gỗ cao cấp, nhôm cao cấp	H1			
		- Gỗ thường		H2		
		- Nhôm kính thường			H3	
		- Sắt kính				H4

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m ²			
			6.670.000	6.003.000	5.336.000	4.669.000
7	Khu vệ sinh	- Xí, tiêu, tắm cao cấp; có ít nhất mỗi tầng một khu	H1			
		- Xí, tiêu, tắm loại cao cấp; có không đủ mỗi tầng một khu		H2		
		- Xí, tiêu, tắm loại thường; có ít nhất mỗi tầng một khu			H3	
		- Xí, tiêu, tắm loại thường; có không đủ mỗi tầng một khu				H4
8	Điện	- Chiếu sáng trực tiếp, đèn chùm, dây điện đi ngầm				
9	Nước	- Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh				
10	Tiện nghi	- Hoàn chỉnh các phòng ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt				
11	Số tầng	- Từ 05 tầng trở lên				
12	Niên hạn sử dụng	- 80 năm đến 100 năm				



Phụ lục số 01-b: NHÀ CẤP II

*Ban hành kèm theo Quyết định số: 57 /2014/QĐ-UBND
ngày 20 tháng 11 năm 2014 của UBND tỉnh Đồng Nai)*

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m ²			
			5.480.000	4.932.000	4.384.000	3.836.000
1	Khung cột	- Bê tông cốt thép chịu lực	H1	H1		
		- Thép hình chịu lực			H2	H2
2	Tường	- Tường sơn nước + ốp gạch	H1			
		- Tường sơn nước		H2		
		- Tường sơn nước + quét vôi			H3	
		- Tường quét vôi				H4
3	Sàn Nền	- Bê tông cốt thép, nền lát gạch đá granite	H1			
		- Bê tông cốt thép, nền lát gạch đá granite nhân tạo		H2		
		- Bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic			H3	
		- Bê tông cốt thép, nền lát gạch bông				H4
4	Mái	- Bê tông cốt thép trên lợp ngói, tôn màu	H1			
		- Bê tông cốt thép		H2		
		- Ngói			H3	
		- Tôn				H4
5	Trần	- Trang trí gỗ cao cấp	H1			
		- Thạch cao khung nhôm		H2		
		- Lưới thép tô vữa			H3	
		- Tôn lạnh				H4
6	Cửa đi	- Gỗ cao cấp, nhôm cao cấp	H1			
		- Gỗ thường		H2		
		- Nhôm kính thường			H3	
		- Sắt kính				H4

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m ²			
			5.480.000	4.932.000	4.384.000	3.836.000
7	Khu vệ sinh	- Xí, tiểu, tắm cao cấp; có ít nhất mỗi tầng một khu	H1			
		- Xí, tiểu, tắm loại cao cấp; có không đủ mỗi tầng một khu		H2		
		- Xí, tiểu, tắm loại thường; có ít nhất mỗi tầng một khu			H3	
		- Xí, tiểu, tắm loại thường; có không đủ mỗi tầng một khu				H4
8	Điện	- Chiếu sáng trực tiếp, dây điện đi ngầm				
9	Nước	- Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh				
10	Tiện nghi	- Hoàn chỉnh các phòng ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt				
11	Số tầng	- Từ 03 tầng đến 04 tầng				
12	Niên hạn sử dụng	- 50 năm đến 80 năm				



Phụ lục số 01-c: NHÀ CẤP III

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 57 /2014/QĐ-UBND
ngày 30 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m ²			
			5.019.000	4.517.000	4.015.000	3.513.000
1	Khung cột	- Bê tông cốt thép chịu lực	H1			
		- Thép hình đổ bê tông ngoài chịu lực		H2		
		- Thép hình xây gạch ốp ngoài chịu lực			H3	H3
2	Tường	- Tường sơn nước + ốp gạch	H1			
		- Tường sơn nước		H2		
		- Tường sơn nước + quét vôi			H3	
		- Tường quét vôi				H4
3	Sàn (nếu có)	- Bê tông cốt thép	H1	H1		
		- Sàn gỗ sườn thép hình			H2	H2
4	Mái	- Ngói, tôn có sê nô hoặc ô văng bê tông cốt thép	H1			
		- Ngói		H2		
		- Tôn			H3	
		- Tôn fibrô xi măng				H4
5	Trần	- Thạch cao	H1			
		- Tôn lạnh		H2		
		- Lưới tôn hồ			H3	
		- Ván ép				H4
6	Nền	- Lát gạch đá granite nhân tạo	H1			
		- Lát gạch ceramic		H2		
		- Lát gạch bông			H3	
		- Lát gạch tàu				H4
7	Cửa đi	- Cửa gỗ nhóm 4 trở lên	H1			
		- Nhôm kính		H2		
		- Sắt kính			H3	H3

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m ²			
			5.019.000	4.517.000	4.015.000	3.513.000
8	Khu vệ sinh	- Xí, tiểu, tắm cao cấp; có ít nhất mỗi tầng một khu	H1			
		- Xí, tiểu, tắm loại cao cấp; có không đủ mỗi tầng một khu		H2		
		- Xí, tiểu, tắm loại thường; có ít nhất mỗi tầng một khu			H3	
		- Xí, tiểu, tắm loại thường; có không đủ mỗi tầng một khu				H4
9	Điện	- Chiếu sáng trực tiếp, dây điện đi âm + nổi				
10	Nước	- Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh				
11	Tiện nghi	- Các phòng ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt, tiện nghi trung bình				
12	Số tầng	- Không quá 02 tầng				
13	Niên hạn sử dụng	- 30 năm đến 50 năm				

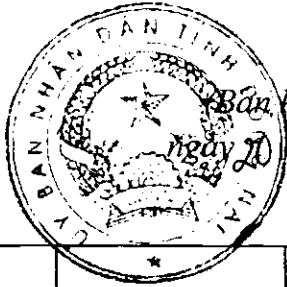


Phụ lục số 01-d: NHÀ CẤP IV

Ban hành kèm theo Quyết định số: 57 /2014/QĐ-UBND
 ngày 09 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m ²			
			2.908.000	2.617.000	2.326.000	2.036.000
1	Khung cột	- Cột, tường gạch chịu lực (có cột bê tông cốt thép đỡ sàn đón, mái hiên)	H1	H1		
		- Cột gạch chịu lực			H2	H2
2	Tường	- Tường sơn nước + ốp gạch	H1			
		- Tường sơn nước		H2		
		- Tường sơn nước + quét vôi			H3	
		- Tường quét vôi				H4
3	Mái	- Ngói, tôn, tôn fibrô xi măng có sênô hoặc ô văng bê tông cốt thép	H1			
		- Ngói		H2		
		- Tôn			H3	
		- Tôn fibrô xi măng				H4
4	Trần	- Tôn lạnh	H1			
		- Trần nhựa		H2		
		- Trần ván ép			H3	
		- Không trần				H4
5	Nền	- Lát gạch ceramic	H1			
		- Lát gạch bông		H2		
		- Lát gạch tàu			H3	
		- Láng vữa xi măng				H4
6	Cửa đi	- Nhôm kính	H1			
		- Sắt kính		H2		
		- Sắt xếp			H3	
		- Gỗ thường				H4

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m ²			
			2.908.000	2.617.000	2.326.000	2.036.000
7	Điện	- Chiếu sáng trực tiếp, dây điện nổi				
8	Tiện nghi	- Số phòng từ 1 đến 2 phòng, tiện nghi tối thiểu, có khu vệ sinh trong nhà hoặc ngoài nhà riêng biệt				
9	Số tầng	- Hạn chế 01 tầng				
10	Niên hạn sử dụng	- 15 năm đến 30 năm				



Phụ lục số 01-e: NHÀ DƯỚI CẤP IV

Ban hành kèm theo Quyết định số: 57 /2014/QĐ-UBND
ngày 20 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m ²		
			1.454.000	1.309.000	1.163.000
1	Khung cột	- Gạch	H1		
		- Sắt		H2	
		- Gỗ tạp			H3
2	Tường	- Gạch không tô	H1		
		- Gỗ, ván tạp		H2	
		- Giấy dầu, cốt ép, vật liệu tạm khác			H3
3	Mái	- Tôn	H1		
		- Tôn Fibrô xi măng		H2	
		- Giấy dầu, lá, tấm nhựa			H3
4	Nền	- Lát gạch bông	H1		
		- Lát gạch tàu		H2	
		- Láng vữa xi măng			H3
5	Niên hạn sử dụng	- Dưới 15 năm			



Phụ lục số 02: Bảng hướng dẫn xác định tỷ lệ còn lại của các kết cấu chính

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 57 /2014/QĐ-UBND

ngày 20 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân 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 rỉ	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 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, 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.