**PHỤ LỤC**

ĐƠN GIÁ NHÀ LÀM CƠ SỞ TÍNH LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

**I. ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG NHÀ Ở**

ĐVT: Đồng/m2 sàn

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Hạng** | **Cấp I** | **Cấp II** | **Cấp III** | **Cấp IV** |
| 1 | H1 | 9.445.000 | 7.760.000 | 7.107.000 | 4.363.000 |
| 2 | H2 | 8.501.000 | 6.983.000 | 6.396.000 | 3.925.000 |
| 3 | H3 | 7.556.000 | 6.208.000 | 5.685.000 | 3.489.000 |
| 4 | H4 | 6.612.000 | 5.432.000 | 4.975.000 | 3.054.000 |

**Ghi chú:**

1. Đơn giá nhà được tính bình quân cho 01 m2sàn xây dựng.

a) 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).

b) 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).

2. 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.

3. Đơn giá 01m2 gác lững (gỗ, bê tông cốt thép, sắt) được xác định như sau:

a) Bằng 40% đơn giá 01 m2 nhà cùng cấp, hạng tại vị trí gác (gác dùng để ở).

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

4. 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.

5. Cấp nhà được xác định trên tiêu chí số tầng hoặc niên hạn sử dụng. Trường hợp có sự khác biệt cấp giữa số tầng và niên hạn 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 Cục Thuế có văn bản gửi Sở Xây dựng để được hướng dẫn xác định.

**1. Nhà cấp I**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Bộ phận** | **Loại kết cấu** | **Đơn giá: Đồng/m2 sàn** | | | |
| **9.445.000** | **8.501.000** | **7.556.000** | **6.612.000** |
| 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 | H1 | H2 |  | H4 |
| 7 | Khu vệ sinh | - Xí, tiểu, tắm cao cấp; có ít nhất mỗi tầng một khu | H1 |  |  |  |
| - Xí, tiểu, tấm 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, 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 | | | | |
| 1 | Số tầng | - Từ 05 tầng trở lên | | | | |
| 12 | Niên hạn sử dụng | - 80 năm đến 100 năm | | | | |

**2. Nhà cấp II**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Bộ phận** | **Loại kết cấu** | **Đơn giá: Đồng/m2 sàn** | | | |
| **7.760.000** | **6.983.000** | **6.208.000** | **5.432.000** |
| 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 | H1 | H2 |  | H4 |
| 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 | | | | |

**3. Nhà cấp III**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Bộ phận** | **Loại kết cấu** | | **Đơn giá: Đồng/m2 sàn** | | | | |
|  |  | |  | | **7.107.000** | **6.396.000** | **5.685.000** | **4.975.000** |
| 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 Fibro xi măng | |  |  |  | H4 |
| 5 | Trần | | - Thạch cao | | H1 |  |  |  |
| - Tôn lạnh | |  | H2 |  |  |
| - Lưới tô 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 |
| 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 | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**4. Nhà cấp IV**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Bộ phận** | **Loại kết cấu** | **Đơn giá: Đồng/m2 sàn** | | | |
| **4.363.001** | **3.925.001** | **3.489.001** | **3.054.000** |
| 1 | Khung cột | - Cột, tường gạch chịu lực (có cột bê tông cốt thép đỡ sảnh 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 Fibro xi măng có sênô hoặc ô văng bê tông cốt thép | H1 |  |  |  |
| - Ngói |  | H2 |  |  |
| - Tôn |  |  | H3 |  |
| - Tôn Fibro 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 |
| 7 | Điện | - Chiếu sáng trực tiếp, dây điện nổi | | | | |
| 8 | Tiện nghi | - Số phòng từ 01 đến 02 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 | | | | |

**II. ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG NHÀ BIỆT THỰ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại biệt thự** | **Đơn giá (Đồng/m2 sàn)** |
| 1 | Song lập | 8.024.000 |
| 2 | Đơn lập | 9.440.000 |
| 3 | Cao cấp | 10.856.000 |
| 4 | Du lịch | 12.272.000 |

**Ghi chú:** Kết cấu chính và chất lượng hoàn thiện 04 loại biệt thự: Nhà có kết cấu khung chịu lực bê tông cốt thép; tường bao xây gạch; sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép hoặc mái ngói (sử dụng các loại vật tư, vật liệu dùng để xây dựng và hoàn thiện, trang thiết bị có chất lượng tốt tại thời điểm xây dựng).