

**HƯỚNG DẪN**  
**Xác định quy mô diện tích, tỷ lệ chất lượng còn lại**  
**của nhà, công trình**

Căn cứ Quyết định số 3151/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND tỉnh Sơn La về việc Ban hành quy chế phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quản lý và phát triển quỹ đất được giao trên địa bàn tỉnh Sơn La.

Thực hiện Khoản 3, Điều 7 của Quy chế kèm theo Quyết định số 3151/QĐ-UBND, Sở Xây dựng hướng dẫn xác định quy mô diện tích, tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình xây dựng như sau:

**I. Căn cứ pháp lý :**

Thông tư Liên bộ số 13/LB-TT ngày 18/8/1994 của Bộ Xây dựng - Tài Chính - Vật giá chính phủ về hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Thông tư số 162/2014/TT-BTC ngày 06/11/2014 của Bộ Tài chính về quy định chế độ quản lý, tính hao mòn tài sản cố định trong các cơ quan Nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập và các tổ chức có sử dụng ngân sách Nhà nước.

Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/8/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc, trong đó có phương pháp xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc.

**II. Phương pháp đánh giá lại giá trị tài sản:**

**1. Nguyên tắc chung:**

Việc đánh giá lại tài sản cố định là nhà, công trình, vật kiến trúc phải đảm bảo nguyên tắc sau:

- Có căn cứ khoa học - kỹ thuật;
- Phù hợp với thực tế tài sản cố định là nhà, công trình, vật kiến trúc và để áp dụng.

**2. Phương pháp đánh giá, xác định giá trị tài sản là nhà, công trình, vật kiến trúc:**

2.1. Giá trị nhà, công trình, vật kiến trúc tại thời điểm kiểm kê được xác định căn cứ vào tỷ lệ, chất lượng còn lại của nhà, công trình, vật kiến trúc; đơn giá xây dựng nhà, vật kiến trúc theo quyết định của UBND tỉnh Sơn La và khối lượng của nhà, công trình, vật kiến trúc đó. Được xác định theo công thức tính như sau:

$$\text{Giá trị tài sản tại thời điểm đánh giá} = \text{Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình, vật kiến trúc} \times \text{Đơn giá xây dựng tại thời điểm đánh giá} \times \text{Khối lượng}$$

***Trong đó:***

- Giá trị tài sản là nhà, công trình, vật kiến trúc tại thời điểm đánh giá tính bằng tiền Việt Nam đồng.

- Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình, vật kiến trúc được xác định bằng tỷ phần trăm (%).

- Đơn giá xây dựng tài sản là nhà, công trình, vật kiến trúc tại thời điểm đánh giá có thể áp dụng một trong các trường hợp sau để xác định:

+ Suất vốn đầu tư xây dựng do UBND tỉnh Sơn La ban hành phù hợp với thời điểm đánh giá;

+ Giá bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư do UBND tỉnh Sơn La ban hành tại thời điểm đánh giá, kiểm kê;

+ Suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố có điều chỉnh cho phù hợp với từng địa phương, khu vực và thời điểm áp dụng;

+ Trên cơ sở giá trị công trình theo sổ sách kế toán được nhân (x) đơn giá xây dựng tại thời điểm đánh giá do UBND tỉnh Sơn La ban hành.

- Khối lượng: Nếu là nhà thì tính theo m<sup>2</sup> sử dụng (nhà 02 tầng trở lên), nhà 01 tầng tính theo m<sup>2</sup> xây dựng; nếu là vật kiến trúc thì tính theo đơn vị là mét dài (m), mét khối (m<sup>3</sup>)... theo sổ sách kế toán.

2.2. Đối với nhà, công trình, vật kiến trúc mới sử dụng trong thời gian 03 năm thì giá trị nhà, công trình, vật kiến trúc tại thời điểm kiểm kê được lấy giá trị theo sổ sách kế toán.

**3. Phương pháp xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của tài sản là nhà, công trình, vật kiến trúc:**

Có hai phương pháp xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của tài sản là nhà, công trình, vật kiến trúc tùy từng loại tài sản khác nhau. Việc xem xét sử dụng một trong hai phương pháp xác định tỷ lệ chất lượng cho phù hợp với từng loại tài sản là nhà, công trình, vật kiến trúc và văn bản áp dụng.

*a. Phương pháp thứ nhất: Phương pháp thống kê - kinh nghiệm:*

- Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình, vật kiến trúc được xác định căn cứ vào thực trạng của nhà, công trình, vật kiến trúc; niên hạn sử dụng và thời gian đã sử dụng của nhà, công trình đó. Ngoài ra, căn cứ vào thời điểm cải tạo, nâng cấp để xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình vật kiến trúc cho phù hợp với thực tế.

- Khung thời gian quy định chế độ quản lý, tính hao mòn tài sản cố định trong sử dụng nhà cửa, vật kiến trúc (niên hạn sử dụng) phục vụ công tác kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, công trình, vật kiến trúc áp dụng theo quy định của Bộ Tài chính, cụ thể:

+ Đối với tài sản cố định trong các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp: Áp dụng theo Thông tư số 162/2014/TT-BTC ngày 06/11/2014 của Bộ Tài chính về quy định chế độ quản lý, tính khấu hao tài sản cố định trong các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập và các tổ chức sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

+ Đối với tài sản của doanh nghiệp được thành lập và hoạt động tại Việt Nam: Áp dụng theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

*b. Phương pháp thứ hai: Phương pháp phân tích kinh tế - kỹ thuật:*

Tỷ lệ chất lượng còn lại của tài sản là nhà, công trình, vật kiến trúc được xác định căn cứ vào tỷ lệ chất lượng còn lại của các kết cấu chính (đối với tài sản là nhà thì kết cấu chính gồm: Móng, khung, cột, tường, nền, sàn, kết cấu đỡ mái và mái) tạo nên nhà đó và tỷ lệ giá trị của các kết cấu đó so với tổng giá trị của nhà hoặc vật kiến trúc đó. Công thức được tính như sau:

$$\text{Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc (\%)} = \frac{\sum_{i=1}^n \left[ \begin{array}{l} \text{Tỷ lệ chất lượng còn} \\ \text{lại của kết cấu chính} \\ \text{thứ } i \text{ (\%)} \end{array} \right] \times \left[ \begin{array}{l} \text{Tỷ lệ giá trị của} \\ \text{kết cấu chính thứ } i \\ \text{so với tổng giá trị} \\ \text{của ngôi nhà hoặc} \\ \text{vật kiến trúc (\%)} \end{array} \right]}{\text{Tổng tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị của ngôi nhà hoặc vật kiến trúc (\%)}}$$

*Trong đó:*

+ i: là số thứ tự kết cấu chính;

+ n: là số các kết cấu chính.

Tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu chính do Hội đồng kiểm kê xác định căn cứ vào thiết kế ban đầu, thiết kế cải tạo, nâng cấp do cơ quan quản lý thực hiện và thực trạng của các kết cấu đó theo TCXDVN 9381:2012 “hướng dẫn đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu nhà” nhưng không được nhỏ hơn 20% hoặc tham khảo tại Phụ lục số 01 kèm theo văn bản này.

Tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị của ngôi nhà hoặc vật kiến trúc tham khảo tại Phụ lục số 02 kèm theo văn bản này.

#### **4. Xác định quy mô, diện tích:**

- Diện tích xây dựng công trình được tính theo hình chiếu mặt bằng mái công trình (vận dụng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam tập 1 ban hành theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ Xây dựng).

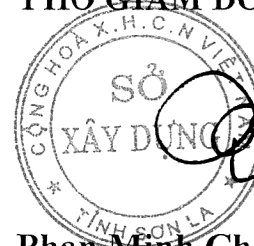
- Diện tích sử dụng được tích tính từ mép trong của các tường bao thuộc tầng (kích thước thông thủy tính từ mặt ngoài lớp trát, không trừ bề dày của lớp vật liệu ốp chân tường). Phần diện tích hành lang, ban công, lô gia ... cũng được tính trong diện tích sử dụng (vận dụng theo Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 4319:2012 ban hành kèm theo Quyết định số 3621/QĐ-BKHHCN ngày 28/12/2012 của Bộ Khoa học và Công nghệ).

Trên đây là nội dung hướng dẫn việc thực hiện xác định quy mô diện tích, tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình xây dựng của Sở Xây dựng./.

*Nơi nhận:* 

- UBND tỉnh; (b/c)
- Các Sở, ngành;
- UBND các huyện, thành phố;
- Ban Giám đốc SXD: file.PDF;
- Đăng công TTĐT của Sở;
- Lưu: VT; QL&PTĐT; Liêm.01b.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Phan Minh Châu**

**Phụ lục số 01**

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

*(Kèm theo Hướng dẫn số 69/HD-SXD ngày 03/7/2017 của Sở Xây dựng)*

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 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 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: Vận dụng theo Thông tư Liên bộ số 13/LB-TT ngày 18/8/1994 của Bộ Xây dựng - Tài chính - Vật giá Chính phủ.

Phụ lục số 02

**BẢNG TỶ LỆ GIÁ TRỊ CỦA CÁC KẾT CẤU CHÍNH SO VỚI TỔNG GIÁ TRỊ CỦA NGÔI NHÀ, CÔNG TRÌNH**

(Kèm theo Hướng dẫn số 69/HD-SXD ngày 03/7/2017 của Sở Xây dựng)



Loại nhà	Tỷ lệ giá trị các kết cấu chính (%)					
	Móng	Khung cột	Tường	Nền, sàn	Kết cấu đỡ mái	Mái
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
<b>1. Nhà nhiều tầng</b>						
- 2 tầng lắp ghép tấm lớn bằng bê-tông xi than	8	—	13	16	13	6
- Từ 3 đến 5 tầng khung cột tường gạch	8	10	12	16	12	5
- Từ 6 tầng trở lên	18	15	12	16	10	5
<b>2. Nhà Biệt thự</b>						
- 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
<b>3. Nhà xây gạch</b>						
- 1 tầng cấp 4	10	—	18	5	9	17
- 1 tầng cấp 3	10	—	18	6	9	16
- 2 tầng mái ngói	10	—	18	13	6	10
- 2 tầng mái bằng	10	—	18	13	—	16
- 3 tầng mái ngói	10	—	16	15	4	11
- 3 tầng mái bằng	9	—	18	14	—	13
- 4 tầng mái ngói	10	—	18	16	3	10
- 4 tầng mái bằng	10	—	18	16	—	14
- 5 tầng mái bằng	10	—	18	17	—	12

Ghi chú: Vận dụng theo Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/8/2011 của Bộ Xây dựng.



## HƯỚNG DẪN CÁCH TÍNH

### GIÁ TRỊ CỦA NHÀ DỰA TRÊN CƠ SỞ XÁC ĐỊNH TỶ LỆ CHẤT LƯỢNG CÒN LẠI THEO PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH KINH TẾ - KỸ THUẬT

(Kèm theo Hướng dẫn số 69/HD-SXD ngày 03/7/2017 của Sở Xây dựng)

Ví dụ: Tính giá trị còn lại của nhà 1 tầng mái ngói, tường xây gạch, có diện tích sử dụng là 50 m<sup>2</sup>. Đơn giá xây dựng mới loại nhà này (do UBND tỉnh ban hành có hiệu lực tại thời điểm kiểm kê) là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> sử dụng.

Giá trị còn lại của nhà nêu trong ví dụ trên được xác định theo các bước sau:

#### 1. Khảo sát đánh giá chất lượng còn lại của từng kết cấu chính của nhà, công trình

Dựa vào thực trạng để xác định tỷ lệ chất lượng còn lại các kết cấu chính của nhà theo TCXD VN 9381: 2012 về hướng dẫn đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu nhà hoặc tra bảng Phục lục 1, xác định tỷ lệ còn lại của các kết cấu được kết quả như sau:

TT	Kết cấu chính	Mô tả	Tỷ lệ chất lượng còn lại (%)
1	Móng	Có vết nứt rộng, sâu tới gạch	70
2	Tường	Lớp trát bảo vệ bong tróc nhiều, nhiều chỗ có vết nứt rộng	60
3	Nền, sàn	Nền nhiều chỗ bị bong tróc	65
4	Kết cấu đỡ mái	Nhiều chỗ bị mối mọt	75
5	Mái	35% diện tích bị hư hỏng	60

#### 2. Xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà

Dựa vào kết quả trên và tra bảng (Phụ lục số 2) để xác định tỷ lệ giá trị các kết cấu chính của nhà. Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà được tính như sau:

$$\frac{(70\% \times 10\%) + (60\% \times 18\%) + (65\% \times 5\%) + (75\% \times 9\%) + (60\% \times 17\%)}{10\% + 18\% + 5\% + 9\% + 17\%} = 64,4\%$$

#### 3. Giá trị còn lại của nhà

$$\begin{aligned} \text{Giá trị còn lại của nhà} &= 64,4\% \times 3.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 \\ &= 96.610.170 \text{ đồng} \end{aligned}$$