

VIỆN NGHIÊN CỨU
KINH TẾ XÂY DỰNG VÀ ĐÔ THỊ
**CHI NHÁNH VIỆN NGHIÊN CỨU
KINH TẾ XÂY DỰNG VÀ ĐÔ THỊ
TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 642/CV-VKTĐT-CN

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 12 năm 2022

“V/v Báo cáo kết quả Xây dựng Giá xây dựng mới giá nhà ở, công trình xây dựng, giá bồi thường tài sản, vật kiến trúc khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk”

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk

Thực hiện Hợp đồng tư vấn số 26/2022/HĐTV ngày 28/09/2022 giữa Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk với Chi nhánh Viện Nghiên cứu Kinh tế Xây dựng và Đô thị tại thành phố Đà Nẵng về việc xây dựng Giá xây dựng mới giá nhà ở, công trình xây dựng, giá bồi thường tài sản, vật kiến trúc khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Trên cơ sở thực hiện công việc tư vấn điều tra, khảo sát, thu thập số liệu, xây dựng Giá xây dựng mới giá nhà ở, công trình xây dựng, giá bồi thường tài sản, vật kiến trúc khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk. Nay, Chi nhánh Viện Nghiên cứu Kinh tế xây dựng và Đô thị tại thành phố Đà Nẵng đã hoàn thành việc xây dựng Giá xây dựng mới giá nhà ở, công trình xây dựng, giá bồi thường tài sản, vật kiến trúc khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk (kết quả báo cáo đính kèm).

Chi nhánh Viện Nghiên cứu Kinh tế xây dựng và Đô thị tại thành phố Đà Nẵng kính trình Quý Sở soát xét và tiến hành thực hiện các bước tiếp theo quy định.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Viện NC KTXD&ĐT (để b/c);
- P. NC G&TTXD (để t/h);
- Lưu VP.



Lê Quang Nam

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ

**XÂY DỰNG GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
VÀ VẬT KIẾN TRÚC TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐẮK LẮK**

**GÓI THẦU : XÂY DỰNG GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ Ở, CÔNG
TRÌNH XÂY DỰNG, GIÁ BỒI THƯỜNG TÀI SẢN, VẬT
KIẾN TRÚC KHI NHÀ NƯỚC THI HỒI ĐẤT TRÊN
ĐỊA BÀN TỈNH ĐẮK LẮK**

ĐƠN VỊ CHỦ ĐẦU TƯ:

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐẮK LẮK

ĐƠN VỊ TƯ VẤN:

**CHI NHÁNH VIỆN NGHIÊN CỨU KINH TẾ XÂY DỰNG VÀ ĐÔ THỊ
TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**



TRỤ SỞ CHÍNH
Số 625A La Thành, P. Thành Công,
Q. Ba Đình, Thành phố Hà Nội
Tel: 024.38314735
Fax: 024.38314735

TẠI TP HÀ NỘI
Khu ngoại giao đoàn Trung Tự,
Số 6 Đặng Văn Ngữ, Đống Đa, Hà Nội
Tel: 024.38314735
Fax: 024.38314735

TẠI TP ĐÀ NẴNG:
Số 103 Lê Sát, P. Hòa Cường Nam
Q. Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
Tel: 088.9068333
Fax: 088.9068333

TẠI TP HỒ CHÍ MINH:
Số 14B Kỳ Đồng, P.9, Q.3,
Thành phố Hồ Chí Minh
Tel: 088.9068333
Fax: 088.9068333

BÁO CÁO KẾT QUẢ

(Kèm theo văn bản số 642/CV-VKTĐT-CN ngày 15/12/2022 về việc báo cáo kết quả Xây dựng Giá xây dựng mới giá nhà ở, công trình xây dựng, giá bồi thường tài sản, vật kiến trúc khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk)

GÓI THẦU : XÂY DỰNG GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, GIÁ BỒI THƯỜNG TÀI SẢN, VẬT KIẾN TRÚC KHI NHÀ NƯỚC THI HỒI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐẮK LẮK

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CHI NHÁNH VIỆN NGHIÊN CỨU
KINH TẾ XÂY DỰNG VÀ ĐÔ THỊ
TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

CHỦ TRÌ

Lê Thị Ngọc

Chứng chỉ hành nghề kỹ sư
định giá hạng III; Số chứng
chỉ: THX-00072721

THỰC HIỆN

Nguyễn Quốc Vàng Anh

GIÁM ĐỐC



Lê Quang Nam

Năm 2022

Mục lục

THUYẾT MINH.....	2
I. CĂN CỨ PHÁP LÝ	2
II. MỤC ĐÍCH CỦA VIỆC XÁC ĐỊNH GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, GIÁ BỒI THƯỜNG TÀI SẢN, VẬT KIẾN TRÚC KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT.	4
III. NỘI DUNG TÍNH TOÁN.....	4
IV. NỘI DUNG THỰC HIỆN.....	7
1. NGUYÊN TẮC XÂY DỰNG ĐƠN GIÁ	7
2. PHƯƠNG PHÁP TÍNH TOÁN XÁC ĐỊNH ĐƠN GIÁ NHÀ VÀ VẬT KIẾN TRÚC	7
3. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH ĐƠN GIÁ NHÀ VÀ VẬT KIẾN TRÚC	9
THUYẾT MINH TÍNH TOÁN:.....	33

THUYẾT MINH

XÂY DỰNG MỚI NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, GIÁ BỒI THƯỜNG TÀI SẢN, VẬT KIẾN TRÚC KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐẮK LẮK

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Giá ngày 20/6/2012;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Xây dựng sửa đổi số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020

Căn cứ Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;

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 định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 56/2014/TT-BTC ngày 28/4/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

Căn cứ quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/07/2022 của Bộ Xây Dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021;

Căn cứ Công văn số 147/SXD-KTVLXD ngày 11/11/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk về công bố giá vật liệu xây dựng tháng 11 năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Công văn số 313/SXD-KTVLXD ngày 14/02/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk về việc công bố đơn giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk năm 2022 theo quy định tại Thông tư số 11/2021/TT-BXD;

Căn cứ văn bản số/QĐ-UBND ngày/....../2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt chủ trương thực hiện xác định Giá xây dựng mới nhà ở, vật kiến trúc trên đất làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất;

Các tài liệu khác có liên quan...

II. MỤC ĐÍCH CỦA VIỆC XÁC ĐỊNH GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, GIÁ BỒI THƯỜNG TÀI SẢN, VẬT KIẾN TRÚC KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT.

- Làm căn cứ để bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước;
- Làm căn cứ để xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ về nhà ở, nhà làm việc, nhà kho, nhà chung cư, khách sạn, nhà nghỉ và trung tâm thương mại khi Nhà nước thu hồi đất;
- Làm căn cứ để tính lệ phí trước bạ đối với nhà;
- Làm căn cứ để xác định giá trị nhà ở, nhà làm việc, nhà kho, nhà chung cư, khách sạn, nhà nghỉ và trung tâm thương mại của các cơ quan, doanh nghiệp Nhà nước khi đánh giá, bàn giao và cổ phần hóa theo quy định của Nhà nước;
- Làm căn cứ để xác định giá nhà ở, công trình xây dựng trong tổ tụng hình sự, phục vụ công tác xét xử và thi hành án;

Trên cơ sở đó, Sở Xây dựng đề xuất thuê đơn vị tư vấn xác định Giá xây dựng mới nhà ở, công trình xây dựng, giá bồi thường tài sản, vật kiến trúc khi nhà nước thu hồi đất. Những năm tiếp theo nếu có biến động về giá cả và cơ chế chính sách sẽ sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

III. NỘI DUNG TÍNH TOÁN

Trình tự tính toán, xác định giá xây dựng mới nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên đất được thực hiện theo các bước sau:

- Bước 1: Lập danh mục công trình xây dựng cần tính, lựa chọn công trình xây dựng đại diện.
- Bước 2: Thu thập số liệu, dữ liệu từ công trình xây dựng đại diện được lựa chọn.
- Bước 3: Xử lý số liệu, dữ liệu và tính đơn giá xây dựng mới xây dựng công trình.
- Bước 4: Tổng hợp kết quả tính toán, biên soạn đơn giá xây dựng mới để sử dụng hoặc công bố.

Cụ thể:

Bước 1: Lập danh mục công trình xây dựng cần tính toán để xác định đơn giá xây dựng mới, lựa chọn công trình xây dựng đại diện.

a) Lập danh mục công trình xây dựng cần tính toán dựa trên cơ sở:

- Phân loại, cấp công trình;
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng;
- Địa điểm xây dựng công trình;
- Tính năng sử dụng, quy mô, hình thức đầu tư;
- Đặc điểm kết cấu, công nghệ của công trình;
- Số lượng hạng mục công trình xây dựng;
- Mức độ, loại vật tư, vật liệu xây dựng và thiết bị sử dụng cho công trình;

b) Xác định đơn vị tính cho đơn giá xây dựng mới.

c) Lựa chọn công trình xây dựng đại diện:

Trên cơ sở danh mục công trình xây dựng cần tính, Đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn công trình xây dựng đại diện có đặc điểm, nội dung cơ bản phù hợp với yêu cầu của địa phương như sau:

- A. Công trình xây dựng mới nhà ở
- B. Công trình nhà kho
- C. Công trình nhà làm việc
- D. Công trình nhà chung cư
- E. Công trình khách sạn, nhà nghỉ
- F. Trung tâm thương mại – Dịch vụ

Bước 2: Thu thập số liệu, dữ liệu từ công trình xây dựng đại diện đã lựa chọn.

a) Phân loại số liệu, dữ liệu thu thập: chi phí xây dựng công trình (tổng mức đầu tư hoặc tổng dự toán/dự toán hoặc số liệu quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình).

b) Nội dung số liệu, dữ liệu cần thu thập gồm:

- Thông tin chung về công trình xây dựng đại diện (tên công trình, địa điểm xây dựng, công suất, năng lực, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng, thời gian xây dựng (khởi công, kết thúc), diện tích xây dựng...); các thông tin về kinh tế - tài chính (nguồn vốn, hình thức đầu tư, các chỉ tiêu kinh tế-tài chính, tỷ giá ngoại tệ...); các khoản mục chi phí đầu tư xây dựng công trình (tổng mức đầu tư; tổng dự toán/dự toán; vốn đầu tư quyết toán).

- Các cơ chế chính sách, tài liệu liên quan đến tính toán chi phí đầu tư xây dựng công trình.

c) Yêu cầu về số lượng và thời gian thu thập:

Việc tính đơn giá xây dựng mới cho một nhóm, loại công trình xây dựng, thì số lượng công trình xây dựng đại diện thu thập tối thiểu phải từ 1-3 công trình xây dựng trở lên và được thực hiện xây dựng trong khoảng thời gian gần với thời điểm tính toán.

Bước 3: Xử lý số liệu, dữ liệu và tính đơn giá xây dựng mới xây dựng công trình.

a) Xử lý số liệu, dữ liệu:

- Số liệu, dữ liệu thu thập được từ công trình xây dựng đại diện trước khi tính toán cần được xử lý, bổ sung, hiệu chỉnh để loại trừ những yếu tố chưa phù hợp, không cần thiết trong tính toán (nếu có).

- Đánh giá và phân tích các khoản mục chi phí đầu tư xây dựng công trình (nội dung hạng mục xây dựng/công tác xây dựng/công việc, thời điểm tính chi phí/mặt bằng giá, chế độ chính sách đã áp dụng trong tính toán chi phí đầu tư xây dựng công trình và trong các số liệu thu thập).

b) Quy đổi giá trị các khoản mục chi phí về cùng mặt bằng giá tại thời điểm tính toán:

Căn cứ vào các nguồn số liệu, dữ liệu thu thập được (tổng mức đầu tư/tổng dự toán/vốn đầu tư quyết toán) để lựa chọn phương pháp quy đổi vốn cho phù hợp. Một số phương pháp quy đổi vốn được vận dụng như: sử dụng chỉ số giá xây dựng; phương pháp quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng của Bộ Xây dựng; phương pháp tính toán quy đổi trực tiếp; và phương pháp kết hợp các phương pháp trên.

Bước 4: Tổng hợp kết quả tính toán, biên soạn đơn giá xây dựng mới để sử dụng hoặc công bố.

- a) Tập hợp các kết quả tính toán theo nhóm/loại công trình.
- b) Biên soạn giá xây dựng mới để sử dụng hoặc công bố.

IV. NỘI DUNG THỰC HIỆN

1. Nguyên tắc xây dựng đơn giá

Đơn giá ban hành tại phụ lục kèm theo quyết định này là đơn giá tính trong điều kiện bình thường trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk:

Đơn giá xây dựng được xác định theo phương pháp lập dự toán chi tiết theo hướng dẫn tại Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Đơn giá ban hành tại quyết định này bao gồm chi phí vật liệu chính, vật liệu phụ, nhân công, máy và thiết bị thi công, chi phí chung, chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công, chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng. Ngoài ra giá vật liệu xây dựng được xác định tại trung tâm (do UBND các huyện, thành phố khảo sát, báo cáo).

2. Phương pháp tính toán xác định đơn giá nhà và vật kiến trúc

Về cơ cấu giá xây dựng căn cứ áp dụng theo các văn bản và quyết định trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk cụ thể:

Căn cứ Công văn số 147/SXD-KTVLXD ngày 11/11/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk về công bố giá vật liệu xây dựng tháng 11 năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Công văn số 313/SXD-KTVLXD ngày 14/02/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk về việc công bố đơn giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk năm 2022 theo quy định tại Thông tư số 11/2021/TT-BXD;

Căn cứ theo thông cáo báo chí số 41/2022/PLX-TCBC của Petrolimex điều chỉnh giá xăng dầu từ 15 giờ 00 ngày 12 tháng 12 năm 2022.

Đối với các hạng mục công trình

➤ Hạng mục nhà ở

- Nhà 01 tầng:

Giá vật liệu xây dựng, nhân công và máy thi công được áp dụng để xác định đơn giá xây dựng theo công bố trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, xác định đơn giá nhà và vật kiến trúc được tính toán dựa trên việc bóc tách khối lượng, lập dự toán theo bản vẽ ở từ 1-3 hạng mục nhà tương đương có cùng công năng và tính bình quân để xác định đơn giá đồng/m² sàn.

Cách tính vùng II: $\frac{(\text{ĐG nhà 01} + \text{ĐG nhà 02} + \text{ĐG nhà 03})}{3} = \text{đơn giá đồng/m}^2 \text{ sàn}$

- Nhà 02 tầng:

Giá vật liệu xây dựng, nhân công và máy thi công được áp dụng để xác định đơn giá xây dựng theo công bố trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, xác định đơn giá nhà và vật kiến trúc được tính toán dựa trên việc bóc tách khối lượng, lập dự toán theo bản vẽ ở 1-3 hạng mục nhà tương đương có cùng công năng và tính bình quân để xác định đơn giá đồng/m² sàn.

Cách tính: $\frac{(\text{ĐG nhà 01} + \text{ĐG nhà 02} + \text{ĐG nhà 03})}{3} = \text{đơn giá đồng/m}^2 \text{ sàn}$

- Nhà 03 tầng:

Giá vật liệu xây dựng, nhân công và máy thi công được áp dụng để xác định đơn giá xây dựng theo công bố trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, xác định đơn giá nhà và vật kiến trúc được tính toán dựa trên việc bóc tách khối lượng, lập dự toán theo bản vẽ ở 1-3 hạng mục nhà tương đương có cùng công năng và tính bình quân để xác định đơn giá đồng/m² sàn.

$$\text{Cách tính: } \frac{(\text{ĐG nhà 01} + \text{ĐG nhà 02} + \text{ĐG nhà 03})}{3} = \text{đơn giá đồng/m}^2 \text{ sàn}$$

- Nhà 04 tầng có hầm:

Do trên địa bàn chưa thu thập được hồ sơ công trình nhà 04 tầng có hầm phù hợp để tính toán nên đơn vị tư vấn vận dụng cập nhật lại đơn giá vật tư thời điểm hiện tại trên cơ sở phương pháp tính toán đã công bố năm 2017.

- Nhà bằng gỗ:

Do trên địa bàn chưa thu thập được hồ sơ công trình nhà bằng gỗ có hầm phù hợp để tính toán nên đơn vị tư vấn vận dụng cập nhật lại đơn giá vật tư thời điểm tháng 11/2022 trên cơ sở phương pháp tính toán đã công bố năm 2017.

➤ **Hạng mục nhà kho**

Giá vật liệu xây dựng, nhân công và máy thi công được áp dụng để xác định đơn giá xây dựng theo công bố trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, xác định đơn giá nhà và vật kiến trúc được tính toán dựa trên việc bóc tách khối lượng, lập dự toán theo bản vẽ ở 1-3 hạng mục nhà tương đương có cùng công năng và tính bình quân để xác định đơn giá đồng/m² sàn.

$$\text{Cách tính: } \frac{(\text{ĐG nhà 01} + \text{ĐG nhà 02} + \text{ĐG nhà 03})}{3} = \text{đơn giá đồng/m}^2 \text{ sàn}$$

➤ **Hạng mục nhà làm việc**

- Nhà làm việc 01 tầng:

Giá vật liệu xây dựng, nhân công và máy thi công được áp dụng để xác định đơn giá xây dựng theo công bố trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, xác định đơn giá nhà và vật kiến trúc được tính toán dựa trên việc bóc tách khối lượng, lập dự toán theo bản vẽ ở 1-3 hạng mục nhà tương đương có cùng công năng và tính bình quân để xác định đơn giá đồng/m² sàn.

$$\text{Cách tính: } \frac{(\text{ĐG nhà 01} + \text{ĐG nhà 02} + \text{ĐG nhà 03})}{3} = \text{đơn giá đồng/m}^2 \text{ sàn}$$

- Nhà làm việc 02 tầng:

Giá vật liệu xây dựng, nhân công và máy thi công được áp dụng để xác định đơn giá xây dựng theo công bố trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, xác định đơn giá nhà và vật kiến trúc được tính toán dựa trên việc bóc tách khối lượng, lập dự toán theo bản vẽ ở 1-3 hạng mục nhà tương đương có cùng công năng và tính bình quân để xác định đơn giá đồng/m² sàn.

$$\text{Cách tính: } \frac{(\text{ĐG nhà 01} + \text{ĐG nhà 02} + \text{ĐG nhà 03})}{3} = \text{đơn giá đồng/m}^2 \text{ sàn}$$

- Nhà làm việc 03 tầng:

Giá vật liệu xây dựng, nhân công và máy thi công được áp dụng để xác định đơn giá xây dựng theo công bố trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, xác định đơn giá nhà và vật kiến trúc được tính toán dựa trên việc bóc tách khối lượng, lập dự toán theo bản vẽ ở 1-3 hạng mục nhà tương đương có cùng công năng và tính bình quân để xác định đơn giá đồng/m² sàn.

$$\text{Cách tính: } \frac{(\text{ĐG nhà 01} + \text{ĐG nhà 02} + \text{ĐG nhà 03})}{3} = \text{đơn giá đồng/m}^2 \text{ sàn}$$

- Nhà làm việc 04 tầng:

Giá vật liệu xây dựng, nhân công và máy thi công được áp dụng để xác định đơn giá xây dựng theo công bố trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, xác định đơn giá nhà và vật kiến trúc được tính toán dựa trên việc bóc tách khối lượng, lập dự toán theo bản vẽ ở 1-3 hạng mục nhà tương đương có cùng công năng và tính bình quân để xác định đơn giá đồng/m² sàn.

$$\text{Cách tính: } \frac{(\text{ĐG nhà 01} + \text{ĐG nhà 02} + \text{ĐG nhà 03})}{3} = \text{đơn giá đồng/m}^2 \text{ sàn}$$

- Nhà làm việc 05 tầng và 01 tầng hầm:

Do trên địa bàn chưa thu thập được hồ sơ công trình nhà 05 tầng và 01 tầng hầm phù hợp để tính toán nên đơn vị tư vấn vận dụng cập nhật lại đơn giá vật tư thời điểm tháng 11/2022 trên cơ sở phương pháp tính toán đã công bố năm 2017.

- Nhà làm việc 07 tầng:

Do trên địa bàn chưa thu thập được hồ sơ công trình nhà làm việc 07 tầng phù hợp để tính toán nên đơn vị tư vấn vận dụng cập nhật lại đơn giá vật tư thời điểm tháng 11/2022 trên cơ sở phương pháp tính toán đã công bố năm 2017.

➤ Hạng mục nhà chung cư ≤ 7 tầng

Giá vật liệu xây dựng, nhân công và máy thi công được áp dụng để xác định đơn giá xây dựng theo công bố trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, xác định đơn giá nhà và vật kiến trúc được tính toán dựa trên việc bóc tách khối lượng, lập dự toán theo bản vẽ ở 1-3 hạng mục nhà tương đương có cùng công năng và tính bình quân để xác định đơn giá đồng/m² sàn.

$$\text{Cách tính: } \frac{(\text{ĐG nhà 01} + \text{ĐG nhà 02} + \text{ĐG nhà 03})}{3} = \text{đơn giá đồng/m}^2 \text{ sàn}$$

➤ Hạng mục khách sạn, nhà nghỉ

Do trên địa bàn chưa thu thập được hồ sơ công trình khách sạn, nhà nghỉ phù hợp để tính toán nên đơn vị tư vấn vận dụng cập nhật lại đơn giá vật tư thời điểm tháng 11/2022 trên cơ sở phương pháp tính toán đã công bố năm 2017.

➤ Hạng mục trung tâm thương mại – dịch vụ

Giá vật liệu xây dựng, nhân công và máy thi công được áp dụng để xác định đơn giá xây dựng theo công bố trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, xác định đơn giá nhà và vật kiến trúc được tính toán dựa trên việc bóc tách khối lượng, lập dự toán theo bản vẽ ở 1-3 hạng mục nhà tương đương có cùng công năng và tính bình quân để xác định đơn giá đồng/m² sàn.

$$\text{Cách tính: } \frac{(\text{ĐG nhà 01} + \text{ĐG nhà 02} + \text{ĐG nhà 03})}{3} = \text{đơn giá đồng/m}^2 \text{ sàn}$$

3. Kết quả xác định đơn giá nhà và vật kiến trúc

A. Đơn giá xây dựng mới nhà ở

Bảng 1. Giá xây dựng mới nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

STT	Kết cấu chính của nhà	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)
I	Nhà ở		
1	Nhà ở 1 tầng		
	<i>Nhà ở 1 tầng không có gác lửng, chiều cao nhà tính đến trần 3,3m (không kể chiều cao mái đã tính trong đơn giá)</i>		
1.1	Móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền láng xi măng, cửa đi, cửa sổ panô gỗ nhóm IV, trần ván, mái lợp:		
	+ Tôn thiếc	đồng/m2 sàn	3.501.889
	+ Tôn Fibrôxi măng	đồng/m2 sàn	3.483.026
	+ Ngói 22 viên/m2	đồng/m2 sàn	3.549.858
1.2	Móng xây đá hộc, tường chung xây gạch, nền láng xi măng, cửa đi, cửa sổ panô gỗ nhóm IV, trần ván, mái lợp:		
	+ Tôn thiếc	đồng/m2 sàn	3.074.111
	+ Tôn Fibrôxi măng	đồng/m2 sàn	3.055.248
	+ Ngói 22 viên/m2	đồng/m2 sàn	3.122.080
1.3	Móng xây đá hộc, vách đóng ván, khung cột gỗ, nền láng xi măng, cửa đi, cửa sổ panô gỗ nhóm IV, trần ván, mái lợp:		
	+ Tôn thiếc	đồng/m2 sàn	3.020.441
	+ Tôn Fibrôxi măng	đồng/m2 sàn	3.001.579
	+ Ngói 22 viên/m2	đồng/m2 sàn	3.068.411
1.4	Móng xây đá hộc, tường xây gạch + gỗ kết hợp, nền láng xi măng, cửa đi, cửa sổ panô gỗ nhóm IV, trần ván, mái lợp:		
	+ Tôn thiếc	đồng/m2 sàn	3.259.804
	+ Tôn Fibrôxi măng	đồng/m2 sàn	3.240.941
	+ Ngói 22 viên/m2	đồng/m2 sàn	3.307.774
1.5	Nhà sàn dân tộc, sàn ván dày 3 cm, không đóng trần, mái lợp:		
	+ Tôn thiếc	đồng/m2 sàn	2.458.000
	+ Tôn Fibrôxi măng	đồng/m2 sàn	2.288.000
	+ Ngói 22 viên/m2	đồng/m2 sàn	2.623.000
1.6	Móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền láng xi măng, cửa đi, cửa sổ panô gỗ nhóm IV, trần ván, có sênô mặt đứng, mái lợp:		
	+ Tôn thiếc	đồng/m2 sàn	3.532.031
	+ Tôn Fibrôxi măng	đồng/m2 sàn	3.513.169

STT	Kết cấu chính của nhà	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)
	+ Ngói 22 viên/m ²	đồng/m ² sàn	3.580.001
	Trường hợp nhà không có gác lửng có chiều cao khác với chiều cao trên (không kể chiều cao mái đã tính trong giá nhà) thì được điều chỉnh hệ số như sau:		
	Chiều cao nhà < 3,3m: K=0,95		
	Chiều cao nhà > 3,3m đến ≤ 3,6m: K=1,03		
	Chiều cao nhà > 3,6m đến ≤ 4m: K=1,05		
	Chiều cao nhà > 4m đến ≤ 4,5m: K=1,1		
	Chiều cao nhà > 4,5m: K=1,15		
	Nhà ở 1 tầng có gác lửng, nhà mái thái, nhà mái bằng		
1.7	Móng xây đá hộc, tường xây gạch chịu lực, nền láng xi măng, cửa đi, cửa sổ panô gỗ nhóm IV, sàn lầu bằng gỗ (gác lửng không đóng trần), mái lợp:		
	+ Tôn thiếc	đồng/m ² sàn	4.083.592
	+ Tôn Fibrôxi măng	đồng/m ² sàn	3.938.259
	+ Ngói 22 viên/m ²	đồng/m ² sàn	4.229.829
	(Đơn giá trên đã bao gồm giá của sàn lầu bằng gỗ)		
1.8	Móng xây đá hộc, cột dầm BTCT, tường xây gạch, nền láng xi măng, cửa đi, cửa sổ panô gỗ nhóm IV, sàn gác lửng bằng BTCT, mái lợp:		
	+ Tôn thiếc	đồng/m ² sàn	4.168.265
	+ Tôn Fibrôxi măng	đồng/m ² sàn	4.149.598
	+ Ngói 22 viên/m ²	đồng/m ² sàn	4.215.738
	(Đơn giá trên đã bao gồm giá sàn gác lửng bằng BTCT)		
1.9	Móng bê tông cốt thép, hệ thống khung chịu lực bằng BTCT mác 200, tường xây gạch. Gác lửng bằng bê tông cốt thép. Nền nhà lát gạch Ceramic 400x400. Cửa đi, cửa sổ gỗ nhóm II. Toàn nhà bả matit, sơn nước. Mái ngói 10viên/m ² (Kiểu Mái Thái)	đồng/m ² sàn	4.834.692
1.10	Móng xây đá hộc, tường xây gạch, bả matit, sơn nước, nền lát gạch ceramic, gác lửng bằng bê tông, đà gác lửng bằng gỗ, cửa đi, cửa sổ khung sắt kính, có sênô mặt đứng, Mái lợp tôn thiếc dày 0,4mm. Đóng trần:		

STT	Kết cấu chính của nhà	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)
	(Đơn giá trên đã bao gồm giá của gác lửng bằng gỗ + bê tông)		
	+ Trần tôn lạnh	đồng/m2 sàn	4.174.582
	+ Trần nhựa lambris	đồng/m2 sàn	4.063.442
1.11	Nhà mái bằng, kết cấu khung cột bê tông chịu lực, nền láng xi măng, cửa đi, cửa sổ panô gỗ nhóm IV, tường xây gạch	đồng/m ² sàn	5.095.817
2	Nhà ở 2 tầng		
2.1	Móng xây đá hộc, hệ khung bê tông cốt thép chịu lực, tường xây gạch, nền láng xi măng, cửa đi, cửa sổ panô gỗ nhóm IV, sàn lầu bê tông cốt thép, mái lợp:		
	+ Mái bằng (Mái bê tông cốt thép)	đồng/m2 sàn	4.574.728
	+ Tôn thiếc	đồng/m2 sàn	4.354.854
	+ Tôn Fibrôxi măng	đồng/m2 sàn	4.307.359
	+ Ngói 22 viên/m ²	đồng/m2 sàn	4.402.275
2.2	Trường hợp đối với nhà xây 2 tầng có sử dụng phần mái bằng tầng trên cùng xây thêm làm phòng riêng và dùng để che phần cầu thang	đồng/m ² sàn	1.631.000
2.3	Nhà ở 02 tầng, sàn ván gỗ nhóm IV: Móng xây đá hộc, nền láng xi măng, cửa đi, cửa sổ panô gỗ nhóm IV, tường bao che xây gạch chịu lực, sàn ván gỗ nhóm IV, mái lợp tôn thiếc, trần đóng:		
	- Trần ván ép	đồng/m2 sàn	2.657.239
	- Trần nhựa	đồng/m2 sàn	2.752.669
	- Trần nhựa + ván ép	đồng/m2 sàn	2.704.954
2.4	Hệ khung bê tông cốt thép chịu lực, móng xây đá hộc, nền láng xi măng, tường bao che xây gạch, sàn ván gỗ nhóm IV, cửa đi, cửa sổ panô gỗ nhóm IV, mái lợp tôn thiếc, trần đóng:	đồng/m2 sàn	
	- Trần ván ép		3.505.286
	- Trần nhựa		3.601.829
	- Trần nhựa + ván ép		3.553.557
2.5	Móng xây đá hộc, nền láng xi măng, tầng 1: Tường bao che xây gạch chịu lực, sàn ván gỗ nhóm IV, tầng 2: Kết cấu gỗ chịu lực, bao che bằng ván gỗ, cửa đi, cửa sổ panô gỗ nhóm IV, mái lợp tôn thiếc, trần đóng:	đồng/m2 sàn	

STT	Kết cấu chính của nhà	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)
	- Trần ván ép		2.173.000
	- Trần nhựa		2.304.000
	- Trần nhựa + ván ép		2.238.500
3	Phần được cộng thêm, trừ đi đối với nhà ở 01 tầng, 02 tầng		
3.1	Cộng thêm:		
	Lát gạch hoa 200x200	đồng/m ² sàn	91.000
	Lát gạch Ceramic 300x300	đồng/m ² sàn	272.000
	Lát gạch Ceramic 400x400	đồng/m ² sàn	279.000
	Lát gạch Ceramic 500x500	đồng/m ² sàn	382.000
	Lát gạch Ceramic 600x600	đồng/m ² sàn	446.000
	Lát đá Granit tự nhiên (tính theo diện tích lát)	đồng/m ²	1.311.000
	Đóng trần ván nhóm III thay trần ván nhóm IV	đồng/m ² sàn	48.000
	Đóng trần ván đối với nhà sàn dân tộc (tính theo diện tích đóng trần)	đồng/m ²	534.000
	Sơn tường (không bả matít)	đồng/m ² sàn	193.000
	Sơn tường có bả matít	đồng/m ² sàn	220.000
	Lợp mái tôn sóng vuông dày 0,4mm	đồng/m ² sàn	85.000
	Sử dụng cửa:		
	Cửa cuốn công nghệ Đức	đồng/m ² cửa	1.472.000
	Cửa cuốn công nghệ Úc	đồng/m ² cửa	810.000
	Cửa cuốn công nghệ Đài Loan	đồng/m ² cửa	718.000
	Cửa đi, cửa sổ panô gỗ nhóm II	đồng/m ² cửa	464.000
	Cửa đi, cửa sổ panô gỗ nhóm III	đồng/m ² cửa	290.000
	Cửa đi, cửa sổ nhựa lõi thép, kính trắng Việt Nhật	đồng/m ² cửa	854.000
3.2	Trừ đi:		
	Không đóng trần ván nhóm IV đối với nhà có kết cấu đóng trần ván	đồng/m ² sàn	486.000
	Đóng trần nhựa Lambris thay trần ván	đồng/m ² sàn	225.000
	Đóng trần tôn lạnh thay trần ván	đồng/m ² sàn	217.000
	Đóng trần tấm thạch cao thay trần ván	đồng/m ² sàn	135.000
	Sử dụng cửa:		
	Cửa kéo bằng công nghệ Đức	đồng/m ² cửa	244.000

STT	Kết cấu chính của nhà	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)
	Cửa kéo bằng công nghệ Đài Loan	đồng/m ² cửa	580.000
	Cửa đi, cửa sổ panô sắt kính	đồng/m ² cửa	58.000
3.3	Đối với nhà ở 01 tầng trong trường hợp không trát tường và quét vôi thì giá nhà xây dựng mới tính bằng 90% giá nhà xây dựng mới 01 tầng tương ứng.	đồng/m ² sàn	
4	Nhà ở 03 tầng		
	Nhà cấp III, Móng cột BTCT, móng tường xây đá hộc, hệ khung BTCT đá 1x2 mác 200 chịu lực; tường xây gạch, nền lát gạch Ceramic 400x400 mái lợp ngói, cửa đi, cửa sổ khung sắt kính, toàn nhà bả matít, sơn nước.	đồng/m ² sàn	5.791.241
5	Nhà ở 04 tầng có tầng hầm		
	Nhà cấp III, 4 tầng: 03 tầng và 01 tầng hầm. Hệ khung BTCT đá 1x2 mác 200 chịu lực; tường xây gạch. Cửa đi, cửa sổ kính khung sắt kết hợp với cửa đi gỗ nhóm II. Lát nền gạch Ceramic 400x400; lát gạch chống trượt 200x200. Mái bằng BTCT. Toàn nhà bả matít, sơn nước.	đồng/m ² sàn	9.587.000
6	Nhà ở bằng gỗ		
6.1	Nhà kết cấu gỗ chịu lực 01 tầng nhóm IV, vách ván gỗ nhóm IV. Trần ván nhóm IV. Nền lót đá 4x6, lán vỉa XM mác 50. Móng bó hè xây gạch. Mái lợp:		
	+ Mái lợp tôn thiếc	đồng/m ² sàn	2.660.000
	+ Mái lợp ngói 22v/m ²	đồng/m ² sàn	2.737.000
6.2	Nhà kết cấu gỗ chịu lực 02 tầng nhóm IV, vách ván, sàn gỗ nhóm IV. Trần ván nhóm IV. Nền lán vỉa XM mác 50. Móng bó hè xây gạch. Mái lợp:		
	+ Mái lợp tôn thiếc	đồng/m ² sàn	2.036.000
	+ Mái lợp ngói 22v/m ²	đồng/m ² sàn	2.396.000
6.3	Nhà kết cấu gỗ chịu lực 02 tầng nhóm IV, vách ván, sàn gỗ nhóm V. Trần ván nhóm V. Nền lán vỉa XM mác 50. Móng bó hè xây gạch. Mái lợp:		
	+ Mái lợp tôn thiếc	đồng/m ² sàn	1.882.000
	+ Mái lợp ngói 22v/m ²	đồng/m ² sàn	2.242.000

STT	Kết cấu chính của nhà	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)
II	NHÀ KHO		
1	Nhà tiêu chuẩn cấp IV, 01 tầng. Hệ khung cột BTCT; Vì kèo thép chịu lực, xà gồ thép. hệ khung mái tiền chế giả Tiệp. Mái lợp tôn sóng vuông. Cửa đi sắt xếp. Cửa sổ bằng khung sắt kính cố định. Tường xây gạch ống vữa XM mác 75. Cầu kiện bằng thép sơn chống rỉ. Trong đó đã bao gồm chi phí khác.	đồng/m ² xây dựng	3.381.811
2	Nhà tiêu chuẩn cấp IV, 01 tầng. Hệ khung cột BTCT, vì kèo thép chịu lực, xà gồ thép. Mái lợp tôn sóng vuông, cửa đi sắt xếp, cửa sổ bằng khung sắt cố định. Tường xây gạch vữa XM mác 50, cầu kiện bằng thép sơn chống rỉ, nền nhà đổ BTCT mác 150. Trong đó đã bao gồm chi phí khác.	đồng/m ² xây dựng	3.264.189
3	Nhà tiêu chuẩn cấp IV, 01 tầng. Hệ khung cột BTCT, móng xây đá hộc vữa XM mác 50, vì kèo gỗ nhóm III, mái lợp tôn sóng tròn. Cửa đi, cửa sổ panô nhóm IV, xà gồ, dầm trần bằng gỗ nhóm IV. Tường xây gạch vữa XM mác 50. Nền láng vữa XM mác 75 dày 20mm đánh màu bằng xi măng nguyên chất. Trong đó đã bao gồm chi phí khác.	đồng/m ² xây dựng	3.357.695
4	Nhà tiêu chuẩn cấp IV, 01 tầng. Hệ khung chịu lực chính bằng khung thép tiền chế. Móng bằng bê tông cốt thép, mái lợp tôn sóng vuông. Cửa đi sắt xếp, cửa sổ bằng khung sắt kính cố định. Tường xây gạch VXM mác 50. Cầu kiện bằng thép sơn chống rỉ. Nền nhà đổ bê tông cốt thép mác 200. Toàn bộ nhà quét vôi. Trong đó đã bao gồm chi phí khác.	đồng/m ² xây dựng	3.315.239
5	Nhà tiêu chuẩn cấp IV, 01 tầng. Hệ khung kèo chịu lực bằng thép, xà gồ thép hình. Móng bằng bê tông cốt thép. Mái lợp tôn sóng vuông. Cửa đi sắt xếp. Cửa sổ bằng khung sắt cố định. Tường xây gạch ống vữa XM mác 50. Cầu kiện bằng thép sơn chống rỉ. Nền nhà láng vữa XM mác 75 dày 20 đánh màu. Toàn bộ nhà quét vôi. Trong đó đã bao gồm chi phí khác.	đồng/m ² xây dựng	3.860.419
III	NHÀ LÀM VIỆC		

STT	Kết cấu chính của nhà	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)
1	Nhà làm việc 01 tầng		
1.1	Móng, khung cột bê tông cốt thép. Móng tường xây đá hộc. Tường xây gạch vữa XM mác 50. Xà gồ, dầm trần gỗ nhóm IV, mái lợp tôn thiếc sóng tròn. Cửa đi, cửa sổ Panô kính nhóm III. Trần đóng ván ép sơn nước. Mặt trước có sân. Nền láng vữa XM mác 50 dày 20 đánh màu bằng xi măng nguyên chất. Toàn bộ nhà quét vôi. Trong đó đã bao gồm hệ thống điện, nước	đồng/m ² sàn	5.046.182
1.2	Trường hợp được cộng thêm:		
	Đóng trần ván Lambri gỗ nhóm III đánh vecni	đồng/m ² sàn	328.570
	Lát nền gạch hoa 20x20 VXM mác 50	đồng/m ² sàn	111.041
	Lát nền gạch Trung Quốc 30x30 VXM mác 50	đồng/m ² sàn	133.249
	Lát nền gạch Ceramic 30x30 VXM mác 50	đồng/m ² sàn	222.082
	Lát nền gạch Ceramic 40x40 VXM mác 50	đồng/m ² sàn	210.978
	Lát nền gạch Ceramic 50x50 VXM mác 50	đồng/m ² sàn	268.719
	Lát nền gạch Ceramic 60x60 VXM mác 50	đồng/m ² sàn	333.123
	Mái lợp bằng tôn màu sóng vuông dày 0,4mm	đồng/m ² sàn	66.509
	Mái lợp bằng ngói 22viên/m ²	đồng/m ² sàn	32.000
	Mái lợp bằng ngói Đồng Tâm 10viên/m ²	đồng/m ² sàn	71.355
	Cửa đi, cửa sổ kính khung sắt Việt Nam, kính Trung Quốc	đồng/m ² sàn	8.384
	Cửa đi, cửa sổ kính khung nhôm Đài Loan, kính Trung Quốc	đồng/m ² sàn	13.897
	Bả tường Ma tít và Sơn nước	đồng/m ² sàn	161.572
1.3	Trường hợp được trừ đi:		
	Đóng trần tấm nhựa Lambris	đồng/m ² sàn	47.361
2	Nhà làm việc cấp III - 02 tầng		
2.1	Móng, khung cột bê tông cốt thép. Móng tường xây đá hộc, tường xây gạch vữa XM mác 50. Xà gồ, dầm trần gỗ nhóm IV. Mái lợp tôn thiếc sóng tròn. Cửa đi, cửa sổ panô kính gỗ nhóm III. Trần đóng ván ép sơn nước. Mặt trước có sân. Nền láng vữa XM mác 50 dày 20 đánh màu bằng xi măng nguyên chất. Toàn bộ nhà quét vôi. Trong đó đã bao gồm hệ thống điện, nước	đồng/m ² sàn	5.798.378
2.2	Trường hợp được cộng thêm:		

STT	Kết cấu chính của nhà	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)
	Đóng trần ván Lambri gỗ nhóm III đánh vecni	đồng/m ² sàn	189.000
	Lát nền gạch hoa 20x20 VXM mác 50	đồng/m ² sàn	111.808
	Lát nền gạch Trung Quốc 30x30 VXM mác 50	đồng/m ² sàn	142.233
	Lát nền gạch Cêramíc 30x30 VXM mác 50	đồng/m ² sàn	232.328
	Lát nền gạch Cêramíc 40x40 VXM mác 50	đồng/m ² sàn	241.256
	Lát nền gạch Cêramíc 50x50 VXM mác 50	đồng/m ² sàn	263.561
	Lát nền gạch Cêramíc 60x60 VXM mác 50	đồng/m ² sàn	351.506
	Mái lợp bằng tôn màu sóng vuông dày 0,4mm	đồng/m ² sàn	45.990
	Mái lợp ngói Đồng Tâm 10v/m ²	đồng/m ² sàn	66.963
	Cửa đi, cửa sổ kính khung sắt Việt Nam, kính Trung Quốc	đồng/m ² sàn	25.000
	Cửa đi, cửa sổ kính khung nhôm Đài Loan, kính Trung Quốc	đồng/m ² sàn	50.000
	Bả tường Ma tít và Sơn nước	đồng/m ² sàn	199.000
2.3	Trường hợp được trừ đi:		
	Đóng trần tấm nhựa Lambris	đồng/m ² sàn	23.000
3	Nhà làm việc cấp III - 03 tầng		
3.1	Móng, khung cột bê tông cốt thép. Móng tường xây đá hộc, tường xây gạch vữa XM mác 50. Xà gồ, dầm trần gỗ nhóm IV, mái lợp tôn thiếc sóng vuông. Cửa đi, cửa sổ panô kính nhóm III. Trần đóng ván ép sơn nước. Mặt trước có sênô. Nền láng vữa XM mác 50 dày 20 đánh màu bằng xi măng nguyên chất. Toàn bộ nhà quét vôi. Trong đó đã bao gồm hệ thống điện, nước	đồng/m ² sàn	7.787.421
3.2	Trường hợp được cộng thêm:		
	Đóng trần ván Lambri gỗ nhóm III đánh vecni	đồng/m ² sàn	229.230
	Lát nền gạch hoa 20x20 VXM mác 50	đồng/m ² sàn	97.659
	Lát nền gạch Trung Quốc 30x30 VXM mác 50	đồng/m ² sàn	122.490
	Lát nền gạch Cêramíc 30x30 VXM mác 50	đồng/m ² sàn	244.146
	Lát nền gạch Cêramíc 40x40 VXM mác 50	đồng/m ² sàn	268.561
	Lát nền gạch Cêramíc 50x50 VXM mác 50	đồng/m ² sàn	285.810
	Lát nền gạch Cêramíc 60x60 VXM mác 50	đồng/m ² sàn	347.055
	Mái lợp bằng tôn màu sóng vuông dày 0,4mm	đồng/m ² sàn	58.430

STT	Kết cấu chính của nhà	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)
	Mái lợp ngói Đồng Tâm 10v/m ²	đồng/m ² sàn	64.273
	Cửa đi, cửa sổ kính khung sắt Việt Nam, kính Trung Quốc	đồng/m ² sàn	15.000
	Cửa đi, cửa sổ kính khung nhôm Đài Loan, kính Trung Quốc	đồng/m ² sàn	22.000
	Bả tường Ma tít và Sơn nước	đồng/m ² sàn	175.000
3.3	Trường hợp được trừ đi:		
	Đóng trần tấm nhựa Lambris	đồng/m ² sàn	25.000
3.4	Nhà làm việc 03 tầng: Móng, khung cột bê tông cốt thép, móng tường xây đá hộc. Tường xây gạch vữa XM mác 50. Xà gỗ thép, mái lợp ngói 10viên/m ² . Cửa đi, cửa sổ nhôm kính. Trần đóng tấm thạch cao hoa văn 50x50cm. Nền lát gạch Cêramíc. Toàn bộ nhà bả matít và sơn nước. Trong đó đã bao gồm hệ thống điện, nước	đồng/m ² sàn	7.787.421
4	Nhà làm việc cấp III - 04 tầng		
	Móng, khung cột bê tông cốt thép. Tường xây gạch vữa XM mác 50. Mái lợp ngói 10viên/m ² . Cửa đi, cửa sổ Panô kính khung nhôm. Trần đóng thạch cao phẳng dày 9mm. Nền lát gạch Cêramíc. Hệ thống đỡ mái bằng Smartruss-Bluescope Lysaght. Toàn bộ nhà bả matít và sơn nước. Trong đó đã bao gồm hệ thống điện, nước	đồng/m ² sàn	7.894.255
5	Nhà làm việc cấp III - 05 tầng và 01 tầng hầm		
5.1	Nhà cấp III, 05 tầng và 01 tầng hầm. Móng, khung cột bê tông cốt thép. Móng tường xây đá hộc, tường xây gạch vữa XM mác 50. Xà gỗ thép. Mái lợp ngói 22viên/m ² . Cửa đi, cửa sổ Panô kính nhôm III. Trần đóng thạch cao phẳng dày 9mm. Nền lát gạch Cêramíc, đá Granít. Toàn bộ nhà bả matít và sơn nước. Trong đó đã bao gồm hệ thống điện, nước	đồng/m ² sàn	7.882.000
5.2	Nhà cấp III, 05 tầng và 01 tầng hầm. Móng, khung cột bê tông cốt thép. Móng tường xây đá hộc, tường xây gạch vữa XM mác 50. Xà gỗ thép, mái BTCT. Cửa đi, cửa sổ gỗ kính, nhựa lõi thép EuroWindow. Trần đóng thạch cao phẳng. Nền lát gạch Cêramíc, đá Granít. Toàn bộ nhà bả matít và sơn nước. Sử dụng thang máy. Trong đó đã bao gồm hệ thống điện, nước	đồng/m ² sàn	7.336.000

STT	Kết cấu chính của nhà	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)
6	Nhà làm việc cấp III - 07 tầng		
6.1	Nhà tiêu chuẩn cấp III, 07 tầng, 01 tầng hầm, 01 tầng kỹ thuật. Móng, khung cột bê tông cốt thép. Móng tường xây đá hộc. Tường xây gạch ống vữa XM mác 75. Mái bằng BTCT. Cửa đi, cửa sổ nhôm kính cường lực. Trần đóng thạch cao phẳng dày 9mm. Nền lát gạch đá hoa cương. Toàn bộ nhà bả matít và sơn nước. Trong đó đã bao gồm hệ thống điện, nước	đồng/m ² sàn	13.512.000
6.2	Nhà tiêu chuẩn cấp III, 07 tầng. Móng, khung cột bê tông cốt thép. Móng tường xây đá hộc. Tường xây gạch ống vữa XM mác 50. Xà gồ thép. Mái lợp ngói 10viên/m ² . Cửa đi, cửa sổ nhôm kính. Trần đóng thạch cao hoa văn 50x50cm. Nền lát gạch Granit, Cêramíc. Toàn bộ nhà bả matít và sơn nước. Trong đó đã bao gồm hệ thống điện, nước	đồng/m ² sàn	9.459.000
IV	NHÀ CHUNG CƯ		
	Nhà chung cư cao tầng kết cấu khung bê tông cốt thép (BTCT); tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ. Lát nền gạch Ceramic. Trong đó đã bao gồm hệ thống điện, nước, có số tầng:		
1	Số tầng ≤ 7 tầng	đồng/m ² sàn	6.493.620
V	KHÁCH SẠN, NHÀ NGHỈ		
1	Khách sạn 04 tầng trở lên	đồng/m ² sàn	9.167.955
2	Khách sạn 03 tầng	đồng/m ² sàn	8.334.505
3	Khách sạn 02 tầng	đồng/m ² sàn	6.377.902
4	Khách sạn 01 tầng	đồng/m ² sàn	5.522.370
5	Nhà nghỉ	đồng/m ² sàn	4.417.896
VI	TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ		
	Nhà cấp III, kết cấu chịu lực bê tông cốt thép, sàn lầu bê tông cốt thép, tường xây gạch, sơn nước, nền lát gạch ceramic, mái lợp tôn màu, trần thạch cao.	đồng/m ² sàn	4.302.547

(Mức giá trên đây đã bao gồm giá điện nước và thuế giá trị gia tăng)

Bảng quy định hệ số điều chỉnh giá xây dựng mới nhà ở, công trình xây dựng so với bảng 1:

STT	Khu vực	Nhà ở	Nhà kho	Nhà làm việc	Khách sạn và nhà nghỉ	Trung tâm thương mại
1	Thành phố BMT	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2	Huyện Cư M'gar	0,865	0,908	0,917	0,917	0,948
3	Huyện Ea Kar	0,865	0,907	0,918	0,918	0,958
4	Huyện M'Drắk	0,869	0,910	0,916	0,916	0,954
5	Huyện Krông Pắc	0,890	0,919	0,926	0,926	0,951
6	Thị xã Buôn Hồ	0,867	0,906	0,919	0,919	0,950
7	Huyện Buôn Đôn	0,888	0,919	0,924	0,924	0,951
8	Huyện Ea Súp	0,894	0,918	0,945	0,945	0,957
9	Huyện Krông Ana	0,868	0,907	0,919	0,919	0,950
10	Huyện Cư Kuin	0,858	0,903	0,912	0,912	0,949
11	Huyện Lắk	0,860	0,905	0,918	0,918	0,951
12	Huyện Krông Bông	0,871	0,908	0,925	0,925	0,952
13	Huyện Ea H'leo	0,869	0,908	0,920	0,920	0,951
14	Huyện Krông Năng	0,879	0,913	0,928	0,928	0,951
15	Huyện Krông Búk	0,788	0,842	0,858	0,858	0,950

B. Đơn giá tài sản, vật liên trực trên đất:

STT	Tài sản, vật kiến trúc	Đơn vị	Đơn giá (đồng)
1	Giếng nước: (Giếng đất đường kính giếng $\varnothing=1m$, độ sâu h không bao gồm phần gập đá)		
	- Độ sâu h < 5 m	cái	3.313.000
	- Độ sâu h < 10m	cái	6.617.000
	- Độ sâu h < 13m	cái	7.940.000
	- Độ sâu h < 16m	cái	9.929.000
	- Độ sâu h < 19m	cái	15.127.000
	- Độ sâu h < 22m	cái	17.642.000
	- Độ sâu h < 25m	cái	20.166.000
	- Độ sâu h < 28m	cái	22.691.000
	- Độ sâu h < 31m	cái	25.205.000
	- Độ sâu h < 34m	cái	27.730.000
	- Độ sâu h < 37m	cái	30.244.000
	- Độ sâu h < 40m	cái	32.769.000
	- Độ sâu h < 43m	cái	35.294.000
	- Độ sâu h < 46m	cái	37.808.000
	- Độ sâu h < 49m	cái	40.333.000
	- Độ sâu h < 52m	cái	42.858.000
	- Độ sâu h < 55m	cái	45.372.000
	- Độ sâu h < 58m	cái	47.897.000
a	Giếng đất có đường kính $\varnothing$ khác thì được nhân với hệ số điều chỉnh như sau:		
	1,0m < $\varnothing \leq 1,2m$ được nhân hệ số K=1,44		
	1,2m < $\varnothing \leq 1,5m$ được nhân hệ số K=2,25		
	1,5m < $\varnothing \leq 2,0m$ được nhân hệ số K=4		
	2,0m < $\varnothing \leq 2,5m$ được nhân hệ số K=6,25		
b	Giếng nước có xây thành:		
	- Thành xây gạch ống dày 20cm có tô trát, không có sân giếng được cộng thêm	cái	2.158.000
	- Thành xây gạch thẻ dày 20cm có tô trát, không có sân giếng được cộng thêm	cái	2.873.000
	- Có sân giếng được cộng thêm	cái	1.981.000

STT	Tài sản, vật kiến trúc	Đơn vị	Đơn giá (đồng)
	- Có nắp đậy bằng tấm đan BTCT được cộng thêm	cái	352.000
	- Thành giếng không tô, trát được trừ đi	cái	900.000
c	Đối với giếng đất đường kính $\varnothing=0,9\text{m}$ thì bằng đơn giá giếng đất có đường kính $\varnothing=1\text{m}$ nhân với hệ số 0,81		
d	Trường hợp khi đào giếng đất gặp đá thì cứ 1m sâu được cộng thêm:		
	- Có đường kính $\varnothing < 2\text{m}$	m đá	764.000
	- Có đường kính $2\text{m} \leq \varnothing < 3\text{m}$	m đá	1.720.000
đ	Trường hợp có ống buy được cộng thêm:		
	- Ống buy $\varnothing=0,60\text{m}$, $L=1\text{m}$	ống	1.286.000
	- Ống buy $\varnothing=0,80\text{m}$, $L=1\text{m}$	ống	1.657.000
	- Ống buy $\varnothing=1,00\text{m}$, $L=1\text{m}$	ống	2.028.000
	- Ống buy $\varnothing=1,20\text{m}$, $L=1\text{m}$	ống	2.400.000
	- Ống buy $\varnothing=1,50\text{m}$, $L=1\text{m}$	ống	2.960.000
2	Giếng đá: Đào bằng khoan nổ mìn có độ sâu từ 2,5m trở lên ($h > 2,5\text{m}$), được tính như sau:		
a	Đường kính $\varnothing < 2\text{m}$:		
	- Độ sâu $h < 3,5\text{m}$	m sâu	909.000
	- Độ sâu $h < 4,5\text{m}$	m sâu	1.016.000
	- Độ sâu $h < 5,5\text{m}$	m sâu	1.054.000
b	Đường kính $2\text{m} \leq \varnothing < 3\text{m}$:		
	- Độ sâu $h < 3,5\text{m}$	m sâu	2.047.000
	- Độ sâu $h < 4,5\text{m}$	m sâu	2.288.000
	- Độ sâu $h < 5,5\text{m}$	m sâu	2.374.000
3	Giếng khoan		
a	Giếng khoan bằng máy khoan xoay tự hành 54CV đường kính lỗ khoan $\varnothing < 200\text{mm}$, cấp đất đá I-III		
	- Độ sâu khoan $h \leq 50\text{m}$	m sâu	505.000
	- Độ sâu khoan $50 < h \leq 100\text{m}$	m sâu	586.000
	- Độ sâu khoan $100 < h \leq 150\text{m}$	m sâu	680.000
	- Độ sâu khoan $150 < h \leq 200\text{m}$	m sâu	781.000
b	Giếng khoan bằng máy khoan xoay tự hành 54CV đường kính lỗ khoan $200\text{mm} < \varnothing \leq 300\text{mm}$, cấp đất đá I-III		
	- Độ sâu khoan $h \leq 50\text{m}$	m sâu	645.000

STT	Tài sản, vật kiến trúc	Đơn vị	Đơn giá (đồng)
	- Độ sâu khoan $50 < h \leq 100\text{m}$	m sâu	739.000
	- Độ sâu khoan $100 < h \leq 150\text{m}$	m sâu	845.000
	- Độ sâu khoan $150 < h \leq 200\text{m}$	m sâu	971.000
4	Bể nước chứa nước		
4.1	Thể tích bể $V \leq 2\text{m}^3$		
a	Bể xây bằng gạch		
	- Tường xây gạch ống, dày 10cm	m^3	2.769.000
	- Tường xây gạch ống, dày 20cm	m^3	3.909.000
b	Bể đổ bê tông cốt thép	m^3	7.780.000
c	Trường hợp được cộng thêm		
	Bể có tấm đan bê tông cốt thép đáy	cái	1.133.000
	Bể ốp gạch men phía trong (tính cho 01 m^2 ốp tường bể)	1 m^2 ốp	280.000
	Tường xây gạch thẻ, dày 10cm	m^3	485.000
	Tường xây gạch thẻ, dày 20cm	m^3	1.021.000
4.2	Thể tích bể $2\text{m}^3 < V \leq 5\text{m}^3$		
a	Bể xây bằng gạch ống dày 20cm	m^3	2.673.000
b	Bể đổ bê tông cốt thép	m^3	6.015.000
c	Trường hợp được cộng thêm		
	Bể có tấm đan bê tông cốt thép đáy	cái	1.569.000
	Bể ốp gạch men phía trong (tính cho 01 m^2 ốp tường bể)	1 m^2 ốp	280.000
	Tường xây gạch thẻ, dày 20cm	m^3	761.000
4.3	Thể tích bể $5\text{m}^3 < V \leq 10\text{m}^3$		
a	Bể xây bằng gạch ống dày 20cm	m^3	1.861.000
b	Bể đổ bê tông cốt thép	m^3	4.468.000
c	Trường hợp được cộng thêm		
	Bể có tấm đan bê tông cốt thép đáy	cái	2.690.000
	Bể ốp gạch men phía trong (tính cho 01 m^2 ốp tường bể)	1 m^2 ốp	280.000
	Tường xây gạch thẻ, dày 20cm	m^3	460.000
4.4	Thể tích bể $10\text{m}^3 < V \leq 15\text{m}^3$		
a	Bể xây bằng gạch ống dày 20cm	m^3	1.543.000
b	Bể đổ bê tông cốt thép	m^3	4.241.000
c	Trường hợp được cộng thêm		
	Bể có tấm đan bê tông cốt thép đáy	cái	3.811.000

STT	Tài sản, vật kiến trúc	Đơn vị	Đơn giá (đồng)
	Bê ốp gạch men phía trong (tính cho 01 m ² ốp tường bề)	1 m ² ốp	280.000
	Tường xây gạch thẻ, dày 20cm	m ³	377.000
5	Sân, vỉa hè có kết cấu:		
a	Lót đá 4x6 VXM mác 50 dày 10cm; mặt láng VXM mác 75 dày 3cm	m ²	209.000
b	Lót đá 4x6 dày 10cm; mặt Bê tông xi măng M150, đá 1x2, dày 5cm	m ²	210.600
c	Lót đá 4x6 dày 10cm; mặt Bê tông xi măng M200, đá 1x2, dày 5cm	m ²	216.300
d	Bê tông xi măng M150, đá 1x2, dày 5cm (không có lớp lót đá 4x6 vữa XM M50)	m ²	93.000
e	Bê tông xi măng M200, đá 1x2, dày 5cm (không có lớp lót đá 4x6 vữa XM M50)	m ²	98.900
f	Láng VXM mác 75 dày 3cm (không có lớp lót đá 4x6 vữa XM M50)	m ³	91.000
g	Lát gạch Terazzo, trên lớp cát đệm dày 5cm	m ²	288.000
h	Lát gạch bát trắng (gạch đất nung), trên lớp cát đệm dày 5cm	m ²	177.000
6	Tường rào		
a	Móng xây đá hộc VXM mác 50. Tường xây gạch ống dày 10cm, trụ 20x20cm, có giằng BTCT, chiều cao bình quân của tường và trụ 2m, quét vôi.	m dài	1.774.000
	Tường hợp được trừ đi:		
	Tường rào không tô trát	m dài	653.000
	Tường rào không quét nước xi măng	m dài	68.000
	Tường hợp được cộng thêm:		
	Tường rào có bả ma tít, sơn nước	m dài	1.022.000
	Tường rào sơn nước, không bả ma tít	m dài	245.000
	Tường xây gạch ống dày 20cm, trụ 30x30cm	m dài	349.000
b	Móng xây đá hộc VXM mác 50. Tường xây gạch Block bê tông rỗng dày 10cm, trụ 20x20cm, có giằng BTCT, chiều cao bình quân của tường và trụ 2m, quét vôi.	m dài	1.712.000
	Tường hợp được trừ đi:		
	Tường rào không tô trát	m dài	653.000
	Tường rào không quét nước xi măng	m dài	68.000

STT	Tài sản, vật kiến trúc	Đơn vị	Đơn giá (đồng)
	Trường hợp được cộng thêm:		
	Tường rào có bả ma tít, sơn nước	m dài	1.022.000
	Tường rào sơn nước, không bả ma tít	m dài	245.000
c	Móng xây đá hộc VXM mác 50. Tường dày 15cm, trụ 20x20cm, có giằng BTCT, chiều cao bình quân của tường và trụ 2m, quét vôi.	m dài	1.846.000
	Trường hợp được trừ đi:		
	Tường rào không tô trát	m dài	624.000
	Tường rào không quét nước xi măng	m dài	67.000
	Trường hợp được cộng thêm:		
	Tường rào có bả ma tít, sơn nước	m dài	1.007.000
	Tường rào sơn nước, không bả ma tít	m dài	242.000
d	Móng xây đá hộc VXM mác 50. Tường dày 10cm, trụ 20x20cm, có hàng rào sắt và giằng BTCT, chiều cao bình quân của hàng rào sắt thoáng 2m.	m dài	2.807.000
	Trường hợp được trừ đi:		
	Phần xây gạch không tô trát	m dài	221.000
	Phần xây gạch không quét nước xi măng	m dài	25.000
	Trường hợp được cộng thêm:		
	Tường rào có bả ma tít, sơn nước	m dài	342.000
	Tường rào sơn nước, không bả ma tít	m dài	82.000
e	Móng xây đá hộc VXM mác 50. Tường dày 10cm, trụ cao 1,2m, phần tường xây gạch cao bình quân 0,4m (<i>phía trên rào lưới B40</i>). Khoảng cách các trụ (cọc) bình quân 3m. Có trụ cổng kết cấu, kích thước trụ cổng:	m dài	
	Trụ xây gạch 300x300mm	m dài	694.000
	Trụ bê tông cốt thép đúc sẵn 100x100mm	m dài	593.000
	Cọc sắt V 50x50x5mm	m dài	556.000
f	Tường dày 10cm và móng xây gạch cao bình quân 0,5m (Không lót móng, không tô trát), cọc sắt V50x50x5mm cao 1,2m, khoảng cách các trụ (cọc) bình quân 3m, phía trên rào lưới B40	m dài	225.000
7	Trụ cổng xây gạch ống		
a	Chiều cao trụ bình quân $h \leq 2m$		

STT	Tài sản, vật kiến trúc	Đơn vị	Đơn giá (đồng)
	Kích thước 40x40cm	cái	2.099.000
	Kích thước 60x60cm	cái	3.051.000
b	Chiều cao trụ bình quân $h > 2m$		
	Kích thước 40x40cm	cái	2.451.000
	Kích thước 60x60cm	cái	4.347.000
c	Trường hợp được cộng thêm		
	Trụ ốp đá Granít	1 m ² ốp	1.155.000
	Trụ ốp gạch Ceramic 40x40cm	1 m ² ốp	264.000
	Trụ ốp gạch Ceramic 60x60cm	1 m ² ốp	326.000
	Trụ ốp gạch trang trí 6,5x25cm	1 m ² ốp	330.000
	Sơn nước, có bả Matit	1 m ² sơn	126.000
	Sơn nước, không bả Matit	1 m ² sơn	50.000
8	Thiết bị khí sinh học (Biogas)		
	Kiểu KT1, thể tích chứa $V = 5,0m^3$	cái	15.257.000
	Kiểu KT1, thể tích chứa $V = 7,5m^3$	cái	25.178.000
	Kiểu KT1, thể tích chứa $V = 9,9m^3$	cái	31.255.000
	Kiểu KT1, thể tích chứa $V = 12,4m^3$	cái	36.583.000
	Kiểu KT1, thể tích chứa $V = 14,9m^3$	cái	42.514.000
	Kiểu KT1, thể tích chứa $V = 19,9m^3$	cái	52.528.000
	Kiểu KT1, thể tích chứa $V = 24,4m^3$	cái	61.377.000
	Kiểu KT1, thể tích chứa $V = 28,0m^3$	cái	69.419.000
	Kiểu KT1, thể tích chứa $V = 38,5m^3$	cái	84.729.000
9	Chuồng heo		
9.1	Móng xây đá hộc vữa XM M50, tường xây bằng gạch ống, cao bình quân 1m. Nền lán vữa XM M50, dày 3cm không đánh màu. Tường quét vôi. Vỉ kèo gỗ nhóm IV. Không đóng trần; mái lợp mái nghiêng hai phía. Mái lợp:		
a	Tường xây gạch ống, dày 10cm:		
	- Tôn thiếc	m ² xây dựng	1.126.000
	- Ngói 22v/m ²	m ² xây dựng	1.241.600
	- Tôn Fibrôciment	m ² xây dựng	1.108.000
b	Tường xây gạch ống, dày 20cm:		
	- Tôn thiếc	m ² xây dựng	1.309.500
	- Ngói 22v/m ²	m ² xây dựng	1.423.900

STT	Tài sản, vật kiến trúc	Đơn vị	Đơn giá (đồng)
	- Tôn Fibrôciment	m2 xây dựng	1.288.800
9.2	Móng xây gạch ống vữa XM M50, tường xây bằng gạch ống, cao bình quân 1m. Nền láng vữa XM M50, dày 3cm không đánh màu. Tường quét vôi. Vỉ kèo gỗ nhóm IV. Không đóng trần; mái lợp mái nghiêng hai phía. Mái lợp:		
a	Tường xây gạch ống, dày 10cm:		
	- Tôn thiếc	m2 xây dựng	1.161.200
	- Ngói 22v/m2	m2 xây dựng	1.276.800
	- Tôn Fibrôciment	m2 xây dựng	1.143.200
b	Tường xây gạch ống, dày 20cm:		
	- Tôn thiếc	m2 xây dựng	1.345.200
	- Ngói 22v/m2	m2 xây dựng	1.456.600
	- Tôn Fibrôciment	m2 xây dựng	1.324.000
9.3	Móng xây đá hộc vữa XM M50, tường xây bằng gạch ống, cao bình quân 1m. Nền láng vữa XM M50, dày 3cm không đánh màu. Tường quét vôi. Không đóng trần; mái lợp mái nghiêng một phía.		
a	Tường xây gạch ống, dày 10cm, mái lợp:		
	- Tôn thiếc	m2 xây dựng	1.058.100
	- Ngói 22v/m2	m2 xây dựng	1.176.600
	- Tôn Fibrôciment	m2 xây dựng	983.200
b	Tường xây gạch ống, dày 20cm, mái lợp:		
	- Tôn thiếc	m2 xây dựng	1.181.600
	- Ngói 22v/m2	m2 xây dựng	1.298.600
	- Tôn Fibrôciment	m2 xây dựng	1.105.200
9.4	Móng xây gạch ống vữa XM M50, tường xây bằng gạch ống, cao bình quân 1m. Nền láng vữa XM M50, dày 3cm không đánh màu. Tường quét vôi. Vỉ kèo gỗ nhóm IV. Không đóng trần; mái lợp mái nghiêng một phía		
a	Tường xây gạch ống, dày 10cm, mái lợp:		
	- Tôn thiếc	m2 xây dựng	1.003.100
	- Ngói 22v/m2	m2 xây dựng	1.133.400
	- Tôn Fibrôciment	m2 xây dựng	993.800
b	Tường xây gạch ống, dày 20cm, mái lợp:		
	- Tôn thiếc	m2 xây dựng	1.125.100

STT	Tài sản, vật kiến trúc	Đơn vị	Đơn giá (đồng)
	- Ngói 22v/m2	m2 xây dựng	1.255.500
	- Tôn Fibrôciment	m2 xây dựng	1.115.800
9.5	Móng xây đá hộc vữa XM M50. Tường xây bằng gạch ống, cao bình quân 0,75m + lưới B40, tường quét vôi. Nền láng vữa XM M50, dày 3cm không đánh màu. Vi kèo thép hình, cột thép Ø10cm. Không đóng trần. Mái lợp tôn thiếc		
a	Tường xây gạch ống, dày 10cm:	m ² xây dựng	1.379.900
b	Tường xây gạch ống, dày 20cm:	m ² xây dựng	1.488.000
9.6	Móng xây đá hộc vữa XM M50, tường xây bằng gạch ống, cao bình quân 1m. Nền láng vữa XM M50, dày 3cm không đánh màu. Tường quét vôi. Vi kèo gỗ nhóm IV. Không đóng trần. Mái lợp tôn thiếc + Ngói 22v/m ²		
a	Tường xây gạch ống, dày 10cm:	m ² xây dựng	1.047.000
b	Tường xây gạch ống, dày 20cm:	m ² xây dựng	1.181.700
9.7	Móng xây gạch ống vữa XM M50, tường xây bằng gạch ống, cao bình quân 1m. Nền láng vữa XM M50, dày 3cm không đánh màu. Tường quét vôi. Vi kèo gỗ nhóm IV. Không đóng trần. Mái lợp tôn thiếc + Ngói 22v/m ²		
a	Tường xây gạch ống, dày 10cm:	m ² xây dựng	981.100
b	Tường xây gạch ống, dày 20cm:	m ² xây dựng	1.115.700
10	Chuồng bò:		
a	Nền đất, tường xây gạch ống dày 10cm, cao bình quân 0,85m. Cột gạch, thưng ván nhóm V. Không trát tường. Không đóng trần. Mái lợp:		
	- Tôn thiếc	m2 xây dựng	621.200
	- Ngói 22v/m2	m2 xây dựng	747.100
	- Tôn Fibrôciment	m2 xây dựng	581.100
b	Nền đất. Cột gỗ, thưng ván nhóm V. Không đóng trần. Mái lợp:		
	- Tôn thiếc	m2 xây dựng	710.500
	- Ngói 22v/m2	m2 xây dựng	832.800
	- Tôn Fibrôciment	m2 xây dựng	694.700
11	Mái che:		
a	Nền đất, cột gỗ tròn Ø20cm. Mái lợp:		

STT	Tài sản, vật kiến trúc	Đơn vị	Đơn giá (đồng)
	- Tôn thiếc	m2 xây dựng	478.200
	- Ngói 22v/m2	m2 xây dựng	460.500
	- Tôn Fibrôciment	m2 xây dựng	560.100
b	Nền láng vữa Ximăng M50, dày 2cm không đánh màu, cột gỗ tròn Ø20cm, Mái lợp tôn thiếc	m ² xây dựng	684.300
c	Nền láng vữa Ximăng M50, dày 2cm không đánh màu, cột gỗ tròn Ø20cm, mái lợp tôn Fibrôciment	m ² xây dựng	666.600
d	Nền láng vữa Ximăng M50, dày 2cm có đánh màu, cột gỗ tròn Ø20cm. Mái lợp:		
	- Tôn thiếc	m2 xây dựng	697.200
	- Ngói 22v/m2	m2 xây dựng	679.500
	- Tôn Fibrôciment	m2 xây dựng	1.226.200
e	Mái che khung thép hình, cột thép tròn Ø50mm. Lợp tôn thiếc	m ² xây dựng	590.000
	Đối với Mái che khung thép hình, được cộng thêm trong các trường hợp sau: kết cấu nền		
	Lót đá 4x6 dày 10cm; mặt Bê tông xi măng M150, đá 1x2, dày 5cm	m ²	210.600
	Lót đá 4x6 dày 10cm; mặt Bê tông xi măng M200, đá 1x2, dày 5cm	m ²	216.300
	Bê tông xi măng M150, đá 1x2, dày 5cm (không có lớp lót đá 4x6 vữa XM M50)	m ²	93.000
	Bê tông xi măng M200, đá 1x2, dày 5cm (không có lớp lót đá 4x6 vữa XM M50)	m ²	98.900
12	Nhà ở tạm		
a	Xếp đá hộc xung quanh móng, nhà khung gỗ chịu lực, vách ván bao che nhóm IV, nền đất, không đóng trần, mái lợp:		
	- Tôn thiếc	m2 sàn xây dựng	1.483.000
	- Tôn Fibrôximăng	m2 sàn xây dựng	1.451.000
	- Ngói 22 viên/m ²	m2 sàn xây dựng	1.790.000
	- Giấy dầu	m2 sàn xây dựng	1.133.000
	- Mái tranh	m2 sàn xây dựng	989.000
b	Xếp đá hộc xung quanh móng, nhà khung gỗ chịu lực nhóm IV, vách ván		

STT	Tài sản, vật kiến trúc	Đơn vị	Đơn giá (đồng)
	bao che nhóm VI. Nền đất, không đóng trần, mái lợp:		
	- Tôn thiếc	m2 sàn xây dựng	1.486.000
	- Tôn Fibrôximăng	m2 sàn xây dựng	1.426.000
	- Ngói 22 viên/m ²	m2 sàn xây dựng	1.765.000
	- Giấy dầu	m2 sàn xây dựng	1.108.000
	- Mái tranh	m2 sàn xây dựng	964.000
c	Không xếp đá học xung quanh móng, nhà khung gỗ xẻ chịu lực nhóm IV, vách ván bao che nhóm VI. Nền đất, không đóng trần, mái lợp:		
	- Tôn thiếc	m2 sàn xây dựng	1.373.000
	- Tôn Fibrôximăng	m2 sàn xây dựng	1.312.000
	- Ngói 22 viên/m ²	m2 sàn xây dựng	1.651.000
	- Giấy dầu	m2 sàn xây dựng	994.000
	- Mái tranh	m2 sàn xây dựng	851.000
d	Xếp đá học xung quanh móng, nhà khung gỗ tròn chịu lực nhóm V, vách ván bao che nhóm VI. Nền đất, không đóng trần, mái lợp:		
	- Tôn thiếc	m2 sàn xây dựng	1.452.000
	- Tôn Fibrôximăng	m2 sàn xây dựng	1.394.000
	- Ngói 22 viên/m ²	m2 sàn xây dựng	1.731.000
	- Giấy dầu	m2 sàn xây dựng	1.087.000
	- Mái tranh	m2 sàn xây dựng	943.000
e	Không xếp đá học xung quanh móng, nhà khung gỗ tròn chịu lực nhóm V, vách ván bao che nhóm VI. Nền đất, không đóng trần, mái lợp:		
	- Tôn thiếc	m2 sàn xây dựng	1.338.000
	- Tôn Fibrôximăng	m2 sàn xây dựng	1.280.000
	- Ngói 22 viên/m ²	m2 sàn xây dựng	1.617.000
	- Giấy dầu	m2 sàn xây dựng	973.000
	- Mái tranh	m2 sàn xây dựng	830.000
f	Xếp đá học xung quanh móng, nhà khung gỗ tròn chịu lực nhóm V, vách ván bao che nhóm VIII. Nền đất, không đóng trần, mái lợp:		
	- Tôn thiếc	m2 sàn xây dựng	1.452.000
	- Tôn Fibrôximăng	m2 sàn xây dựng	1.394.000

STT	Tài sản, vật kiến trúc	Đơn vị	Đơn giá (đồng)
	- Ngói 22 viên/m ²	m2 sàn xây dựng	1.731.000
	- Giấy dầu	m2 sàn xây dựng	1.087.000
	- Mái tranh	m2 sàn xây dựng	943.000
g	Không xếp đá hộc xung quanh móng, nhà khung gỗ tròn chịu lực nhóm V, vách ván bao che nhóm VIII. Nền đất, không đóng trần, mái lợp:		
	- Tôn thiếc	m2 sàn xây dựng	1.338.000
	- Tôn Fibrôximăng	m2 sàn xây dựng	1.280.000
	- Ngói 22 viên/m ²	m2 sàn xây dựng	1.617.000
	- Giấy dầu	m2 sàn xây dựng	973.000
	- Mái tranh	m2 sàn xây dựng	830.000
h	Đối với nhà tạm, trường hợp có lán nền nhà bằng vữa xi măng mác 50 đánh màu (không có lớp đá 4x6) thì được cộng thêm:	m2 sàn xây dựng	61.000
13	Nhà vệ sinh, giếng thấm (hầm rút), bể tự hoại		
13.1	Nhà vệ sinh		
a	Móng xây gạch ống vữa XM M50, tường xây gạch ống dày 10cm, cao < 4m, quét vôi 3 nước. Nền lán vữa XM M50, dày 2cm có đánh màu. Vỉ kèo gỗ nhóm IV, mái lợp tôn thiếc, không đóng trần. Cửa gỗ Panô:	m ² xây dựng	2.906.000
	Được cộng thêm trong các trường hợp sau:		
	- Nền lát gạch 20x20cm và 25x25cm, vữa XM M50	m ² lát nền	217.000
	- Nền lát gạch 30x30cm, vữa XM M50	m ² lát nền	276.000
	- Ốp tường bằng gạch men 20x25cm, vữa XM M50	m ² ốp tường	277.000
	- Ốp tường bằng gạch men 25x40cm, vữa XM M50	m ² ốp tường	262.000
	- Ốp tường bằng gạch men 30x45cm, vữa XM M50	m ² ốp tường	298.000
b	Móng xây đá hộc vữa XM M50, trụ BTCT 20x20cm, dầm BTCT 10 x10cm, mái BTCT (mái bằng), tường xây gạch ống dày 10cm, cao < 4m, quét vôi 2 nước. Nền lát gạch hoa 200x200mm. Cửa nhựa.	m ² xây dựng	5.491.000

STT	Tài sản, vật kiến trúc	Đơn vị	Đơn giá (đồng)
13.2	Giếng thăm (hầm rút)		
	Giếng đất, đường kính $\varnothing \leq 1\text{m}$ (Chưa bao gồm xây thành và tấm đan đáy giếng)	1 m ³ đất đào	843.000
	Xây thành và tấm đan đáy giếng được cộng thêm	cái	1.562.000
	Giếng đất, đường kính $\varnothing > 1\text{m}$ (Chưa bao gồm xây thành và tấm đan đáy giếng)	1 m ³ đất đào	544.000
	Xây thành và tấm đan đáy giếng được cộng thêm	cái	1.783.000
13.3	Bể tự hoại		
	Bể tự hoại tường xây gạch, có nắp đan đáy bể	cái	23.014.000
14	Đào ao	m ³	31.000
15	Mộ xây:		
a	Mộ xây đơn giản không có mái, trụ đỡ sen và tường bao che quét vôi. Láng nền phạm vi mộ phần VXM mác 75 dày đánh màu 3cm. Có 01 bảng ghi danh 30x40, 01 bảng tên sau mộ	m ²	2.478.000
b	Mộ xây đơn giản không có mái, trụ đỡ sen và tường bao che ốp gạch Cêramíc. Láng nền phạm vi mộ phần VXM mác 75 dày đánh màu 3cm. Có 01 bảng ghi danh 30x40, 01 bảng tên sau mộ.	m ²	3.295.000
c	Mộ xây có mái, trụ đỡ sen và tường bao che ốp gạch Cêramíc. Láng nền phạm vi mộ phần VXM mác 75 dày đánh màu 3cm. Có 01 bảng ghi danh 30x40, 01 bảng tên sau mộ.	m ²	3.833.000
d	Mộ xây có mái, trụ đỡ sen và tường bao che ốp đá hoa cương. Láng nền phạm vi mộ phần VXM mác 75 dày đánh màu 3cm. Có 01 bảng ghi danh 30x40, 01 bảng tên sau mộ.	m ²	6.273.000
16	Mộ đất	cái	3.372.000

THUYẾT MINH TÍNH TOÁN:

1. Nhà ở

1.1. Nhà ở 1 tầng:

Nhà ở 1 tầng không có gác lửng, chiều cao nhà tính đến trần 3,3m (không kể chiều cao mái đã tính trong đơn giá). Móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền láng xi măng, cửa đi, cửa sổ panô gỗ nhóm IV, trần ván, mái lợp ngói 22 viên/m²

- Nguồn vốn: Vốn tư nhân
- Số mét vuông sàn:
 - + Công trình 1: 111 m²;
 - + Công trình 2: 160 m²;
 - + Công trình 3: 207 m²;

Tổng dự toán:

- + Công trình 1: 391.396.444 đồng;
- + Công trình 2: 542.181.828 đồng;
- + Công trình 3: 773.112.889 đồng;
- Tính đơn giá xây dựng của mái lợp ngói 22 viên/m² bình quân: 3.549.858 đồng/m²

1.2. Nhà ở 2 tầng

- Móng xây đá hộc, hệ khung bê tông cốt thép chịu lực, tường xây gạch, nền láng xi măng, cửa đi, cửa sổ panô gỗ nhóm IV, sàn lầu bê tông cốt thép, mái lợp ngói 22 viên/m²

- Nguồn vốn: Vốn tư nhân
- Số mét vuông sàn :
 - + Công trình 1: 400 m²;
 - + Công trình 2: 210 m²;
 - + Công trình 3: 150 m²;
- Tổng dự toán:
 - Công trình 1: 1.840.864.848 đồng;
 - Công trình 2: 947.386.899 đồng;
 - Công trình 3: 613.994.301 đồng;
- Tính đơn giá xây dựng của mái lợp ngói 22 viên/m² bình quân: 4.402.275 đồng/m²

2. Nhà kho

2.1. Nhà kho mục 1

Nhà tiêu chuẩn cấp IV, 01 tầng. Hệ khung cột BTCT; Vòi kèo thép chịu lực, xà gồ thép. hệ khung mái tiền chế giả Tiệp. Mái lợp tôn sóng vuông. Cửa đi sắt xếp. Cửa sổ bằng khung sắt kính cố định. Tường xây gạch ống vữa XM mác 75. Cầu kiện bằng thép sơn chống rỉ. Trong đó đã bao gồm chi phí khác.

- Nguồn vốn: Vốn tư nhân
- Số mét vuông sàn: 791,6 m²
- Tổng dự toán: 2.677.041.696 đồng;
- Tính đơn giá xây dựng mới : $2.677.041.696 / 791,6 = 3.381.811$ đồng;

3. Nhà làm việc

3.1 Nhà làm việc 1 tầng

- Móng, khung cột bê tông cốt thép. Móng tường xây đá hộc. Tường xây gạch vữa XM mác 50. Xà gồ, dầm trần gỗ nhóm IV, mái lợp tôn thiếc sóng tròn. Cửa đi, cửa sổ Panô kính nhóm III. Trần đóng ván ép sơn nước. Mặt trước có sân. Nền láng vữa XM mác 50 dày 20 đánh màu bằng xi măng nguyên chất. Toàn bộ nhà quét vôi. Trong đó đã bao gồm hệ thống điện, nước.

- Nguồn vốn: Vốn tư nhân
- Số mét vuông sàn:
 - + Công trình 1 : 1800 m²
 - + Công trình 2 : 7125 m²
 - + Công trình 3 : 552 m²
- Tổng dự toán:
 - + Công trình 1 : 9.137.201.609 đồng
 - + Công trình 2 : 39.111.847.854 đồng
 - + Công trình 3 : 2.524.263.859 đồng
- Tính đơn giá xây dựng của nhà làm việc 1 tầng: 5.046.182 đồng/m²

4. Nhà chung cư

4.1 Nhà chung cư ≤ 7 tầng

- Nhà chung cư cao tầng kết cấu khung bê tông cốt thép (BTCT); tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ. Lát nền gạch Ceramic. Trong đó đã bao gồm hệ thống điện, nước, có 7 tầng

- Nguồn vốn: Vốn tư nhân

- Số mét vuông sàn: 13.600 m²

+ Tổng dự toán: 70.869.609.116 đồng

- Tính đơn giá xây dựng mới: $2.677.041.696 / 791,6 = 3.381.811$ đồng;

5. Trung tâm thương mại – dịch vụ

- Nhà cấp III, kết cấu chịu lực bê tông cốt thép, sàn lầu bê tông cốt thép, tường xây gạch, sơn nước, nền lát gạch ceramic, mái lợp tôn màu, trần thạch cao. Số mét vuông sàn:

- Số mét vuông sàn:

+ Công trình 1 : 2350 m²

+ Công trình 2 : 6000 m²

- Tổng dự toán:

+ Công trình 1 : 7.999.141.463 đồng

+ Công trình 2 : 25.887.185.703 đồng

- Tính đơn giá xây dựng của nhà làm việc 1 tầng: 4.302.547 đồng/m²

