

Số: 1409 /2006/QĐ-UBND

Vũng Tàu, ngày 11 tháng 5 năm 2006

QUYẾT ĐỊNH

“Về việc ban hành quy định về cấp nhà, hạng nhà, giá nhà
giá vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu”

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ luật ban hành văn bản qui phạm pháp luật của HĐND, UBND ngày 03/12/ 2004;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ định mức xây dựng cơ bản số 1242/BXD ngày 25/11/1998 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 106/1999/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 78/1999/CP ngày 20/8/1999 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung thuế VAT;

Căn cứ Thông tư liên bộ: Xây dựng -Tài chính và Tổng cục Quản lý ruộng đất số 07/LB-TT ngày 30/9/1991 hướng dẫn việc phân loại các hạng nhà, hạng đất và cách tính thuế nhà, đất;

Căn cứ Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09/2/1993 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và cấp nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 3120/1999/QĐ-UB ngày 02/6/1999 của UBND tỉnh về việc ban hành đơn giá xây dựng cơ bản;

Theo đề nghị của Liên sở: Tài chính và Xây dựng tại tờ trình số 119/TT-LS-XD-TC ngày 24/4/2006,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo quyết định này Quy định về cấp nhà, hạng nhà, giá nhà, giá vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để làm cơ sở:

1-Bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê.

2-Bồi thường thiệt hại về nhà ở, công trình xây dựng khi nhà nước thu hồi đất.

3-Ghi cấp nhà, hạng nhà trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu công trình xây dựng.

4-Các hoạt động nghiệp vụ khác.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 6866/2003/QĐ.UB ngày 21/7/2003 về việc ban hành Qui định về giá nhà, vật kiến trúc áp dụng khi bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước; bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh BR-VT.

Điều 3. Các ông Chánh Văn phòng UBND tỉnh, thủ trưởng các sở, ban, ngành, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố, và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như điều 3
- Văn phòng Chính phủ
- Bộ tư pháp
- Bộ Xây dựng
- TTr TU, TTr HĐND tỉnh
- Các thành viên UBND tỉnh
- Đoàn đại biểu QH tỉnh
- UBMT TQ tỉnh
- Báo BR-VT, Đài PTTH tỉnh
- Lưu VT-TH.



Trần Minh Sơn

QUI ĐỊNH

“Về cấp nhà, hạng nhà, giá nhà, giá vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu”

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1409 /2006/QĐ-UBND
ngày 11 tháng 5 năm 2006 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Khái niệm các loại nhà

1. Biệt thự:

- a) Ngôi nhà riêng biệt, có sân vườn, hàng rào bao quanh.
- b) Kết cấu chịu lực. Khung bê tông cốt thép (BTCT) hoặc gạch chịu lực.
- c) Bao che nhà và tường ngăn bằng bê tông cốt thép hoặc xây gạch.
- d) Mái BTCT hoặc mái ngói, có trần cách âm, chống nhiệt
- đ) Vật liệu hoàn thiện (Trát, lát, ốp) trong và ngoài nhà là loại vật liệu tốt.
- e) Tiện nghi sinh hoạt (bếp, xí, tắm, điện nước) đầy đủ tiện dùng, chất lượng tốt.
- g) Công trình phải có đầy đủ và hoàn chỉnh các phòng để ngủ, sinh hoạt chung, phòng ăn, phòng phụ: vệ sinh, bếp nhà kho, để xe... Mỗi tầng phải có ít nhất 02 phòng tiếp xúc trực tiếp với không gian sân vườn.
- h) Niên hạn sử dụng từ 80-100 năm.

2. Nhà cấp I:

- a) Kết cấu chịu lực: Khung BTCT hoặc gạch chịu lực.
 - b) Bao che nhà và tường ngăn các phòng bằng bê tông cốt thép hoặc xây gạch.
 - c) Mái BTCT hoặc mái ngói, có trần cách âm, chống nhiệt
 - d) Vật liệu hoàn thiện (Trát, lát, ốp) trong và ngoài nhà là loại vật liệu tốt.
 - đ) Tiện nghi sinh hoạt (bếp, xí, tắm, điện nước) đầy đủ tiện dùng, chất lượng tốt.
- Nhà có từ 06 tầng trở lên.
- e) Niên hạn sử dụng từ 80-100 năm.

3. Nhà cấp II:

- a) Kết cấu chịu lực: Khung BTCT hoặc gạch chịu lực.
- b) Bao che nhà và tường ngăn BTCT hoặc xây gạch.
- c) Mái ngói hoặc mái tôn, trần thạch cao, tấm nhựa hoặc tương đương.
- d) Vật liệu hoàn thiện trong và ngoài nhà tương đối tốt.
- đ) Tiện nghi sinh hoạt đầy đủ. Nhà cao từ 03-05 tầng, từ tầng 03 trở lên có thể là mái ngói hoặc mái tôn.
- e) Niên hạn sử dụng từ 50-80 năm.

4. Nhà cấp III:

- a) Kết cấu chịu lực: Khung BTCT hoặc gạch chịu lực.
- b) Bao che nhà và tường ngăn bằng gạch.
- c) Mái ngói, hoặc mái tôn; trần thạch cao, trần nhựa hoặc trần tôn.

- d) Vật liệu hoàn thiện bằng vật liệu phổ thông.
đ) Tiện nghi sinh hoạt bình thường. Nhà cao tối đa là 02 tầng, chỉ có 01 sàn BTCT.
e) Niên hạn sử dụng từ 20-50 năm.

5. Nhà cấp IV:

- a) Kết cấu chịu lực bằng gạch, gỗ.
b) Bao che nhà và tường ngăn bằng gạch.
c) Mái ngói hoặc mái tôn; trần nhựa hoặc tương đương.
d) Vật liệu hoàn thiện chất lượng trung bình hoặc chất lượng thấp.
đ) Tiện nghi sinh hoạt trung bình hoặc thấp.
e) Niên hạn sử dụng từ 10-20 năm.

6. Nhà tạm:

- a) Kết cấu chịu lực bằng gạch, gỗ tạp, tre, vầu.
b) Bao che nhà bằng gạch xây thô, gỗ tạp, tooc xi, tường đất.
c) Mái tôn, lá, giấy dầu, nền ximent hoặc đất nện
d) Tiện nghi sinh hoạt thấp, điều kiện sinh hoạt thấp.
đ) Niên hạn sử dụng dưới 10 năm.

Chương II: MỨC GIÁ

Điều 2: Giá nhà ở

Đơn vị tính: đ/m² sàn xây dựng

Cấp nhà	Loại nhà	Đơn giá	Kết cấu chính và loại vật liệu sử dụng
Biệt thự	Hạng 1	2.060.000	Biệt thự giáp tường
	Hạng 2	2.318.000	Biệt thự song lập
	Hạng 3	2.576.000	Biệt thự riêng biệt.
	Hạng 4	2.834.000	Biệt thự cao cấp.
Cấp I	A1	1.975.000	Cấp I-A1: Khung BTCT, mái ngói, trần BTCT hoặc trần cao cấp nền gạch ceramic hoặc gạch granite. Cửa nhôm hoặc gỗ căm xe; Tường xây gạch sơn nước. Khu vệ sinh có thiết bị vệ sinh cao cấp.
	A2	1.777.000	Cấp I-A2: Khung BTCT, mái ngói hoặc mái tôn, trần tấm nhựa hoặc tương đương. Nền gạch ceramic hoặc gạch granite. Cửa nhôm, cửa sắt hoặc gỗ dầu gió, sao. Tường xây gạch sơn nước; Khu vệ sinh có thiết bị vệ sinh trung bình
	A3	1.580.000	Cấp I-A3: Khung BTCT, mái tôn, trần tôn lạnh hoặc tương đương. Nền gạch ceramic; Cửa nhôm, cửa sắt hoặc gỗ dầu gió, sao. Tường xây gạch quét vôi; Khu vệ sinh thiết bị trung bình
	A1	1.848.000	Cấp II-A1: Khung BTCT, mái ngói, trần BTCT hoặc thạch cao. Nền gạch ceramic hoặc gạch granite; Cửa nhôm hoặc gỗ căm xe. Tường xây gạch sơn nước. Khu vệ sinh có thiết bị vệ sinh cao cấp

Cấp II	A2	1.663.000	Cấp II-A2: Khung BTCT; mái ngói hoặc mái tôn; trần tấm nhựa hoặc tương đương. Nền gạch ceramic hoặc gạch granite. Cửa nhôm, cửa sắt hoặc gỗ dầu gió, sao. Tường xây gạch sơn nước; khu vệ sinh có thiết bị vệ sinh trung bình.
	A3	1.478.000	Cấp II-A3: Khung BTCT, mái tôn, trần tôn lạnh hoặc tương đương. Nền gạch ceramic; Cửa nhôm, cửa sắt hoặc gỗ dầu gió, sao. Tường xây gạch quét vôi; Khu vệ sinh thiết bị trung bình.
Cấp III	A1	1.755.000	Cấp III-A1: Khung BTCT, mái ngói, trần BTCT hoặc thạch cao. Nền gạch ceramic hoặc gạch granite; Cửa nhôm hoặc gỗ căm xe. Tường xây gạch sơn nước. Khu vệ sinh có thiết bị vệ sinh cao cấp
	A2	1.580.000	Cấp III-A2: Khung BTCT; mái ngói hoặc mái tôn; trần tấm nhựa hoặc tương đương. Nền gạch ceramic hoặc gạch granite. Cửa nhôm, cửa sắt hoặc gỗ dầu gió, sao. Tường xây gạch sơn nước; khu vệ sinh có thiết bị vệ sinh trung bình.
	A3	1.404.000	Cấp III-A3: Khung BTCT, mái tôn, trần tôn lạnh hoặc tương đương. Nền gạch ceramic; Cửa nhôm, cửa sắt hoặc gỗ dầu gió, sao. Tường xây gạch quét vôi; Khu vệ sinh thiết bị trung bình.
Cấp IV	A1	1.200.000	Cấp IV-A1: Móng đá hộc hoặc móng đà cột bê tông (không tạo khung chịu lực) Có mái hiên BTCT, tường xây gạch sơn nước. Mái lợp ngói; trần thạch cao hoặc tương đương, trần cao trên 3m ; nền gạch ceramic cao trên 40 cm so với nền sân , cửa khung nhôm, hoặc gỗ nhóm III trở lên; thiết bị vệ sinh chất lượng tốt
	A2	1.080.000	Cấp IV-A2: Móng đá hộc hoặc móng đà cột bê tông (không tạo khung chịu lực), tường xây gạch sơn nước trong ngoài. Mái lợp tôn, trần ván ép hoặc tương đương trần cao trên 3m; nền lát gạch ceramic và cao trên 40 cm so với nền sân, cửa đi, cửa sổ khung nhôm, khung sắt kính hoặc gỗ nhóm IV trở lên; khu vệ sinh thiết bị tốt, tường ốp gạch men.
	A3	960.000	Cấp IV-A3: Móng đá hộc, tường xây gạch. Mái lợp tôn, trần ván ép hoặc trần nhựa trần cao trên 3m; nền lát gạch men hoặc gạch bông, cửa sắt hoặc gỗ nhóm IV ; khu vệ sinh thiết bị trung bình.
	A4	720.000	Cấp IV-A4: Móng đá hộc, tường xây gạch quét vôi, trần ván ép; nền xi măng hoặc gạch tàu hoặc gạch bông loại thường, cửa gỗ loại thường; khu vệ sinh thiết bị trung bình.
	A5	600.000	Cấp IV-A5: : Móng đá hộc, tường xây gạch. Mái ngói, mái tôn, không trần hoặc trần bằng vật liệu tạm, nền gạch bông loại thường, gạch tàu hoặc xi măng, cửa gỗ loại thường; thiết bị vệ sinh chất lượng thấp

Nhà tạm	A1	400.000	Móng đá hoặc gạch thẻ, khung cột gạch, tường gạch xây thô. Nền gạch, xi măng hoặc nhà dưới cấp 4A5
	A2	300.000	Cột, tường bằng gỗ loại thường, mái tôn. Nền láng xi măng.
	A3	250.000	Cột, tường bằng gỗ tạp, mái tôn, nền láng xi măng.
	A4	200.000	Nhà mái lá hoặc mái tôn; vách bằng vật liệu tận thu, nền láng xi măng hoặc nền đất nện. Các loại kho tạm cũng áp dụng đơn giá loại này.

***Ghi chú:** Các trường hợp nhà ở không có khu vệ sinh trong nhà áp dụng mức giá trên nhân với hệ số 0,9.

Điều 3: Giá nhà xưởng:

Đơn vị tính: đ/m² sàn xây dựng

Nhà xưởng	Loại I	900.000	Kết cấu chính: khung cột BTCT hoặc khung thép tiền chế, xây gạch bao che, nền kiên cố
	Loại II	750.000	Kết cấu như xưởng loại I, nhưng không có tường bao che.
	Loại III	600.000	Kết cấu cột vì kèo gỗ hoặc sắt gia công, có tường xây bao che nền gạch bông hoặc láng xi măng, mái lợp tôn hoặc ngói.
	Loại IV	400.000	Kết cấu giống như xưởng loại III, nhưng không có tường bao che.

Điều 4: Giá vật kiến trúc:

SỐ TT	DANH MỤC	Đơn vị tính	GIÁ
1	Hàng rào		
1.1	Hàng rào móng đá hộc 0,3*0,6m, trên xây gạch cao 0,8m dày 100 trát 2 mặt.	đ/md	120.000
1.2	Hàng rào móng đá hộc 0,3*0,6m, trên xây gạch cao 1,2m dày 100 trát 2 mặt.	đ/md	150.000
1.3	Hàng rào móng đá hộc 0,3*0,6m, trên xây gạch cao 1,6m dày 100 trát 2 mặt.	đ/md	170.000
1.4	Hàng rào móng đá hộc 0,3*0,6m, trên xây gạch cao 2,0 m dày 100 trát 2 mặt. Phần cao trên 2m, tính thêm 50.000đ/m ² .	đ/md	205.000
1.5	Hàng rào móng đá hộc 0,3*0,6m, trên xây gạch gắn khung lưới B40 cao 1,0 m. Phần cao trên 1m, tính thêm 30.000đ/m ² .	đ/md	130.000
1.6	Hàng rào kẽm gai trụ BT hoặc trụ sắt cao 2m. Phần cao trên 2m, tính thêm 20.000đ/m ² .	đ/md	60.000
2	Trụ đá chẻ, móng đá chẻ, tường đá chẻ	đ/m ³	343.000
3	Móng đá hộc	đ/m ³	300.000

4	Trụ các loại:		
4.1	Trụ xây gạch thẻ	đ/m ³	1.302.000
4.2	Bê tông trụ, cột dầm (đá 1x2 mác 200)	đ/m ³	935.000
4.3	Tường BTCT M200		1.972.000
5	Giếng đào không ống đất cấp III:		
5.1	Đường kính < 1m	đ/m sâu	27.000
5.2	Đường kính ≥ 1m	đ/m sâu	57.000
6	Ống bê tông cốt thép đúc thủ công dài 1m		
6.1	Ống fi 400	đ/ống	157.000
6.2	Ống fi 600	đ/ống	203.000
6.3	Ống fi 800	đ/ống	259.000
6.4	Ống fi 1000	đ/ống	366.000
6.5	Ống fi 1200	đ/ống	512.000
7	Ống bê tông cốt thép đúc ly tâm dài 1m		
7.1	Ống fi 400	đ/ống	270.000
7.2	Ống fi 600	đ/ống	430.000
7.3	Ống fi 800	đ/ống	610.000
7.4	Ống fi 1000	đ/ống	810.000
7.5	Ống fi 1200	đ/ống	1.317.000
8	Đường đi:		
8.1	Đường có móng cấp phối sỏi đỏ dày 15cm, mặt đường cấp phối đá dăm dày 10cm, trên rải đá mi dày 3cm.	đ/m ²	28.000
8.2	Đường có móng cấp phối sỏi đỏ, mặt đường đá dăm láng nhựa dày 10cm, tiêu chuẩn nhựa 5 kg/m ²	đ/m ²	36.000
8.3	Đường cấp phối sỏi đỏ dày 25cm	đ/m ²	16.000
8.4	Đường có móng cấp phối sỏi đỏ dày 15cm, mặt đường đá cấp phối dày 10cm.	đ/m ²	22.000
9	Sân láng XM dày 3cm, lớp lót đá dăm dày 5cm.	đ/m ²	43.000
10	Sân bê tông dày 10cm	đ/m ²	57.000
11	Sân gạch bông	đ/m ²	80.000
12	Sân gạch tàu	đ/m ²	65.000
13	Bể nước: Tính khối lượng xây 1 m ³ gạch thẻ + khối lượng bê tông nếu có để tính toán.		
14	Trụ tiêu các loại		
14.1	Trụ tiêu xây đường kính đáy 1m	đ/m dài	52.000
14.2	Trụ tiêu cột BT cao 4m	đ/trụ	120.000
14.3	Trụ tiêu cây	đ/trụ	15.000
15	Hồ ga: Tương tự như cách tính bể nước		
16	Giếng đóng, giếng khoan		
16.1	Vũng Tàu	đ/giếng	1.000.000
16.2	Bà Rịa, Tân Thành,	đ/giếng	2.000.000
16.3	Long Điền, Đất Đỏ, Xuyên Mộc, Châu Đức	đ/m sâu	150.000
17	Mái che các loại		
17.1	Mái che tole nền gạch bông	đ/m ²	168.000
17.2	Mái che tole nền láng vữa XM	đ/m ²	131.000

17.3	Mái che tole, nền đất	đ/m2	88.000
17.4	Mái lá, giấy dầu và các loại khác tương tự	đ/m2	55.000
18	Nhà tắm nước ngọt biệt lập các loại		
18.1	Nhà tắm xây tạm có mái che, nền XM	đ/m2	200.000
18.2	Nhà tắm xây tạm không có mái che, nền XM	đ/m2	120.000
19	Chuông heo xây gạch, nền BT hoặc XM, mái tole	đ/m2	180.000
20	Chuông gia súc khác sử dụng vật liệu tạm	đ/m2	60.000
21	Mộ các loại		
21.1	Mộ đất	đ/mộ	2.000.000
21.2	Mộ xây bán kiên cố	đ/mộ	4.000.000
21.3	Mộ xây kiên cố	đ/mộ	6.000.000
21.4	Mộ xây có kiểu trang trí đặc biệt bồi thường theo đơn giá dự toán.		
22	Một số vật kiến trúc khác		
22.1	Di dời hộp đèn quảng cáo, bảng hiệu	đ/m2	30.000
22.2	Di dời công inox, công sắt, công gang	đ/m2	65.000
22.3	Di dời trụ điện cao $\leq 6m$	đ/trụ	50.000
22.4	Di dời trụ điện cao $>6m$	đ/trụ	100.000
22.5	Di dời trụ điện trụ BTCT ly tâm	đ/trụ	300.000
22.6	Chi phí đào đất, vận chuyển đất đắp cự ly 10m	đ/m3	20.000
22.7	Chi phí đào đắp bờ kênh, mương	đ/m3	14.000

(Riêng huyện Côn Đảo: Được áp dụng mức giá tại điều 2,3,4 nhân hệ số 1,94)

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 5: Điều khoản thi hành

1. Đối với các phương án đền bù đã được UBND tỉnh phê duyệt nhưng chưa chi trả tiền được xử lý như sau:

a) Các trường hợp đền bù giá nhà trước đây đã được UBND tỉnh phê duyệt kinh phí đền bù và được chủ dự án, UBND huyện thông báo chi trả tiền đền bù thì không áp dụng lại giá theo qui định này.

b) Trường hợp đã được UBND tỉnh phê duyệt nhưng chủ dự án chưa thông báo chi trả tiền cho các hộ dân thì Hội đồng bồi thường huyện, thị, thành phố phối hợp với chủ dự án tiếp tục thông báo chi trả và tính đền bù bổ sung phần chênh lệch giá (nếu có).

c) Các phương án đang lập, các phương án đã được lập và đang trong quá trình thẩm định chưa được UBND tỉnh phê duyệt thì Hội đồng bồi thường cấp huyện rà soát, điều chỉnh lại theo bảng qui định giá này.

2. Trong quá trình thực hiện phát sinh những loại tài sản cá biệt (cùng chủng loại nhưng khác về qui cách, chất lượng làm giá trị tài sản tăng lên 20% hoặc không có quy định trong bảng giá) làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Nhà nước, Doanh nghiệp, tập thể, cá nhân thì Phòng quản lý đô thị, Phòng hạ tầng kinh tế có trách nhiệm lập bảng chiết tính khối lượng vật tư nhân công đề xuất Hội đồng bồi thường cấp huyện xem xét cho phù hợp

tình hình thực tế và lập phương án bồi thường trình HĐTĐ tỉnh thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt.

Các vướng mắc trong quá trình thực hiện được phản hồi về Sở Tài chính; Sở Tài chính có trách nhiệm kết hợp với Sở Xây dựng và các ngành có liên quan hướng dẫn giải quyết hoặc báo cáo UBND tỉnh giải quyết.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH



[Handwritten signature]

Trần Minh Sơn