

B/s 7282

Q/n chuyển: TT; Vu/GXD, NXD, VCT

Eg

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Số: 58/2011/QĐ-UBND

An Giang, ngày 30 tháng 12 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành giá xây dựng đối với nhà ở; công trình xây dựng và vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh An Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân được Quốc hội thông qua ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Xây dựng được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 3 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 197/2004/CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ về quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Thông tư số 13/LB-TT ngày 18 tháng 8 năm 1994 của liên bộ: Xây dựng – Tài chính – Ban Vật giá Chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê;

Căn cứ Thông tư số 05/BXD-ĐT ngày 09 tháng 02 năm 1993 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc sở Xây dựng tại Tờ trình số 73/TTr-SXD ngày 30 tháng 12 năm 2011,

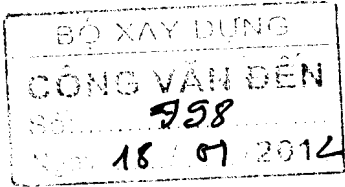
QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là giá xây dựng đối với nhà ở; công trình xây dựng và vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh An Giang (bao gồm: *Phụ lục 1,2,3,4 đính kèm*).

Điều 2. Quy định này được áp dụng trong các trường hợp:

1. Định giá bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước;

2. Xác định giá trị của nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế;



3. Làm căn cứ để tính các loại thuế, phí và lệ phí về nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc theo quy định của Pháp luật;

4. Định giá tài sản cố định;

5. Làm cơ sở để quản lý hoạt động mua bán và kinh doanh nhà ở.

Điều 3. Khi giá cả thị trường biến động từ 10% trở lên so với bảng giá quy định tại Phụ lục 1 của Quyết định này, giao Giám đốc sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp Giám đốc sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh cho phù hợp.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 và chấm dứt hiệu lực pháp lý của Quyết định số 59/2010/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành giá xây dựng đối với nhà ở; công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh An Giang và phương pháp xác định giá trị còn lại, phương pháp xác định diện tích nhà, vật kiến trúc.

Điều 5. Xử lý chuyển tiếp:

1. Về phương án bồi thường:

Các phương án bồi thường, đã được cấp thẩm quyền phê duyệt trước ngày 31 tháng 12 năm 2011; và thực hiện đền bù trước ngày 01 tháng 01 năm 2012- ngày quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo Quyết định số 59/2010/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành giá xây dựng đối với nhà ở; công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh An Giang và phương pháp xác định giá trị còn lại, phương pháp xác định diện tích nhà, vật kiến trúc.

2. Đối với các hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, sở hữu công trình xây dựng: các tổ chức cá nhân đã nộp hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền (căn cứ vào giấy nhận hồ sơ), mà ngày nhận hồ sơ trước ngày quyết định này có hiệu lực thực hiện thì việc xác định giá trị về nhà ở và công trình xây dựng để tính các nghĩa vụ thuế và phí, lệ phí có liên quan được áp dụng theo bảng giá ban hành của quyết định số 59/2010/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành giá xây dựng đối với nhà ở; công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh An Giang và phương pháp xác định giá trị còn lại, phương pháp xác định diện tích nhà, vật kiến trúc.

Điều 6. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc sở Xây dựng, Giám đốc sở Tài chính, Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Website Chính phủ;
- Bộ: XD, TC, TP;
- TT.TU, HĐND, UBND tỉnh;
- UBND huyện, thị xã, thành phố;
- Sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Website An Giang;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Lưu: VTLT.



Võ Anh Kiệt

Phụ lục 1

BẢNG GIÁ XÂY DỰNG ĐỐI VỚI NHÀ Ở; CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG VÀ VẬT KIẾN TRÚC

(Kèm theo Quyết định số: 58/2011/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)

I. GIÁ CÁC LOẠI NHÀ Ở:

ĐVT: 1.000 đồng/m²

Cấp nhà	Đơn giá Xây dựng	Ghi chú
(1)	(2)	(3)
Cấp I	5.640	(*)
Cấp II	4.800	(**)
Cấp III		
IIIa	3.600	Móng, cột, đà, sàn bê tông cốt thép (BTCT), tường gạch, mái lợp ngói, tole, trần thạch cao, trần Eron, sàn lót gạch Ceramic, tường gạch, trong nhà sơn nước hoặc sơn dầu, ngoài nhà sơn chống thấm, mặt tường ngoài ốp gạch men, cầu thang dán gạch men, nhà vệ sinh, bếp ốp gạch, có hệ thống điện, nước.
IIIb	3.360	Như Cấp IIIa, chỉ khác mái lợp tole, trần tấm nhựa, sàn lót gạch bông, lầu lót gạch Ceramic loại thường (rẻ tiền). Chất lượng sử dụng trung bình.
IIIc	3.000	Như cấp IIIa có hệ thống kết cấu đồng bộ (móng, đà, cột, sàn là bê tông cốt thép, đổ tại chỗ), vật liệu xây dựng và trang thiết bị loại thường.
Cấp IV		
IVa	2.760	Nhà xây dựng trên nền đất san lấp, móng (gia cố cừ tràm), cột, đà BTCT, tường xây gạch, sàn gỗ có thể có

		sàn lửng bằng gỗ, mái ngói, trần tấm nhựa, nền lót gạch Ceramic, tường trong sơn nước hoặc sơn dầu, ngoài quét xi măng, có mái đón bằng BTCT, hệ thống nhà vệ sinh, bếp ốp gạch. Hệ thống điện, nước hoàn chỉnh.
IVb	2.400	Như cấp IVa, chỉ khác mái tole, nền lát gạch bông, không có mái đón BTCT.
IVc	2.160	Như cấp IVb có hệ thống kết cấu không đồng bộ (móng là dạng cọc BTCT đúc sẵn, đà, cột là bê tông cốt thép đổ tại chỗ, vách gỗ (1/2 gỗ, 1/2 sàn là đan BTCT ghép với nhau), vật liệu xây dựng và trang thiết bị loại thường.
IVd	1.800	Như cấp IVc nhưng móng là cọc gỗ hoặc nong đá, thân nhà bằng gỗ (gỗ nhóm 3,4), vách gỗ (nhóm 4).
IVe	1.440	Như cấp IVd có móng là cọc gỗ hoặc nong đá, nền lót gạch tàu (hay láng vữa xi măng), cột BTCT đổ tại chỗ (hoặc là khung thép tiền chế + xây gạch), xây tường bao che, mái tole.
Nhà ở tạm dưới cấp IV Tạm A	1.020	Là nhà ở hoàn chỉnh, nhưng kết cấu nhà không đồng bộ, móng gạch, cột gạch, nền đất, vách gỗ tạp (gỗ được cưa, xẻ theo qui cách), xen lẫn tole, lá dừa, mái tole.
Tạm B	840	Như nhà tạm A nhưng khác là cột gỗ tạp, vách tre, lá, mái lá.
Lều, trại	600	Như tạm A nhưng khác là không có nền, nong là cây tạp, thân nhà bằng tre, vách bằng phen, mái lá.

(*) Mức độ tiện nghi cao, có hoàn chỉnh các phòng : ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt và cùng tầng với căn hộ; sử dụng các loại vật liệu hoàn thiện : trát, ốp, lát : trang trí cao cấp; các thiết bị điện, nước, vệ sinh đầy đủ và chất lượng cao : có sử dụng các thiết bị cao cấp.

(**) Mức độ tiện nghi tương đối cao, có các phòng ngủ, sinh hoạt, bếp, vệ sinh riêng biệt và được bố trí cùng tầng với căn hộ; chất lượng hoàn thiện bên trong bên ngoài tương đối cao, có sử dụng một số vật liệu ốp trang trí; các thiết bị điện, nước, vệ sinh đầy đủ (trong nước là chính).

Lưu ý :

- Cấp nhà xem phụ lục 2 đính kèm.

- Trong thực tế trường hợp vật liệu hoàn chỉnh của công trình có sai khác với cột 3 nêu trên thì ngoài việc áp dụng đơn giá tại cột 2, Hội đồng bồi thường lập dự toán điều chỉnh tăng (hoặc giảm) cho phần thay đổi vật liệu hoàn thiện đó và trình cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Đối với các loại công trình xây dựng có tính chất tương tự với cấp nhà và đơn giá xây dựng trên thì Hội đồng bồi thường vận dụng đơn giá nêu trên để xác định.

- Bảng giá nêu tại mục I ở trên là đơn giá của nhà xây dựng mới (100%). Khi cần xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở thì thực hiện theo Bảng hướng dẫn xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở nêu tại phụ lục 4 đính kèm.

II. GIÁ CÁC LOẠI NHÀ KHO, NHÀ XƯỞNG, NHÀ CHUYÊN DÙNG KHÁC

ĐVT: 1.000 đồng/m²

Loại Công trình xây dựng	Đơn giá Xây dựng	Ghi chú
(1)	(2)	(3)
1	2.400	Móng cột đà BTCT, tường xây gạch dày 200 hệ giằng và khung đỡ mái bằng thép hình, mái lợp tole, nền láng xi măng hoặc lát gạch tàu, cửa bằng sắt, khẩu độ vì kèo >12m
2	2.040	Móng cột đà BTCT, vách xây gạch dày 100 cao 2,0m, phần trên dưng tole, hệ giằng và khung đỡ mái bằng thép hình, mái lợp tole, nền láng xi măng hoặc lát gạch tàu, cửa sắt, khẩu độ vì kèo <12m

3	1.800	Móng BTCT, cột thép hình, vách xây gạch dày 100 cao 1,0m, phần còn lại dùng tole hoặc gỗ dẫu, hệ giằng và khung đỡ mái bằng gỗ dẫu, nền láng xi măng hoặc lát gạch tàu, mái lợp tole hoặc Fibrociment, khẩu độ vì kèo < 6m.
4	1.440	Móng gạch, cột gỗ, vách tole, nền đất, mái lá, kèo gỗ nhíp < 5m.
5	6.700	Trung tâm hội chợ - triển lãm hoặc Trung tâm thương mại, siêu thị; Trụ sở cơ quan hoặc Văn phòng làm việc; Khách sạn; Bệnh viện (chưa bao gồm chi phí thiết bị).

III. GIÁ CÁC LOẠI VẬT KIẾN TRÚC:

1. Sàn nhà : Phát sinh thêm kết cấu bê tông lưới B40 phía trên sàn gỗ và lót gạch Ceramic: được cộng thêm 240.000 đồng/m².

2. Vách ngăn :

a) Vách bên hông nhà bằng vật liệu Eron + sơn nước: được cộng thêm 156.000 đồng/m².

b) Vách bên hông nhà bằng vật liệu tấm nhựa Đài loan: được cộng thêm 102.000 đồng/m².

c) Vách ngăn trong phòng bằng vật liệu Eron (02 mặt) + sơn nước: được cộng thêm 276.000 đồng/m².

d) Vách ngăn trong phòng bằng vật liệu tấm nhựa đài loan (02 mặt): được cộng thêm 168.000 đồng/m².

3. Cầu dẫn:

a) Bề mặt bê tông cốt thép (BTCT) đồng bộ (trụ cầu, đà dọc, đà ngang, mặt cầu, lan can hai bên bằng BTCT, sắt ...): 648.000 đồng/m²;

b) Bề mặt gỗ (nhóm 3): 288.000 đồng/m².

4. Sân phơi:

Sân phơi bằng vật liệu: Đan bê tông đúc sẵn trám mạch bằng xi măng, đặt trên nền đất bằng phẳng: 96.000 đồng/m²;

+ Nếu mặt sân láng xi măng trên đan: Cộng thêm 36.000đ/m²;

+ Nếu đắp cát, xây bó nền, có lớp bê tông đá 4x6 tính khối lượng thực tế.

5. Tường rào:

ĐVT: 1.000 đồng/m²

Loại tường rào	Đơn Giá	Cấu tạo
Loại 1	720	Móng, cột, đà BTCT, tường gạch dày 200 trên đầu tường có hoa văn bằng thép các kiểu (cao $\geq 0,3$ m).
Loại 2	576	Móng gạch, đà BTCT, cột gạch thẻ, tường gạch dày 100, đầu tường có hoa văn bằng thép kiểu mũi giáo (cao $\geq 0,3$ m).
Loại 3	504	Móng gạch, cột gạch, giằng BTCT mỏng, tường gạch dày 100, cổng ra vào có mái che bằng BTCT, lợp ngói và lợp tole.
Loại 4	432	Tường rào song sắt lắp dựng trên nền đất chèn đá 4x6 ở các lỗ trụ rào hoặc tường rào.
Loại 5	216	Tường rào là lưới B40, trụ đá chôn trên nền đất

6. Nhà vệ sinh độc lập có hầm tự hoại:

a) Xây tường gạch thẻ, đáy hầm có gia cố bằng cừ tràm, đan đáy và nắp bằng BTCT, có đủ 3 ngăn, trong tường nhà phần thân ốp gạch men hoặc gạch Ceramic, nền lót gạch, mái lợp tole hay ngói, có hệ thống cấp thoát nước hoàn chỉnh: 5.040.000 đồng/m².

b) Xây tường gạch thẻ, đáy hầm có gia cố bằng cừ tràm, đan đáy và nắp bằng BTCT, phần thân nhà bằng tường gạch nhưng không ốp gạch men, nền láng xi măng, mái lợp tole hay ngói, có hệ thống cấp thoát nước hoàn chỉnh: 4.080.000 đồng/m².

c) Xây tường gạch thẻ, đáy hầm có gia cố bằng cừ tràm, đan đáy và nắp bằng BTCT, phần thân nhà làm vách gỗ, tole, nền láng xi măng, mái lợp tole hay ngói, có hệ thống cấp thoát nước hoàn chỉnh: 2.880.000 đồng/m².

7. Công cửa (lấy nước, xả nước):

Đơn vị tính: 1000đ/1mdài.

	Miệng rộng $\leq 1m$	Miệng rộng $>1m$
Xây gạch	264	516
BTCT	456	840
Ván ghép	216	432

Đối với kết cấu hạ tầng kỹ thuật giá trị được tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình, nhưng phải có thuyết minh cụ thể từng trường hợp (đối với công trình không còn sử dụng thì không tính giá trị).

8. Di dời mồ mã : được tính bao gồm các chi phí đất đai, đào bốc di chuyển, xây dựng lại.

a) Đối với mồ mã nằm trong khu đất nhà ở, vườn tạp, đất nông nghiệp của một chủ đất được tính cụ thể như sau:

- Mả đất: 4.800.000 đồng/cái.

- Mả xây: Xây trên đan BTCT bằng gạch, tô tường và nún mộ: 7.200.000 đồng/cái.

b) Đối với mồ mã trong khu đất công ngoài các chi phí nêu trên còn được hỗ trợ thêm chi phí di dời nơi khác.

Từ 2.400.000 đồng/mộ phạm vi trong tỉnh, 6.000.000 đồng/mộ di dời ngoài tỉnh.

9. Bậc tam cấp:

Tính bồi thường theo diện tích hình chiếu bằng, lát gạch Ceramic giá 264.000 đồng/m², lát gạch xi măng giá: 204.000 đồng/m².

Nếu mặt láng đá mài thì tính giá: 336.000 đồng/m².

10. Lò sấy nông sản các loại, lò ấp vịt, lò gạch, lò đường:

a) Đường kính lò D = 1,0m : 2.880.000đ/m² lò.

b) Đường kính lò D = 2,0m: 3.600.000đ/m² lò.

11. Bồn chứa, Bể nước:

a) Bể chứa xây gạch có dung tích $\leq 3m^3$: 2.160.000đ/m³.

b) Bể chứa xây gạch có dung tích $> 3m^3$: 2.640.000đ/m³.

12. Kè đá học:

a) Kè đá học dày 300-500, nền gia cố cọc tràm, có giằng BTCT trên đầu và dưới đáy: 840.000 đ/m².

b) Kè đá học xây trên nền không gia cố cọc tràm, không có giằng BTCT: 480.000 đ/m².

13. Điện thoại, điện kế đô thị, điện kế nông thôn, thủy lực kế ở đô thị, Thủy lực kế ở nông thôn:

a) Điện thoại: di dời được bồi hoàn 288.000 đồng trong phạm vi 30 mét và 432.000 đồng phạm vi trên 30 mét.

b) Điện kế ở đô thị: khi di dời 01 điện kế nằm trong công trình giải tỏa, trung bình 1.008.000đ/cái.

c) Điện kế ở nông thôn:

- Mức 1: Đối với hộ có chiều dài dây (dây nhánh từ đường trục hạ thế phân phối đến hộ sử dụng điện) từ 15m trở xuống đền bù 1.008.000đ/hộ.

- Mức 2: Đối với hộ có chiều dài dây từ 15m – 30m đền bù: 1.296.000đ/hộ.

d) Thủy lực kế ở đô thị: Chi phí bồi hoàn cho những hộ dân cư trong khu vực giải tỏa trung bình 360.000đ/cái.

e) Thủy lực kế ở nông thôn: Chi phí bồi hoàn cho những hộ dân cư trong khu vực giải tỏa trung bình 576.000đ/cái.

Lưu ý : Chỉ thực hiện bồi thường khi nhà dân đầu tư về điện kế hoặc thủy lực kế. Không bồi thường cho dân trong trường hợp các đơn vị kinh doanh điện, nước đầu tư cho thuê bao, khi đó kinh phí bồi thường sẽ thực hiện cho các đơn vị kinh doanh điện, nước.

IV. NHỮNG QUY ĐỊNH KHÁC KHI ÁP DỤNG BẢNG GIÁ NHÀ Ở VÀ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG:

1. Nhà ở mượn vách (nhưng có móng, cột, đà riêng) của nhà khác thì giảm 3 % tổng giá trị 1 bên vách hoàn chỉnh, giảm 6 % giá trị còn lại cho 2 bên.

2. Nhà ở cấp IV không có trần giảm 3 % giá trị còn lại của căn nhà.

3. Nhà ở cấp III, IV không có nhà vệ sinh trong nhà giảm 7% giá trị còn lại của căn nhà; không có hệ thống cấp điện, hệ thống cấp, thoát nước trong nhà giảm 2-3% giá trị còn lại của căn nhà.

4. Trong trường hợp nhà xây dựng không đồng bộ và hoàn chỉnh (1/2 cấp này, 1/2 cấp khác) thì phải tính toán cụ thể và áp dụng từng cấp riêng biệt.

5. Đối với nhà xưởng, nhà kho, chuồng trại không có vách giảm 6% giá trị còn lại cho 1 bên và 12% giá trị còn lại cho 2 bên.

6. Diện tích sàn tầng lửng tính bằng 2/3 diện tích sàn bình thường

7. Diện tích cầu thang tính bằng diện tích hình chiếu bằng của cầu thang

8. Các vật kiến trúc đặc biệt khác, không có trong bảng đơn giá này thì hội đồng bồi thường lập dự toán theo thực tế trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

V. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ CÒN LẠI CỦA NHÀ Ở:

Thực hiện theo Thông tư số 13/LB-TT ngày 18 tháng 8 năm 1994 của liên Bộ Xây dựng - Tài chính - Ban Vật giá Chính phủ về việc hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê.

1. Nguyên tắc chung:

Giá trị còn lại của nhà ở được xác định căn cứ vào tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở, giá nhà ở xây dựng mới tại thời điểm và diện tích sử dụng theo công thức:

$$\text{Giá trị còn lại của nhà ở (đ)} = \text{Diện tích nhà ở (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá nhà ở (đ/m}^2\text{)} \times \text{Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở (\%)}$$

2. Tỷ lệ còn lại của nhà ở được xác định phương pháp sau:

Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở được căn cứ vào thực trạng của nhà, niên hạn sử dụng và thời gian sử dụng của nhà đó.

- Cấp I : Niên hạn sử dụng trên 100 năm, số tầng không hạn chế.
- Cấp II : Niên hạn sử dụng trên 50 năm, số tầng từ 1-5 tầng.
- Cấp III : Niên hạn sử dụng trên 20 năm, số tầng từ 1-2 tầng (có thể có 1 sàn lửng BTCT) và một sàn lầu BTCT.
- Cấp IV : Niên hạn sử dụng dưới 20 năm, số tầng từ 1-2 (có thể có tầng lửng bằng gỗ), sàn lầu bằng gỗ.

Niên hạn sử dụng của nhà và công trình ngoài các yếu tố về thời gian theo qui định, còn phải căn cứ vào thực tế có duy tu, bảo trì, nâng cấp.

VI. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DIỆN TÍCH SỬ DỤNG VÀ PHÂN CẤP NHÀ Ở : (Phân cấp công trình trong bảng giá này khác với cấp công trình của Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 07/12/2005 của Chính phủ).

Thực hiện theo Thông tư số 05/BXD-ĐT ngày 09 tháng 02 năm 1993 của bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở.

1. Nguyên tắc chung:

Diện tích sử dụng của mỗi căn hộ là tổng diện tích ở và diện tích phụ riêng biệt. Đối với nhà có nhiều căn hộ, thì diện tích nhà ở của mỗi căn hộ là diện tích sử dụng riêng biệt của từng căn hộ, được phân bổ theo tỷ lệ với diện tích nhà ở của từng căn hộ.

2. Phương pháp xác định cụ thể:

- Đối với nhà ở liên kế liền tường (móng, cột, đà, tường chung), diện tích nhà ở được tính từ tim của vách tường chung.
- Đối với nhà ở có tường riêng (móng, cột, đà, tường riêng) thì diện tích nhà ở được xác định phía bên ngoài vách tường bao che (diện tích phủ bì).
- Diện tích hàng ba, ban-công, lô-gia, giàn hoa được tính bằng 50% diện tích thực tế.
- Diện tích sân thượng có cầu thang lên mái:

+ Có buồng thang (cột BTCT, tường, mái tole, cửa sắt) tính bằng diện tích của buồng thang.

+ Không có buồng thang : tính thêm 5.760.000 đồng cho cầu thang bằng sắt, tính thêm 7.920.000 đồng cho cầu thang bằng BTCT.

Phụ lục 2

BẢNG PHÂN CẤP CÔNG TRÌNH

(Kèm theo Quyết định số: 58/2011/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)

Cấp công trình	Chất lượng sử dụng	Chất lượng xây dựng		Số tầng
		Độ bền vững công trình	Độ chịu lửa theo TCVN 2622-78	
I	Bậc I Chất lượng sử dụng cao	Bậc I Bảo đảm niên hạn sử dụng trên 100 năm	Bậc II hoặc I	Không hạn chế
II	Bậc II Chất lượng sử dụng cao	Bậc I Bảo đảm niên hạn sử dụng trên 50 năm	Bậc III	Từ 1 đến 5 tầng
III	Bậc III Chất lượng sử dụng cao	Bậc I Bảo đảm niên hạn sử dụng trên 20 năm	Bậc IV	Từ 1 đến 2 tầng
IV	Bậc IV Chất lượng sử dụng cao	Bậc I Bảo đảm niên hạn sử dụng dưới 20 năm	Bậc V	1 tầng

Phụ lục 3

BẢNG HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH TỶ LỆ CÒN LẠI CỦA CÁC KẾT CẤU CHÍNH

(Kèm theo Quyết định số: 58/2011/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)

STT	Kết cấu	Tỷ lệ còn lại					
		>80%	70%-80%	60%-70%	50%-60%	40%-50%	<40%
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Kết cấu bằng BTCT (khung, cột, dầm, sàn, trần, tấm BT,...)	Lớp trát bảo vệ bị bong tróc, bê tông bắt đầu bị nứt.	Bê tông nứt, cốt thép bắt đầu rỉ.	Bê tông có nhiều vết nứt, cốt thép có chỗ bị cong vênh.	Kết cấu bắt đầu cong vênh.	Bê tông nứt rạn nhiều chỗ, cốt thép bị đứt nhiều chỗ.	Kết cấu mất khả năng chống đỡ, cần sửa chữa hoặc phá bỏ.
2	Kết cấu bằng gạch (móng, cột, tường)	Lớp trát bảo vệ bị bong tróc, có vết nứt nhỏ.	Vết nứt rộng, sâu tới gạch.	Lớp trát bảo vệ bị bong tróc nhiều, nhiều chỗ có vết nứt rộng.	Nhiều chỗ gạch bắt đầu mục, kết cấu bị thấm nước.	Các vết nứt thông suốt bề mặt, có chỗ bị cong vênh, đổ.	Hầu hết kết cấu bị rạn, nứt, nhiều chỗ bị đổ hay hỏng hoàn toàn.
3	Kết cấu bằng gỗ hoặc sắt	Bắt đầu bị mối mọt hoặc bị rỉ.	Bị mối mọt hoặc bị rỉ nhiều.	Bị mục hoặc rỉ ăn sâu nhiều chỗ, kết cấu bắt đầu bị cong vênh.	Kết cấu bị cong vênh nhiều, có chỗ bắt đầu bị đứt.	Kết cấu bị cong vênh nhiều, nhiều chỗ đứt rời.	Nhiều chỗ đứt rời, mất khả năng chống đỡ, cần sửa chữa hoặc phá bỏ.
4	Mái bằng ngói, tole, fibrociment	Chất liệu lợp mái bị hư hỏng nhà bị dột, tiêu chuẩn đánh giá dựa trên mức độ hư hỏng nặng hay nhẹ và diện tích hư hỏng của mái.					
		<20% diện tích mái hư hỏng.	20%-30% diện tích mái hư hỏng.	30%-40% diện tích mái hư hỏng.	40%-50% diện tích mái hư hỏng.	50%-60% diện tích mái hư hỏng.	<60% diện tích mái hư hỏng.

Ghi chú : Nhà, công trình có kết cấu 1 và 2 nêu trên, ngoài các tiêu chuẩn trên còn phải căn cứ vào diện tích hư hỏng để đánh giá. *AR*

Phụ lục 4

BẢNG HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH TỶ LỆ CHẤT LƯỢNG CÒN LẠI CỦA NHÀ Ở

*(Kèm theo Quyết định số: 58/2011/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2011
của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)*

Thời gian đã sử dụng	Nhà cấp I (%)	Nhà cấp II (%)	Nhà cấp III (%)	Nhà cấp IV (%)
- Dưới 5 năm	90	90	80	80
- Từ 5 đến 10 năm	80	80	65	65
- Trên 10 năm đến 20 năm	60	55	35	35
- Trên 20 năm đến 50 năm	40	35	25	25
- Trên 50 năm	25	25	20	20

de