ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 68/2024/QĐ-UBND	*Ninh Bình, ngày 11 tháng 10 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung Bộ đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Ninh Bình kèm theo Quyết định số 54/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phần I - Bộ đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Ninh Bình ban hành kèm theo Quyết định số 54/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình *(Có Phụ lục kèm theo)*.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Xây dựng hướng dẫn các cơ quan, đơn vị, địa phương thực hiện Bộ đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Ninh Bình; tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện Bộ đơn giá nêu trên.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 10 năm 2024.

2. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiếp tục thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Quyết định này.

3. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt; việc xử lý chi trả bồi thường chậm được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất.

4. Quyết định này bãi bỏ Phần I - Quy định chung kèm theo Quyết định số 54/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình ban hành Bộ đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Ninh Bình./.

Nơi nhận:
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Như khoản 2 Điều 2;
- Website Chính phủ;
- Cổng TTĐT tỉnh, Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, VP3,4,5.

Zh_VP5

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Nguyễn Cao Sơn

PHỤ LỤC

(Ban hành kèm theo Quyết định số 68 /2024/QĐ-UBND ngày 11 /10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình)

Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải tháo dỡ hoặc phá dỡ thì được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 102 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.

Điều 2. Đối với nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 102 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần thì được bồi thường thiệt hại như sau:

1. Đối với nhà, công trình xây dựng bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì được bồi thường, hỗ trợ thiệt hại theo thực tế như sau:

2.1. Đối với nhà, công trình bị phá dỡ một phần (dọc nhà hoặc ngang nhà) mà phần còn lại vẫn tồn tại và sử dụng được thì tính bồi thường phần giá trị nhà, công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ. Trong đó:

2.1.1. Diện tích công trình phá dỡ được tính như sau:

a) Đối với nhà mái ngói, fibrôximăng, mái tôn nếu vào một phần gian thì các đơn vị có liên quan xem xét trường hợp ảnh hưởng kết cấu cả gian nhà thì tính hết diện tích cả gian nhà.

b) Đối với nhà mái bằng bê tông cốt thép

Nếu chỉ giới giải phóng mặt bằng cắt chéo hết chiều ngang của nhà thì được tính đến dầm hoặc tường chịu lực gần nhất.

Nếu chỉ giới giải phóng mặt bằng cắt chéo không hết chiều ngang của nhà thì đơn vị tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng tùy từng trường hợp để xem xét cụ thể.

2.1.2. Bồi thường chi phí sửa chữa hoàn thiện nhà, công trình khi bị phá dỡ một phần với chi phí được tính bằng chiều sâu 1,8m liền kề sau chỉ giới giải phóng mặt bằng nhân với chiều rộng công trình.

Trường hợp chỉ giới giải phóng mặt bằng vào một phần hiên, sảnh, phần mái đua của nhà, công trình… hoặc đối với nhà mái dốc phá dỡ theo chiều dọc nhà hoặc trong trường hợp cần thiết thì xem xét lập dự toán (có thể thuê đơn vị tư vấn có đầy đủ năng lực) để tính toán chi phí nêu trên phù hợp điều kiện thực tế và quy định pháp luật hiện hành.

2.1.3. Trường hợp nhà, công trình sau khi phá dỡ bị thay đổi cơ bản công năng sử dụng, không có khả năng cải tạo để đảm bảo điều kiện sử dụng bình thường; đơn vị tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng nghiên cứu, rà soát trên cơ sở điều kiện thực tế xem xét bồi thường, hỗ trợ 100% diện tích nhà, công trình bị phá dỡ phù hợp quy định pháp luật.

2.2. Trường hợp chỉ giới giải phóng mặt bằng vào một phần hiên hoặc sảnh hoặc phần mái đua của nhà, công trình thì được bồi thường 100% phần hiên, sảnh, mái đua nhưng không áp dụng đơn giá theo diện tích xây dựng hoặc diện tích sàn xây dựng mà tính chi tiết đơn giá theo khối lượng bộ phận nhà, công trình.

2.3. Đối với nhà, công trình bị phá dỡ một phần mà các hạng mục công trình phụ, cầu thang, gác xép (cùng nằm trong ngôi nhà đó) ở ngay sau chỉ giới giải phóng mặt bằng, nằm phía trước công trình bắt buộc phải quy hoạch lại thì tùy từng trường hợp cụ thể có thể hỗ trợ từ 80% đến 100% giá trị xây mới có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với các hạng mục công trình đó để sắp xếp lại mặt bằng công trình cho phù hợp.

Trường hợp các hạng mục công trình phụ trợ nằm ngoài liền kề với công trình chính bị phá dỡ như: bể nước, bếp, nhà tắm, giếng khơi... không thể sử dụng được theo thiết kế, mục đích xây dựng ban đầu, bắt buộc phải phá dỡ, quy hoạch lại thì được xem xét hỗ trợ 100% giá trị các hạng mục công trình đó. Diện tích được xem xét bồi thường, hỗ trợ tối đa không vượt quá diện tích của công trình chính bị phá dỡ.

Điều 3. Hướng dẫn cụ thể khi áp dụng Bộ đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc

1. Đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Ninh Bình được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại Quyết định này đã bao gồm toàn bộ mức chi phí bình quân trọn gói để xây mới, hoàn thiện 01 (một) m^2 diện tích xây dựng hoặc diện tích sàn xây dựng. Kết cấu nhà đã bao gồm: móng, tường bao và các bức tường ngăn (nếu có), lan can bảo vệ, sàn, mái, hoàn thiện. Các kiểu nhà đều tính một

lớp cửa, ô văng cửa, tường chặn mái xây dày 220mm, cao 0,6m (nếu thực tế tường chắn mái cao hơn 0,6m thì phần cao hơn tính theo khối xây trong phần vật kiến trúc).

2. Công trình đã xây xong nhưng không có mái thì căn cứ theo khối lượng thi công thực tế để lập dự toán.

3. Chênh lệch giá trị giữa các loại vật liệu lát nền, sàn, lợp mái… căn cứ đơn giá vật kiến trúc ban hành kèm theo Quyết định này hoặc lập dự toán căn cứ theo các quy định của nhà nước về quản lý chi phí đầu tư xây dựng hoặc tổ chức khảo sát đơn giá phù hợp với giá thị trường để làm cơ sở tính toán.

4. Đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc ban hành kèm theo Quyết định này chỉ tính cho một lớp cửa; nếu thực tế nhà có hai lớp cửa thì tính thêm một lớp.

5. Các kiểu nhà trong Đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc ban hành kèm theo Quyết định này chỉ tính mỗi tầng có một khu vệ sinh, nếu thực tế nhà có nhiều khu vệ sinh thì tính thêm các khu vệ sinh còn lại phù hợp với điều kiện sử dụng thực tế và giá thị trường. Trong mỗi khu vệ sinh đã bao gồm: toàn bộ đường ống cấp thoát nước, phễu thu; ốp, lát gạch men các loại; bộ phụ kiện vệ sinh cơ bản…(chưa bao gồm bể phốt ngầm dưới nền nhà, bể nước hoặc két nước trên mái).

6. Đối với các mẫu nhà cửa, vật kiến trúc không có trong Bộ đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc ban hành kèm theo Quyết định này hoặc đơn giá nêu trên chưa phù hợp với quy mô, đặc điểm, tính chất của công trình cần thu hồi thì các đơn vị có liên quan căn cứ vào đơn giá các hạng mục tương đương và điều kiện cụ thể để vận dụng cho phù hợp. Trường hợp cần thiết thì dựa trên chỉ dẫn kỹ thuật, điều kiện xây dựng, biện pháp thi công tiến hành đo vẽ hiện trạng, xác định khối lượng thực tế lập dự toán theo quy định pháp luật hiện hành (có thể thuê tư vấn có đầy đủ năng lực để thực hiện) hoặc tổ chức khảo sát giá thị trường để làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ.

7. Đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc ban hành kèm theo Quyết định này áp dụng cho địa bàn vùng II; trường hợp trên địa bàn vùng III thì nhân với hệ số 0,985; trường hợp trên địa bàn vùng IV thì nhân với hệ số 0,97. Việc phân chia vùng trên địa bàn tỉnh Ninh Bình căn cứ theo Nghị định của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động.

8. Cách xác định chiều cao nhà

a) Đối với nhà mái dốc: Chiều cao của nhà được tính từ mặt nền nhà đến bụng quá giang (nhà có vì kèo) hoặc đến phần bắt đầu thu hồi mái.

b) Đối với nhà mái bằng: Chiều cao được tính cho mỗi tầng là chiều cao từ mặt nền (hoặc sàn) đến mặt sàn tầng trên với nhà 02 tầng hoặc mặt trên sàn mái với nhà 01 tầng.

9. Cách xác định diện tích xây dựng, diện tích sàn xây dựng

9.1. Diện tích xây dựng quy định cho nhà tạm, nhà mái ngói, mái tôn và nhà mái bằng 01 tầng được tính như sau: toàn bộ diện tích mà công trình chiếm chỗ trên đất (theo hình chiếu đứng, hết cả mái hiên), giới hạn chiều rộng nhô ra của mái trước, mái sau so với mặt ngoài cột hiên hoặc tường tối đa là 0,6m.

9.2. Diện tích sàn xây dựng của một tầng là diện tích sàn xây dựng của tầng đó, gồm cả tường bao (hoặc phần tường chung thuộc về nhà) và diện tích mặt bằng của lôgia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, hộp kỹ thuật, ống khói… Diện tích của ngôi nhà là tổng diện tích sàn của các tầng trong ngôi nhà đó.

9.3. Hướng dẫn cách đo m^2 sàn xây dựng:

Tầng 01: đo từ mép ngoài tường cổ móng trước đến mép ngoài tường cổ móng sau, từ mép ngoài tường cổ móng bên đến mép ngoài tường cổ móng đối diện;

Tầng 02 trở lên: Đo từ mép ngoài tường trước đến mép ngoài tường sau, từ mép ngoài tường bên đến mép ngoài tường đối diện và cộng thêm diện tích ban công, lô gia (nếu có).

10. Cách xác định chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc

10.1. Phương pháp thống kê - kinh nghiệm

Theo công thức:

$$100\% - H$$

H: là mức độ hao mòn thực tế của tài sản cố định tính bằng % được xác định như sau:

$$H = \frac{T_{sd}}{T} \times 100\%$$

T_{sd}: là thời gian đã sử dụng của tài sản cố định;

T: là khung thời gian sử dụng của tài sản cố định theo quy định của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

10.2. Phương pháp phân tích kỹ thuật

Xác định theo tỷ lệ còn lại thực tế của các kết cấu chính và cơ cấu giá trị của các kết cấu đó trong giá thành ngôi nhà căn cứ theo hướng dẫn tại các quy định hiện hành của pháp luật.

11. Cách xác định khi kiểu nhà có sự chênh lệch về chiều cao nhà

11.1. Đối với nhà tạm, nếu chiều cao nhà khác với chiều cao quy định so với nhà cùng kiểu có trong đơn giá nhà do UBND tỉnh ban hành thì tính như sau:

Nhà có chiều cao h ≤ 1m tính bằng giá nhà cùng kiểu (x) 0,85;

Nhà có chiều cao 1m < h ≤ 2m tính bằng giá nhà cùng kiểu (x) 0,9;

Nhà có chiều cao 2m < h ≤ 2,5m tính bằng giá nhà cùng kiểu (x) 0,97;

Nhà có chiều cao 2,5m < h ≤ 2,7m tính bằng 100% giá nhà cùng kiểu;

Nhà có chiều cao h > 2,7 m tính bằng giá nhà cùng kiểu (x) 1,15.

11.2. Đối với nhà cấp IV, nếu chiều cao nhà khác với chiều cao quy định so với nhà cùng kiểu có trong đơn giá nhà do UBND tỉnh ban hành thì tính như sau:

Có chiều cao h ≤ 2,5m thì tính bằng giá nhà cùng kiểu (x) 0,92;

Có chiều cao 2,5m < h ≤ 3,0m thì tính bằng giá nhà cùng kiểu (x) 0,93;

Có chiều cao 3,0m < h ≤ 3,3m thì tính bằng giá nhà cùng kiểu (x) 0,95;

Có chiều cao 3,3m < h ≤ 3,6m thì tính bằng giá nhà cùng kiểu (x) 0,98;

Có chiều cao 3,6m < h ≤ 3,9m thì tính bằng 100% giá nhà cùng kiểu;

Có chiều cao h > 3,9 m thì được cộng thêm 2% giá nhà cùng kiểu.

11.3. Đối với nhà cấp III, cấp II nếu chiều cao một tầng khác với chiều cao quy định so với nhà cùng kiểu có trong đơn giá nhà do UBND tỉnh ban hành thì tính như sau:

Nhà có chiều cao một tầng $h_T \leq 2,5m$ thì tính bằng giá nhà cùng kiểu (x) 0,95;

Nhà có chiều cao một tầng $2,5m < h_T \leq 3,3m$ thì tính bằng giá nhà cùng kiểu (x) 0,96;

Nhà có chiều cao một tầng $3,3m < h_T \leq 3,6m$ thì tính bằng giá nhà cùng kiểu (x) 0,98;

Nhà có chiều cao một tầng $3,6m < h_T \leq 3,9m$ thì tính bằng 100% giá nhà cùng kiểu có trong quy định;

Nhà có chiều cao một tầng $h_T > 3,9m$ thì được cộng thêm 3% giá nhà cùng kiểu.

12. Cách xác định khi kiểu nhà có sự chênh lệch chiều cao móng

Trong Đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc ban hành kèm theo Quyết định này, nhà cấp IV chiều sâu móng đã tính 1,5m từ cos mặt nền trở xuống. Khi gặp kiểu nhà cấp IV có kích thước móng thực tế khác so với trong đơn giá thì được quy định như sau:

Móng có chiều cao $0,5m \leq h_m < 1m$ thì giá đền bù bằng giá nhà cùng kiểu (x) 0,93;

Móng có chiều cao 1m ≤ h_m < 1,5m thì giá đền bù bằng giá nhà cùng kiểu (x) 0,97;

Móng có chiều cao 1,5m < h_m ≤ 2m thì giá đền bù bằng giá nhà cùng kiểu (x) 1,015;

Móng có chiều cao 2m < h_m ≤ 2,5m thì giá đền bù bằng giá nhà cùng kiểu (x) 1,03;

Móng có chiều cao 2,5m < h_m ≤ 3,5m thì giá đền bù bằng giá nhà cùng kiểu (x) 1,05 - 1,1;

Trường hợp móng có chiều cao chênh lệch lớn hơn nữa thì phần cao hơn đó được tính theo khối lượng xây dựng cho từng loại vật liệu.

13. Một số hướng dẫn khác

13.1. Trong Đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc ban hành kèm theo Quyết định này, tường được tính xây gạch dày 220mm. Nếu thực tế nhà có tường xây gạch dày 110mm thì đơn giá nhà được nhân với hệ số 0,95; trường hợp tường dày hơn 220mm thì tính toán theo khối lượng kiểm đếm thực tế với đơn giá vật kiến trúc hoặc lập dự toán để bổ sung.

13.2. Nhà mái bằng gác panel thì đơn giá bồi thường được nhân với hệ số 1,1 tương ứng với kết cấu nhà áp dụng trong bảng đơn giá.

13.3. Đối với nhà cấp IV mái dốc có hiên mái bằng bê tông cốt thép thì đơn giá bồi thường được nhân với hệ số 1,05 trên toàn bộ diện tích bồi thường.

13.4. Đối với nhà 01 tầng mái bằng bê tông cốt thép mà không có cầu thang cố định bằng kết cấu bê tông cốt thép ở trong nhà thì đơn giá bồi thường được nhân hệ số 0,91. Nếu cầu thang ngoài nhà bằng bê tông cốt thép có tay vịn hoàn chỉnh thì tính riêng diện tích cầu thang và đơn giá tính bằng 20% đơn giá cùng kiểu (tính diện tích theo độ dốc của cầu thang).

13.5. Đối với nhà cấp IV trở lên: nhà có tường xây bằng đá tăng 5% so với giá nhà cùng kiểu nhưng tường xây bằng gạch tuynel.

13.6. Đối với nhà tạm: nhà bán mái tính bằng giá nhà 2 mái (x) 0,95.

13.7. Các loại nhà mái bằng có chống nóng thì phần đền bù được cộng thêm giá trị của phần chống nóng.

13.8. Một số tỷ lệ kết cấu các kiểu nhà trong đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc:

Tỷ lệ gia cố móng cọc tre chiếm 3% so với giá trị nhà.

Tỷ lệ giằng móng chiếm 3% giá trị nhà đối với nhà cấp III, chiếm 4% đối với nhà cấp IV.

Tỷ lệ gia cố móng cọc BTCT là 12% giá trị nhà.

Tỷ lệ giằng tường BTCT chiếm 2% giá trị nhà.

Tỷ trọng cửa nhà cấp IV (gỗ nhóm 4,5) chiếm 3% giá trị nhà; cửa nhà cấp III, cấp II (gỗ nhóm 2) chiếm 10% giá trị nhà.

Tỷ trọng khu vệ sinh chiếm 4% giá trị kiểu nhà cấp IV; chiếm 3% giá trị kiểu nhà cấp III, cấp II.

13.9. Đơn giá đối với dạng nhà cổ có thể tháo dỡ di chuyển đến nơi khác lắp dựng chưa bao gồm chi phí vận chuyển./.