

## PHỤ LỤC 03

### HƯỚNG DẪN CÁCH XÁC ĐỊNH ĐƠN GIÁ

#### I. Đối với bảng giá nhà

1. Đơn giá đã bao gồm thuế giá trị gia tăng.
2. Đơn giá chưa bao gồm hàm tự hoại.
3. Đơn giá gác lửng (sàn BTCT, vật liệu hoàn thiện theo cấp nhà tương ứng) được tính bằng 40% đơn giá của nhà ở tương ứng; đơn giá gác gỗ: 750.000 đồng/m<sup>2</sup>.
4. Nhà loại 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 có mái hiên bằng BTCT thì đơn giá mái hiên được tính thêm 275.000 đồng/m<sup>2</sup>.
5. Nhà loại 4, 5, 6, 7, 8 nếu thay lợp tôn bằng lợp ngói được tính thêm 5% giá trị công trình; nhà loại 4, 5, 6, 7, 8 mà thay lợp tôn bằng mái BTCT được tính thêm 10% giá trị công trình; nhà loại 9 nếu mái bằng BTCT và dán ngói lên trên được tính thêm 5% giá trị công trình.
6. Nhà loại 7, 8 nếu có đóng trần thì tính thêm 6% giá trị công trình.
7. Nhà loại 4, 5, 6 nếu không đóng trần thì giảm 4% giá trị công trình.
8. Nhà cùng loại nếu thay các loại nền khác bằng đá granit hoặc đá thạch anh thì được tính thêm 8% giá trị công trình; nhà cùng loại nếu nền láng xi măng hoặc lát gạch tàu thay bằng lát gạch ceramic thì được tính thêm 110.000 đồng/m<sup>2</sup> gạch.
9. Nhà loại 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 nếu chưa lát nền thì giảm 210.000 đồng/m<sup>2</sup> sàn xây dựng; nhà bán kiên cố, nhà tạm nếu chưa lát nền thì giảm 90.000 đồng/m<sup>2</sup> sàn xây dựng.
10. Nhà cùng loại nếu tường quét vôi thay bằng sơn nước có bả mastic thì tính thêm 55.000 đồng/m<sup>2</sup> sàn xây dựng; Nếu tường sơn nước có bả mastic thay bằng quét vôi giảm 55.000 đồng/m<sup>2</sup> sàn xây dựng; Nhà cùng loại nếu tường quét vôi thay bằng không quét vôi giảm 110.000 đồng/m<sup>2</sup> sàn xây dựng; Nếu tường sơn nước có bả mastic thay bằng không sơn nước giảm 165.000 đồng/m<sup>2</sup> sàn xây dựng.
11. Nhà cùng loại nếu tường ốp gạch men thì tính thêm 110.000 đồng/m<sup>2</sup> gạch ốp.
12. Nhà cùng loại nếu xây tường không tô thì giảm 110.000 đồng/m<sup>2</sup> sàn xây dựng.
13. Nhà cùng loại nếu có một phần tường xây dày 20cm thì tính thêm 110.000 đồng/m<sup>2</sup> tường hoàn thiện hoặc tính thêm 55.000 đồng/m<sup>2</sup> nếu tường không tô (chỉ tính đối với phần tường xây dày 20cm).
14. Biệt thự được tính như nhà ở kiểu mái Thái hoặc được áp giá theo giá nhà ở đơn lẻ phù hợp và được tính thêm giá trị đầu tư xây dựng sân vườn.



15. Nhà ở mượn vách (nhưng có móng, cột, đà kiềng riêng) của nhà khác thì giảm 5% tổng giá trị nếu mượn 1 bên vách; giảm 10% tổng giá trị nếu mượn 2 bên vách.

16. Đơn giá hỗ trợ di dời nhà tiền chế khung thép, vì kèo thép, mái tôn (hoặc mái bạt), vách tôn hoặc lưới B40: 330.000 đồng/m<sup>2</sup>.

17. Nhà loại 4 đến loại 8 có chiều cao từ 2,7m đến dưới 3m thì đơn giá như nhà ở cùng loại và giảm trừ 2% đơn giá. Đối với nhà có chiều cao dưới 2,7m thì đơn giá như nhà ở cùng loại và giảm trừ 4% đơn giá. Đối với nhà có chiều cao từ 4m trở lên thì đơn giá như nhà ở cùng loại và tăng 2% đơn giá cho mỗi 30cm chiều cao tường tăng thêm trên 4m.

18. Nhà ở loại 6, 7, 8 thiếu giằng móng hoặc giằng tường thì đơn giá như nhà ở cùng loại đồng thời giảm trừ 2% đơn giá nếu thiếu giằng tường; giảm trừ 3% nếu thiếu giằng móng.

19. Công trình có kết cấu tương đương nhà loại 8 (kết cấu công trình: Móng xây gạch hoặc xây đá chẻ, cột xây, tường xây tô hoặc không tô, mái tôn, nền lát gạch tàu hoặc nền xi măng, chiều cao từ 2,5m đến 3,0m hoặc trên 3,0m). Đơn giá tính như nhà ở loại 8 đồng thời giảm 5% đơn giá do không có giằng tường, giằng móng và giảm trừ các tiêu chí bị thiếu khác (nếu có).

20. Các công trình xây dựng có dạng như nhà ở nhưng không có mái do phần mái đã bị sập một phần hoặc sập toàn bộ. Kết cấu công trình: Móng xây gạch hoặc xây đá chẻ, cột xây, tường xây tô hoặc không tô, nền lát gạch tàu hoặc nền xi măng hoặc nền đất, chiều cao tường xây từ 2,5m đến trên 3m. Đơn giá như nhà loại 8 đồng thời giảm trừ 26% đơn giá do không có mái và giảm trừ các tiêu chí bị thiếu khác (nếu có).

21. Nhà từ loại 1 đến loại 6 mà tường xây tô sơn nước nhưng không bả mastic thì đơn giá như nhà ở cùng loại và giảm trừ 3% đơn giá.

## **II. Đối với bảng giá nhà xưởng**

1. Đơn giá đã bao gồm thuế giá trị gia tăng.
2. Đơn giá chưa bao gồm hệ thống chống sét và thiết bị PCCC.
3. Nhà cùng loại mà thay nền bê tông bằng nền láng xi măng thì giảm 6% trên giá trị công trình.
4. Nhà cùng loại mà thay cửa sắt cuốn bằng cửa khung sắt bịt tôn thì giảm 6,5% trên giá trị công trình.
5. Nhà cùng loại mà thay nền bê tông  $\leq 100\text{mm}$  bằng nền bê tông lưới thép  $\leq 100\text{mm}$  thì tăng thêm 1,5% trên giá trị công trình.
6. Nhà cùng loại mà thay nền bê tông  $> 100\text{mm}$  bằng nền bê tông lưới thép  $> 100\text{mm}$  thì tăng thêm 2,5% trên tổng giá trị công trình.
7. Đối với nhà cùng loại được xây dựng 02 tầng hoặc một phần được xây dựng 02 tầng thì mỗi mét vuông diện tích của tầng 2 được tính bằng 35% đơn giá trên mỗi mét vuông của nhà tương ứng.





### III. Về đơn giá vật kiến trúc, công trình phụ, công trình sản xuất

1. Trường hợp nhà tắm, nhà vệ sinh chưa lót nền xi măng, gạch tàu thì giảm trừ 110.000 đồng/m<sup>2</sup>.

2. Đơn giá các loại ống nước, dây điện áp dụng theo đơn giá Thông báo giá vật liệu xây dựng của Sở Xây dựng ban hành tại thời điểm áp giá bồi thường, hỗ trợ.

### IV. Điều chỉnh đơn giá nhà, nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc

1. Trường hợp Chỉ số giá xây dựng tại thời điểm tính toán cao hơn Chỉ số giá xây dựng quý II năm 2024 thì được điều chỉnh đơn giá.

2. Giá xây dựng nhà, nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc tại thời điểm bồi thường, hỗ trợ (G)

$G = DG \times K_{HSDG}$ , trong đó:

DG: Đơn giá tại Phụ lục 01, 02 kèm theo Quyết định này;

$K_{HSDG}$ : Hệ số điều chỉnh đơn giá, trường hợp  $K_{HSDG} < 01$  thì lấy bằng 01;

$K_{HSDG} = CSG_{TT}/CSG_{2024}$ , trong đó:

$CSG_{TT}$  = Chỉ số giá xây dựng tại thời điểm tính toán;

$CSG_{2024}$  = Chỉ số giá xây dựng quý II năm 2024 (năm gốc).

Hệ số điều chỉnh đơn giá ( $K_{HSDG}$ ) là một nội dung trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Khi xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tính toán, trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm hệ số điều chỉnh đơn giá.

### V. Nội dung khác

Đối với nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không có Đơn giá theo Phụ lục hoặc chưa phù hợp thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập hoặc thuê đơn vị tư vấn lập phương án bồi thường thiệt hại theo thực tế, gửi Cơ quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thẩm định trước khi trình UBND cùng cấp phê duyệt theo quy định./.

