

Số: 13/LB-TT

Hà Nội , ngày 18 tháng 8 năm 1994

THÔNG TƯ LIÊN TỊCH

CỦA BỘ XÂY DỰNG - TÀI CHÍNH - BAN VẬT GIÁ CHÍNH PHỦ SỐ 13/LB-TT NGÀY 18-8-1994 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 Điều 7 của Nghị định số 61-CP ngày 5-7-1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, Liên Bộ Xây dựng - Tài chính - Vật giá Chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở như sau:

I. NGUYÊN TẮC CHUNG

Việc xác định giá trị còn lại của nhà ở phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

1. Có căn cứ khoa học - kỹ thuật.;
2. Đảm bảo chặt chẽ và chính xác;
3. Phù hợp với thực tiễn và dễ áp dụng.

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

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 và diện tích sử dụng tại thời điểm bán. Công thức tính như sau:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Giá trị còn lại} & & \text{Tỷ lệ chất lượng} & & \text{Giá nhà ở xây} & & \text{Diện tích sử} \\ \text{của nhà ở} & = & \text{còn lại của nhà ở} & \times & \text{dựng mới} & \times & \text{dụng} \\ (\text{đ}) & & (\%) & & (\text{đ/m}^2 \text{ sử dụng}) & & (\text{m}^2) \end{array}$$

1. Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở được xác định đồng thời theo hai phương pháp sau:

a. Phương pháp phân tích kinh tế - kỹ thuật

Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở được xác định căn cứ vào tỷ lệ chất lượng còn lại của các kết cấu chính (móng, khung, cột, tường, nền, sàn, kết cấu đỡ mái và mái) tạo nên nhà ở đó và tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính đó so với tổng giá trị của ngôi nhà. Công thức tính như sau:

$$\begin{array}{ccccccc} & n & \text{Tỷ lệ chất lượng còn} & & \text{Tỷ lệ giá trị của kết} & & \\ & \Sigma & \text{lại của kết cấu chính} & \times & \text{cấu chính thứ } i \text{ so} & & \\ \text{Tỷ lệ chất lượng còn} & & \text{thứ } i (\%) & & \text{với tổng giá trị của} & & \\ \text{lại của nhà ở} & = & & & \text{ngôi nhà (\%)} & & \\ (\%) & & & & & & \\ & & \text{Tổng tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị} & & & & \\ & & \text{của ngôi nhà (\%)} & & & & \end{array}$$

Trong đó:

i: số thứ tự của kết cấu chính

n: số các kết cấu chính.

- Tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu chính do Hội đồng bán nhà ở xác định căn cứ vào thiết kế ban đầu, thiết kế cải tạo, nâng cấp do cơ quan quản lý nhà ở thực hiện và thực trạng của các kết cấu đó theo các chỉ tiêu hướng dẫn tại Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

- Tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị của ngôi nhà thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục số 2 kèm theo Thông tư này.

Trong trường hợp nhà ở hoặc căn hộ có thiết kế đặc biệt thì Hội đồng bán nhà ở căn cứ vào thiết kế ban đầu, thiết kế cải tạo, nâng cấp do cơ quan quản lý nhà ở thực hiện và thực trạng của nhà hoặc căn hộ đó để xác định tỷ lệ chất lượng còn lại và tỷ lệ giá trị của các kết cấu khác cho phù hợp thực tế.

b. Phương pháp thống kê - kinh nghiệm.

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

2. Giá nhà ở xây dựng mới là giá do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo quy định tại Nghị định số 61-CP ngày 5-7-1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở. Trong trường hợp căn hộ thuộc nhà ở chung có thiết kế đặc biệt thì Hội đồng bán nhà ở căn cứ vào thiết kế ban đầu, thiết kế cải tạo, nâng cấp do cơ quan quản lý Nhà ở thực hiện và thực trạng của căn nhà đó để xác định giá nhà ở xây dựng mới cho phù hợp với thực tế.

Việc phân cấp nhà ở thực hiện theo Thông tư hướng dẫn số 05/BXD-ĐT ngày 9-2-1993 của Bộ Xây dựng trên cơ sở thiết kế ban đầu, thiết kế cải tạo, nâng cấp do cơ quan quản lý nhà ở thực hiện.

3. Diện tích sử dụng của nhà ở được xác định theo Thông tư hướng dẫn số 05/BXD-ĐT ngày 9-2-1993 của Bộ Xây dựng.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Hội đồng bán nhà ở thành lập các bộ phận chuyên môn gồm các chuyên gia có kinh nghiệm về công tác nhà, đất, để giúp Hội đồng xác định giá trị còn lại của nhà ở. Kết quả ghi theo mẫu hướng dẫn tại Phụ lục số 3 kèm theo Thông tư này.

2. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo các Hội đồng bán nhà ở tổ chức thực hiện tốt việc xác định giá trị còn lại của nhà ở đảm bảo nhanh, gọn, chặt chẽ, chính xác và thường xuyên kiểm tra uốn nắn kịp thời những sai sót.

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị phản ánh kịp thời về Liên Bộ để nghiên cứu giải quyết.

Lê Văn Tâm

(Đã ký)

Nguyễn Sinh Hùng

(Đã ký)

Phạm Sĩ Liêm

(Đã ký)

PHỤ LỤC SỐ 1

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

Số TT	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 bê-tông cốt thép (khung, cột, dầm, sàn, trần, tấm bê-tông...)	Lớp trát bảo vệ bong tróc, bê tông bần 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 bắt đầu bong tróc, có vết nứt nhỏ	Vết nứt rộng, sâu tới gạch	Lớp trát bảo vệ 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 (kết cấu đỡ mái)	Bắt đầu bị mối mọt hoặc bị rỉ	Bị mối mọt hoặc bị rỉ nhiều chỗ	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, tôn, fibro xi-măng	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 bị hư hỏng	20 – 30% diện tích mái bị hư hỏng	30 – 40% diện tích mái bị hư hỏng	40 – 50% diện tích mái bị hư hỏng	50 – 60% diện tích mái bị hư hỏng	> 60% diện tích mái bị hư hỏng

Ghi chú: Kết cấu 1 và 2, ngoài các tiêu chuẩn trên còn phải căn cứ vào diện tích bị hư hỏng để đánh giá

PHỤ LỤC SỐ 2

BẢNG TỶ LỆ GIÁ TRỊ CỦA CÁC KẾT CẤU CHÍNH SO VỚI TỔNG GIÁ TRỊ CỦA NGÔI NHÀ

Loại nhà ở	Tỷ lệ giá trị các kết cấu chính (%)					
	Móng	Khung cột	Tường	Nền, sàn	Kết cấu đỡ mái	Mái
2	3	4	5	6	7	8
I. NHÀ XÂY GẠCH						
1 tầng cấp 4 không có khu phụ riêng	10	—	15	10	10	16
1 tầng cấp 4 có khu phụ riêng	10	—	18	5	9	17
1 tầng cấp 2-3 không có khu phụ riêng	10	—	15	10	9	16
1 tầng cấp 2-3 có khu phụ riêng	10	—	18	6	9	16
2 tầng mái ngói không có khu phụ riêng	10	—	16	12	8	16
2 tầng mái ngói có khu phụ riêng	10	—	18	13	6	10
2 tầng mái bằng không có khu phụ riêng	10	—	16	10	—	26
2 tầng mái bằng có khu phụ riêng	10	—	18	13	—	16
3 tầng mái ngói không có khu phụ riêng	10	—	16	14	6	13
3 tầng mái ngói có khu phụ riêng	10	—	16	15	4	11
3 tầng mái bằng không có khu phụ riêng	9	—	16	10	—	22
3 tầng mái bằng có khu phụ riêng	9	—	18	14	—	13
4 tầng mái ngói không có khu phụ riêng	9	—	20	15	4	13
4 tầng mái ngói có khu phụ riêng	10	—	18	16	3	10
4 tầng mái bằng không có khu phụ riêng	10	—	18	16	—	18
4 tầng mái bằng có khu phụ riêng	10	—	18	16	—	14
5 tầng mái bằng không có khu phụ riêng	10	—	18	17	—	16
5 tầng mái bằng có khu phụ riêng	10	—	18	17	—	12
II. NHÀ LẮP GHÉP						
2 tầng lắp ghép tấm lớn bằng bê-tông xi than	8	—	13	16	13	6
4 tầng lắp ghép tấm lớn bằng bê-tông cốt thép dày	8	—	15	16	13	8
5 tầng lắp ghép tấm lớn bằng bê-tông cốt thép dày	8	—	16	16	12	5
5 tầng lắp ghép khung cột và tấm lớn kết hợp	8	8	12	16	12	5
5 tầng khung cột tường ngăn gạch	8	10	12	16	12	5

III. NHÀ BIỆT THỰ						
Biệt thự 1 tầng mái ngói	8	—	20	17	7	8
Biệt thự 1 tầng mái bằng	8	—	18	16	—	16
Biệt thự 2 tầng mái ngói	8	—	20	16	3	6
Biệt thự 2 tầng mái bằng	8	—	18	16	—	14

HỘI ĐỒNG BÁN NHÀ Ở
.....

PHỤ LỤC SỐ 3
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

..... ngày tháng năm

BIÊN BẢN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ CÒN LẠI CỦA NHÀ Ở

1. Địa chỉ nhà (ghi rõ địa chỉ, cả tầng nhà):.....
2. Loại nhà (nhà phố, số tầng):.....
3. Cấp, hạng nhà:.....
4. Diện tích sử dụng:m², trong đó diện tích ởm², diện tích phụm²
5. Giá nhà ở xây dựng mới.....
6. Tỷ lệ chất lượng (TLCL) còn lại của nhà ở:
a) Theo phương pháp phân tích kinh tế kỹ thuật:

SỐ TT	Kết cấu chính	Hiện trạng	Tỷ lệ chất lượng còn lại	Tỷ lệ giá trị của kết cấu so với tổng giá trị của nhà	Ghi chú
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

TLCL còn lại của nhà ở:..... %

b) Theo phương pháp thống kê – kinh tế TLCL còn lại của nhà ở..... %

6.1 Kiến nghị của bộ phận kỹ thuật : TLCL còn lại của nhà ở..... %

6.2 Kiến nghị của bộ phận kiểm tra : TLCL còn lại của nhà ở..... %

6.3 Kết luận của Hội đồng bán nhà ở : TLCL còn lại của nhà ở..... %

7. Giá trị còn lại của nhà : (Mục 4 x Mục 5 x Mục 6.3).....

(Ghi bằng chữ).....

Bộ phận kỹ thuật	Bộ phận tính giá	Bộ phận kiểm tra	TM Hội đồng bán nhà ở
1/	1/	1/	
2/	2/	2/	
3/			