

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 04/2013/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 21 tháng 02 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Ban hành Giá cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước
chưa được cải tạo, xây dựng lại để kinh doanh trên địa bàn tỉnh.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Giá số 11/2012/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua tại kỳ họp thứ 3 ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Nghị định số 61-CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở; Nghị định số 21-CP ngày 16 tháng 4 năm 1996 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Điều 5 và Điều 7 của Nghị định số 61-CP;

Căn cứ Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành bảng Giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 01/TT-SXD ngày 07 tháng 01 năm 2013 và Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp số 1123/BC-STP ngày 05 tháng 12 năm 2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định về Giá cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để kinh doanh trên địa bàn tỉnh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký. Giao trách nhiệm cho Sở Xây dựng, Sở Tài chính phối hợp với UBND thành phố Tuy Hòa và thị xã Sông Cầu hướng dẫn và triển khai trong việc thực hiện.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính; Thủ trưởng các cơ quan liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tuy Hòa và thị xã Sông Cầu chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Ngọc Ân

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

QUY ĐỊNH

**Giá cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo,
xây dựng lại để kinh doanh trên địa bàn tỉnh.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 04 /2013/QĐ-UBND ngày 21 / 02 / 2013
của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

Điều 1. Phạm vi áp dụng.

Quy định này áp dụng tính giá cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để kinh doanh trên địa bàn tỉnh.

Điều 2. Tên viết tắt một số từ ngữ, giải thích các ký hiệu và các bảng biểu tính giá.

1. Tên viết tắt của một số từ ngữ:

- Hộ, cá nhân, đơn vị, tổ chức thuê nhà sau đây gọi chung là Hộ thuê;
- Hạ tầng kỹ thuật viết tắt là HTKT;
- Đơn vị tính viết tắt là ĐVT.

2. Giải thích một số ký hiệu và các bảng biểu tính giá:

- Gthkd: Giá cho thuê nhà để kinh doanh (ĐVT: đồng/tháng);
- Gtn: Giá cho thuê nhà (ĐVT: đồng/tháng);
- Gtn1: Đơn giá cho thuê nhà (ĐVT: đồng/m² sử dụng/tháng);
- Gtd: Giá cho thuê đất (ĐVT: đồng/tháng);
- Gtd1: Đơn giá cho thuê đất (ĐVT: đồng/m² sử dụng/tháng);
- B: Đơn giá chuẩn được tính theo bảng sau:

Bảng 1.

Loại nhà	Nhà ở thông thường (cấp)			
	I	II	III	IV
Cấp, hạng nhà				
Giá (đồng/m ² sử dụng/tháng)	6.800	6.300	6.100	4.100

- d: Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng đối với nhà nhiều tầng được tính theo bảng sau:

Bảng 2.

Tầng nhà	Hệ số
Tầng 1 (d1)	1,0
Tầng 2 (d2)	0,8
Tầng 3 (d3)	0,7
Tầng 4 (d4)	0,6
Tầng 5 (d5)	0,5
Tầng 6 trở lên (d6,... dn)	0,4

- dbq: Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng đối với nhà nhiều tầng chỉ có một hộ thuê;

- tn: Tổng số tầng nhà;

- d1, d2, d3,...dn: Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng của các tầng;

- n: Hệ số điều chỉnh đơn giá thuê nhà so với giá chuẩn (n=3,5);

- Gc: Đơn giá chuẩn để tính đơn giá cho thuê nhà (ĐVT: đồng/m² sử dụng/tháng);

- Ssd: Diện tích sử dụng của 01 hộ thuê (ĐVT: m²);

- Ssdn: Diện tích sử dụng của tầng thứ n (ĐVT: m²);

- Sđ: Diện tích đất của nhà thuê (ĐVT: m²);

- Sđtc: Diện tích đất trống sử dụng chung của các hộ thuê (ĐVT: m²);

- Sđtr: Diện tích đất trống sử dụng riêng của hộ thuê (ĐVT: m²);

- b: Đơn giá đất tại vị trí thuê (áp dụng theo bảng Giá các loại đất được UBND tỉnh ban hành hàng năm);

- g: Tỷ lệ phần trăm (%) (quy đổi từ giá đất ở sang giá đất sản xuất kinh doanh, đối với nhóm đất phi nông nghiệp áp dụng theo bảng Giá các loại đất được UBND tỉnh ban hành hàng năm);

- h: Tỷ lệ phần trăm (%) (đơn giá cho thuê đất một năm đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp áp dụng theo đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh được UBND tỉnh ban hành);

- K1: Hệ số cấp đô thị: Thành phố Tuy Hòa (K1= - 0,10), thị xã Sông Cầu (K1= - 0,15);

- K2: Hệ số khu vực trong đô thị: Phường 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 thuộc thành phố Tuy Hòa và phường Xuân Yên, Xuân Phú, Xuân Thành thuộc thị xã Sông Cầu (K2 = 0,00); phường 8, 9, phường Phú Lâm thuộc thành phố Tuy Hòa và phường Xuân Đài thuộc thị xã Sông Cầu (K2 = - 0,10); các phường còn lại của thị xã, thành phố (K2 = - 0,20).

- K3: Hệ số tầng cao được tính theo bảng sau:

Bảng 3.

Tầng nhà	1	2	3	4	> 4 tầng
Trị số K3	+0,15	+0,05	0,00	-0,10	- 0,20

- K4: Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật được tính theo bảng:

Bảng 4.

Điều kiện HTKT	Tốt	Trung bình	Kém
Trị số K4	0,00	-0,10	-0,20

Trong đó:

+ Điều kiện HTKT tốt thì đạt cả 3 tiêu chí sau:

++ Tiêu chí 1: Nhà có đường ô tô vào đến tận ngôi nhà;

++ Tiêu chí 2: Nhà có khu vệ sinh khép kín;

++ Tiêu chí 3: Nhà có hệ thống cấp thoát nước hoạt động bình thường.

+ Điều kiện HTKT trung bình thì đạt tiêu chí 1 hoặc đạt các tiêu chí 2 và 3 nêu trên.

+ Điều kiện HTKT kém thì chỉ đạt tiêu chí 2 hay 3 hoặc không đạt cả 3 tiêu chí nêu trên.

- m: Hệ số điều chỉnh giá đất theo tầng nhà được tính theo bảng:

Bảng 5.

Nhà	Hệ số các tầng					
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6 trở lên
1 tầng	1,00					
2 tầng	0,70	0,30				
3 tầng	0,70	0,20	0,10			
4 tầng	0,70	0,15	0,10	0,05		
5 tầng trở lên	0,70	0,15	0,08	0,05	0,02	0,00

- i: Tỷ lệ giữa diện tích sử dụng của 1 hộ thuê trên tổng diện tích sử dụng từ tầng 1 đến tầng 5 của nhà cho thuê (Chỉ áp dụng cho các hộ thuê trong phạm vi từ tầng 1 đến tầng 5, không áp dụng cho các hộ thuê từ tầng 6 trở lên);

- 12: Số tháng trong năm.

Điều 3. Công thức chung tính giá cho thuê nhà để kinh doanh:

$$G_{thkd} = G_{tn} + G_{td}$$

Trong đó:

$$- G_{tn} = G_{tn1} \times S_{sd} \times d.$$

$$- G_{tn1} = G_c [1 + (K_1 + K_2 + K_3 + K_4)].$$

$$- G_c = B \times n.$$

- B (Tra bảng 1).

$$- d = dbq.$$

$$- dbq = \frac{d_1 + d_2 + d_3 + \dots + d_n}{tn} \quad (\text{Tra bảng 2}).$$

$$- G_{td} = G_{td1} \times S_d \times m.$$

- b (Tra bảng giá đất hàng năm).

$$- G_{td1} = \frac{h(b \times g)}{12}.$$

- m (Tra bảng 5).

1. Đối với trường hợp nhà chỉ có một tầng được tính:

$$G_{thkd} = G_{tn} + G_{td} = G_{tn1} \times S_{sd} + G_{td1} \times S_d.$$

(Xem ví dụ 1, Phụ lục 2)

2. Đối với trường hợp nhà có nhiều tầng và chỉ có một hộ thuê được tính:

$$G_{thkd} = G_{tn} + G_{td} = G_{tn1} \times S_{sd} \times dbq + G_{td1} \times S_d.$$

(Xem ví dụ 2, Phụ lục 2)

3. Đối với trường hợp nhà có nhiều tầng có nhiều hộ thuê và diện tích thuê được phân bổ các tầng khác nhau được tính:

- Trường hợp không có đất trống:

$$G_{thkd} = G_{tn} + G_{td} = G_{tn1} \times S_{sd} \times d + G_{td1} \times S_{sd} \times m.$$

(Xem ví dụ 3, Phụ lục 2)

- Trường hợp có đất trống được các hộ thuê sử dụng chung và sử dụng riêng:

$$G_{thkd} = G_{tn} + G_{td} = G_{tn1} \times S_{sd} \times d + G_{td1} [i (S_{sd} + S_{đtc})]m + G_{td1} \times S_{đtr}.$$

Trong đó:

$$- i = \frac{S_{sd}}{\sum_{n=1}^5 S_{sdn}}.$$

(Xem ví dụ 4, Phụ lục 2)

Điều 4. Cấp loại nhà:

1. Đối với nhà ở thông thường (Chi tiết theo bảng 1, Phụ lục 1 đính kèm).

2. Đối với các loại nhà khác không phải là nhà ở (Chi tiết theo bảng 2, Phụ lục 1 đính kèm).

Điều 5. Những quy định khác:

1. Thực hiện giảm giá cho thuê nhà kinh doanh:

a) Đối với nhà cho thuê là nhà cấp IV:

- Bên thuê nhà đã đầu tư sửa chữa trên 50% diện tích nhà đang thuê, đối với tất cả các hư hỏng như: lát lại nền, sửa mái, quét vôi hoặc sơn nước tường trần và sửa chữa các cấu kiện khác thì được giảm 30% tiền thuê nhà phải nộp; nếu chỉ sửa chữa một trong các hư hỏng như: lát lại nền, quét vôi hoặc sơn nước tường trần, sửa mái, sửa chữa các cấu kiện khác thì được giảm 20% tiền thuê nhà phải nộp.

- Bên thuê nhà đã đầu tư sửa chữa từ 20 đến 50% diện tích nhà đang thuê, đối với tất cả các hư hỏng như: lát lại nền, sửa mái, quét vôi hoặc sơn nước tường trần và sửa chữa các cấu kiện khác thì được giảm 20% tiền thuê nhà phải nộp; nếu chỉ sửa chữa 50% một trong các hư hỏng, như: lát lại nền, quét vôi hoặc sơn nước tường trần, sửa mái, sửa chữa các cấu kiện khác thì được giảm 10% tiền thuê nhà phải nộp.

b) Đối với nhà cho thuê là nhà cấp III:

- Bên thuê nhà đã đầu tư sửa chữa trên 50% diện tích nhà đang thuê, đối với tất cả các hư hỏng như: lát lại nền, sửa mái, quét vôi hoặc sơn nước tường trần và sửa chữa các cấu kiện khác thì được giảm 20% tiền thuê nhà phải nộp; nếu chỉ sửa chữa một trong các hư hỏng như: lát lại nền, quét vôi hoặc sơn nước tường trần, sửa mái, sửa chữa các cấu kiện khác thì được giảm 10% tiền thuê nhà phải nộp.

- Bên thuê nhà đã đầu tư sửa chữa từ 20 đến 50% diện tích nhà đang thuê, đối với tất cả các hư hỏng như: lát lại nền, sửa mái, quét vôi hoặc sơn nước tường trần và sửa chữa các cấu kiện khác thì được giảm 10% tiền thuê nhà phải nộp; nếu chỉ sửa chữa 50% một trong các hư hỏng như: lát lại nền, quét vôi hoặc sơn nước tường trần, sửa mái, sửa chữa các cấu kiện khác thì được giảm 5% tiền thuê nhà phải nộp.

2. Trách nhiệm của bên thuê nhà để kinh doanh:

a) Bên thuê nhà phải bảo đảm sử dụng kinh doanh đúng mục đích và không được tự ý cho người khác thuê lại.

b) Bên thuê nhà có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính của mình đối với nhà đang thuê theo đúng hợp đồng đã ký kết. Trường hợp bên thuê nhà không trả tiền thuê nhà liên tiếp 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng thì áp dụng theo quy định về nhà ở để xử lý.

3. Giá cho thuê nhà được quy định tại Quyết định này được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

- Khi thành phố Tuy Hòa và thị xã Sông Cầu được nâng cấp đô thị.

- Khi Nhà nước tăng tiền lương cơ bản thì điều chỉnh tăng giá thuê nhà chuẩn để kinh doanh (Gc) tương ứng với tỷ lệ tăng của tiền lương.

- Khi giá thị trường cho thuê nhà để kinh doanh có biến động lớn.

Điều 6. Tổ chức thực hiện:

1. Trách nhiệm của Sở Tài chính:

a) Hướng dẫn việc thu và quản lý, sử dụng tiền thu cho thuê nhà để kinh doanh thuộc sở hữu Nhà nước theo nguyên tắc: Đảm bảo kinh phí cho công tác quản lý, duy tu, sửa chữa, nhằm duy trì chất lượng quỹ nhà cho thuê.

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn theo dõi những vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện tại Quy định này, đề kịp thời trình UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

2. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

a) Phối hợp với Sở Tài chính trong công tác quản lý, duy tu, sửa chữa quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước, nhằm duy trì chất lượng nhà cho thuê, xác định tỷ lệ phần trăm (%) đã đầu tư sửa chữa để áp dụng tỷ lệ giảm giá cho thuê nhà.

b) Phối hợp với Sở Tài chính trình UBND tỉnh quyết định điều chỉnh Giá cho thuê nhà đối với quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại để kinh doanh trên địa bàn tỉnh trong các trường hợp đã nêu tại khoản 3 Điều 5 Quy định này.

3. Quy định xử lý chuyển tiếp:

a) Đối với những nhà mà Hợp đồng còn thời hạn thuê nhà thì không phải ký kết lại hợp đồng, nhưng cơ quan quản lý nhà có trách nhiệm thông báo giá thuê mới kể từ ngày Quyết định của UBND tỉnh có hiệu lực cho bên thuê nhà biết để tiếp tục thuê và thực hiện trả tiền theo đúng quy định.

b) Đối với những trường hợp nhà mà Hợp đồng hết thời hạn, cơ quan quản lý nhà thực hiện ký kết lại Hợp đồng với giá thuê nhà mới theo Quyết định này./.

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

Nguyễn Ngọc Ân

PHỤ LỤC I

Bảng 1 - Bảng phân cấp đối với các loại nhà ở thông thường
(Ban hành kèm theo Quyết định số 04/2013/QĐ-UBND ngày 21/02/2013 của UBND tỉnh)

TT	Cấp nhà	Móng	Nền	Kết cấu	Sàn	Mái	Cửa	Khu WC	Hoàn thiện	
1	Cấp I	Nhà khung bê tông cốt thép, tường gạch, mái bê tông cốt thép trên có chống nóng và có 4 tầng trở lên (không kể tầng lửng)	Bê tông cốt thép	Đá Granit tự nhiên hoặc Gạch men sứ	Khung bê tông cốt thép	Bê tông cốt thép	Bê tông cốt thép, trên sàn mái có chống nóng	Gỗ kính có khuôn ngoài	Bê xi tự hoại, xi bêt, tường ốp gạch men, nền lát gạch men	Mặt chính ốp đá, tường trong và ngoài nhà sơn
2	Cấp II	Nhà khung bê tông cốt thép, tường gạch, mái bằng; 3 tầng trở lên	Bê tông cốt thép	Gạch ceramic hoặc gạch hoa	Khung bê tông cốt thép	Bê tông cốt thép	Bê tông cốt thép, ngói, hoặc Fibroximăng, trần gỗ, tấm ép các loại	Gỗ, kính có khuôn ngoài hoặc Panô kính không khuôn; hoặc cửa khung nhôm, sắt kính	Bê xi tự hoại; xi bêt hoặc xi xôm; nền gạch men; tường ốp gạch men hoặc sơn nước	Mặt chính ốp đá rửa hoặc ốp gạch men sứ, tường trong nhà sơn nước hoặc quét vôi
3	Cấp III	Nhà 1 đến 2 tầng, khung bê tông cốt thép tường gạch, mái ngói, hoặc mái tôn, trần ván ép hoặc trần nhựa	Bê tông cốt thép hoặc đá chẻ	Gạch ceramic hoặc gạch hoa	Khung bê tông cốt thép hoặc tường chịu lực	Bê tông cốt thép	Bê tông cốt thép, ngói, tôn trần ván ép hoặc nhựa	Gỗ, kính có khuôn ngoài hoặc Panô kính không khuôn; hoặc cửa khung nhôm, sắt kính	Bê xi tự hoại; xi bêt hoặc xi xôm; nền gạch men; tường ốp gạch men hoặc sơn nước	Mặt chính ốp đá rửa hoặc ốp gạch men sứ, tường trong nhà sơn nước hoặc quét vôi
4	Cấp IV	Nhà 1 tầng, móng đá, tường gạch chịu lực, mái ngói, nền lát gạch hoa xi măng, có hoặc không có sê nô thu nước mưa;	Đá chẻ	Gạch men sứ hoặc Gạch hoa xi măng	Tường gạch chịu lực	Không	Mái ngói hoặc tôn không trần	Gỗ, kính có khuôn ngoài hoặc Panô kính không khuôn; hoặc cửa khung nhôm, sắt kính	Có khu WC hoặc không	Tường quét vôi màu

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
 Số 04/2013/QĐ-UBND
 Ngày 21/02/2013

PHỤ LỤC I

Bảng 2 - Bảng phân cấp đối với các loại nhà khác không phải là nhà ở
(Ban hành kèm theo Quyết định số 04 /2013/QĐ-UBND ngày 21 / 02 / 2013 của UBND tỉnh)

TT	Cấp nhà	Móng	Nền	Kết cấu	Sàn	Mái	Cửa	Khu WC	Hoàn thiện	
1	Cấp I	Nhà khung bê tông cốt thép, tường gạch, mái bê tông cốt thép trên có chống nóng và có 4 tầng trở lên (không kể tầng lửng)	Bê tông cốt thép	Đá Granit tự nhiên hoặc Gạch men sứ	Khung bê tông cốt thép	Bê tông cốt thép	Bê tông cốt thép, trên sàn mái có chống nóng	Gỗ kính có khuôn ngoại	Bê xi tự hoại, xi bệt, tường ốp gạch men, nền lát gạch men	Mặt chính ốp đá, tường trong ngoài nhà nước
2	Cấp II	Nhà khung bê tông cốt thép, tường gạch, mái bằng; 3 tầng	Bê tông cốt thép	Đá Granit tự nhiên hoặc Gạch men sứ	Khung bê tông cốt thép	Bê tông cốt thép	Bê tông cốt thép	Gỗ, kính có khuôn ngoại hoặc Pa nô kính không khuôn; hoặc cửa khung nhôm, sắt kính	Bê xi tự hoại; xi bệt hoặc xi xôm; nền gạch men; tường ốp gạch men hoặc sơn nước	Mặt chính trát đá rửa hoặc ốp gạch men sứ, tường trong nhà nước hoặc vôi
3	Cấp III	Nhà 1 đến 2 tầng, khung bê tông cốt thép tường gạch, mái ngói, hoặc mái tôn, trần ván ép hoặc trần nhựa	Bê tông cốt thép	Gạch men sứ hoặc Gạch hoa xi măng	Khung bê tông cốt thép	Bê tông cốt thép	Mái ngói hoặc tôn trần ván ép hoặc nhựa	Gỗ, kính có khuôn ngoại hoặc Pa nô kính không khuôn; hoặc cửa khung nhôm, sắt kính	Bê xi tự hoại; xi bệt hoặc xi xôm; nền gạch men; tường ốp gạch men hoặc sơn nước	Mặt chính trát đá rửa hoặc ốp gạch men sứ, tường trong nhà nước hoặc vôi
4	Cấp IV	Nhà 1 tầng, móng đá, tường gạch chịu lực, mái ngói, nền lát gạch hoa xi măng, có hoặc không có sê nô thu nước mưa;	Đá chẻ	Gạch men sứ hoặc Gạch hoa xi măng	Tường gạch chịu lực	Không	Mái ngói hoặc tôn có trần hoặc không	Gỗ, kính có khuôn ngoại hoặc Pa nô kính không khuôn; hoặc cửa khung nhôm, sắt kính	Có khu WC hoặc không	Tường quét vôi màu

PHỤ LỤC II:

(Đính kèm Quyết định số 04/2013/QĐ-UBND ngày 21/ 02 / 2013
của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Ví dụ 1: Xác định Giá cho thuê nhà cấp III, 01 tầng nhiều căn hộ tại 50 Nguyễn Thái Học (Đoạn từ Nguyễn Huệ đến Trần Phú), phường 5, thành phố Tuy Hòa để kinh doanh với diện tích sử dụng của ngôi nhà 100m², diện tích đất 300m² điều kiện hạ tầng kỹ thuật tốt có 1 hộ thuê, diện tích thuê 50m².

Trường hợp này cách tính giá cho thuê nhà áp dụng công thức:

$$Gthkd = Gtn + Gtd = Gtn1 \times Ssd + Gtd1 \times Sđ.$$

- Tra bảng 1: B = 6.100 đồng/m² sử dụng/tháng; bảng 3: K3 = +0,15; bảng 4: K4 = 0,00.

$$- K1 = -0,10; K2 = 0,00.$$

$$- Gc = B \times n = 6.100 \times 3,5 = 21.350 \text{ đồng/m}^2 \text{ sử dụng/tháng.}$$

$$- Gtn1 = Gc[1 + (K1 + K2 + K3 + K4)] = 21.350[1 + (-0,10 + 0,00 + 0,15 + 0,00)] = 22.418 \text{ đồng/m}^2 \text{ sử dụng/tháng.}$$

$$- Gtn = Gtn1 \times Ssd = 22.418 \times 50m^2 = 1.120.900 \text{ đồng/tháng.}$$

$$- b = 5.000.000 \text{ đồng/m}^2 \text{ (Theo bảng giá đất năm 2012).}$$

$$- Gtd1 = \frac{h(b \times g)}{12} = 2,2\% \frac{(5.000.000 \times 70\%)}{12} = 6.417 \text{ đồng/m}^2 \text{ sử dụng/tháng.}$$

$$- Gtd = Gtd1 \times Sđ = 6.417 \times 300 = 1.925.100 \text{ đồng/tháng.}$$

Vậy Giá cho thuê nhà để kinh doanh được tính là

$$Gthkd = Gtn + Gtd = 1.120.900 + 1.925.100 = 3.046.000 \text{ đồng/tháng.}$$

Ví dụ 2: Xác định Giá cho thuê nhà cấp II, 3 tầng tại 196 Trần Hưng Đạo (Đoạn từ Duy Tân đến Phan Đình Phùng), phường 3 thành phố Tuy Hòa để kinh doanh với diện tích đất 850m², diện tích sử dụng nhà 1.500m² điều kiện hạ tầng kinh tế kỹ thuật tốt, chỉ có một hộ thuê.

Trường hợp này cách tính giá cho thuê nhà áp dụng theo công thức:

$$Gthkd = Gtn + Gtd = Gtn1 \times Ssd \times dbq + Gtd \times Sđ.$$

- Tra bảng 1: B = 6.300 đồng/m² sử dụng/tháng; bảng 2: dbq = (1,0 + 0,8 + 0,7)/3 = 0,83; bảng 3: K3 = +0,15; bảng 4: K4 = 0,00.

$$- K1 = -0,10; K2 = 0,00.$$

$$- Gc = B \times n = 6.300 \times 3,5 = 22.050 \text{ đồng/m}^2 \text{ sử dụng/tháng.}$$

$$- Gtn1 = Gc[1 + (K1 + K2 + K3 + K4)] = 22.050[1 + (-0,10 + 0,00 + 0,15 + 0,00)] = 23.153 \text{ đồng/m}^2 \text{ sử dụng/tháng.}$$

$$- Gtn = Gtn1 \times Ssd \times dbq = 23.153 \times 1.500 \times 0,83 = 28.825.485 \text{ đồng/tháng.}$$

$$- b = 12.000.000 \text{ đồng/m}^2 \text{ (Theo bảng giá đất năm 2012).}$$

$$- Gtd1 = \frac{h(b \times g)}{12} = 2,2\% \frac{(12.000.000 \times 70\%)}{12} = 15.400 \text{ đồng/m}^2 \text{ sử dụng/tháng.}$$

- Gtd = Gtd1 x Sđ = 15.400 x 850 = 13.090.000 đồng/tháng.

Vậy Giá cho thuê kinh doanh một tháng của hộ là

Gthkd = Gtn + Gtd = 28.825.485 + 13.090.000 = 41.915.485 đồng/tháng.

Ví dụ 3: Xác định Giá cho thuê nhà cấp III, 2 tầng tại 20 Trần Bình Trọng (Đoạn từ Trần Hưng Đạo đến Lê Lợi), phường 4, thành phố Tuy Hòa để kinh doanh cho 02 hộ thuê với diện tích đất 100m², diện tích nhà 200m² điều kiện hạ tầng kinh tế kỹ thuật tốt. Hộ A thuê ở tầng 1 (Diện tích nhà 100m²) và hộ B thuê ở tầng 2 (Diện tích nhà 100m²).

Trường hợp này cách tính giá cho thuê nhà áp dụng theo công thức:

Gthkd = Gtn + Gtd = Gtn1 x Ssd x d + Gtd1 x Ssd x m.

- Tra bảng 1: B = 6.100 đồng/m² sử dụng/tháng.

- Gc = B x n = 6.100 x 3,5 = 21.350 đồng/m² sử dụng/tháng.

- b = 4.500.000 đồng/m² (Theo bảng giá đất năm 2012).

1. Giá cho thuê nhà để kinh doanh của hộ A:

-Tra bảng 2: d = 1,0; bảng 3: K3 = +0,15; bảng 4: K4 = 0,00; K1 = -0,10; K2 = 0,00; bảng 5: m = 0,7.

- Gtn1 = Gc[1 + (K1 + K2 + K3 + K4)] = 21.350[1+(-0,10+0,00+0,15+0,00)] = 22.418 đồng/m² sử dụng/tháng.

- Gtn = Gtn1 x Ssd x d = 22.418 x 100 x 1,0 = 2.241.800 đồng/tháng.

- Gtd1 = $\frac{h(b \times g)}{12} = 2,2\% \frac{(4.500.000 \times 70\%)}{12} = 5.775$ đồng/m² sử

dụng/tháng.

- Gtd = Gtd1 x Sđ x m = 5.775 x 100 x 70% = 404.250 đồng/tháng.

Vậy giá cho thuê kinh doanh một tháng của hộ A là

Gthkd = Gtn + Gtd = 2.241.800 + 404.250 = 2.646.050 đồng/tháng.

2. Giá cho thuê nhà để kinh doanh của hộ B:

- Tra bảng 2: d = 0,8; bảng 3: K3 = +0,05; bảng 4: K4 = 0,00; bảng 5: m = 0,3.

- K1 = -0,10; K2 = 0,00.

- Gtn1 = Gc[1 + (K1 + K2 + K3 + K4)] = 21.350[1+(-0,10+0,00+0,05+0,00)] = 20.283 đồng/m² sử dụng/tháng.

- Gtn = Gtn1 x Ssd x d = 20.283 x 100 x 0,8 = 1.622.640 đồng/tháng.

- Gtd1 = $\frac{h(b \times g)}{12} = 2,2\% \frac{(4.500.000 \times 70\%)}{12} = 5.775$ đồng/m² sử

dụng/tháng.

- Gtd = Gtd1 x Sđ x m = 5.775 x 100 x 0,3 = 173.250 đồng/tháng.

Vậy giá cho thuê kinh doanh một tháng của hộ B là

Gthkd = Gtn + Gtd = 1.622.640 + 173.250 = 1.795.890 đồng/tháng.

Ví dụ 4: Xác định Giá cho thuê nhà cấp III, 2 tầng tại 25 Trần Bình Trọng (Đoạn từ Trần Hưng Đạo đến Lê Lợi), phường 4 thành phố Tuy Hòa để kinh doanh với diện tích

đất 300m², diện tích nhà 200m² điều kiện hạ tầng kỹ thuật tốt. Hộ A thuê 100 m² sử dụng tầng 1, hộ B thuê 100m² sử dụng tầng 2. Hai hộ cùng sử dụng chung 100m² đất trống và hộ A sử dụng thêm phần đất trống 100m².

Trường hợp này cách tính giá cho thuê nhà áp dụng theo công thức:

$$Gthkd = Gtn1 \times Ssd \times d + Gtd1[i(Ssd + Sđtc)]m + Gtd1 \times Sđtr.$$

- Tra bảng 1: B = 6.100 đồng/m² sử dụng/tháng.

- Gc = B x n = 6.100 x 3,5 = 21.350 đồng/m² sử dụng/tháng.

- b = 4.500.000 đồng/m² (Theo bảng giá đất năm 2012).

1. Giá cho thuê nhà để kinh doanh của hộ A:

- Tra bảng 2: d = 1,0; bảng 3: K3 = +0,15; bảng 4: K4 = 0,00; bảng 5: m = 0,7.

- K1 = -0,10; K2 = 0,00.

- Gtn1 = Gc[1 + (K1 + K2 + K3 + K4)] = 21.350[1 + (-0,10 + 0,00 + 0,15 + 0,00)] = 22.418 đồng/m² sử dụng/tháng.

$$- i = \frac{Ssd}{\sum_{n=1}^5 Ssd} = \frac{100}{200} = 0,5 .$$

$$- Gtd1 = \frac{h(b \times g)}{12} = 2,2\% \frac{(4.500 .000 \times 70 \%)}{12} = 5.775 \text{ đồng/m}^2 \text{ sử dụng/tháng.}$$

Vậy giá cho thuê kinh doanh một tháng của hộ A là

$$Gthkd = Gtn1 \times Ssd \times d + Gtd1[i(Ssd + Sđtc)]m + Gtd1 \times Sđtr = 22.418 \times 100 \times 1,0 + 5.775 [0,5(100+100)]0,7 + 5.775 \times 100 = 2.241.800 + 404.250 + 577.500 = 3.223.550 \text{ đồng/tháng.}$$

2. Giá cho thuê nhà để kinh doanh của hộ B:

- Tra bảng 2: d = 0,8; bảng 3: K3 = +0,05; bảng 4: K4 = 0,00; bảng 5: m = 0,3.

- K1 = -0,10; K2 = 0,00.

- Gtn1 = Gc[1 + (K1 + K2 + K3 + K4)] = 21.350[1 + (-0,10 + 0,00 + 0,05 + 0,00)] = 20.283 đồng/m² sử dụng/tháng.

$$- i = \frac{Ssd}{\sum_{n=1}^5 Ssd} = \frac{100}{200} = 0,5 .$$

$$- Gtd1 = \frac{h(b \times g)}{12} = 2,2\% \frac{(4.500 .000 \times 70 \%)}{12} = 5.775 \text{ đồng/m}^2 \text{ sử dụng/tháng.}$$

Vậy Giá cho thuê kinh doanh một tháng của hộ B là

$$Gthkd = Gtn1 \times Ssd \times d + Gtd1[i(Ssd + Sđtc)]m + Gtd1 \times Sđtr = 20.283 \times 100 \times 0,8 + 5.775[0,5(100+100)]0,3 + 5.775 \times 0 = 1.622.640 + 173.250 = 1.795.890 \text{ đồng/tháng.}$$