

造成建筑物价值损耗的因素资产评估师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/519/2021_2022__E9_80_A0_E6_88_90_E5_BB_BA_E7_c47_519630.htm 影响建筑物价值损耗

的原因是多方面的，一般将其归类为物质因素、功能因素和经济因素三类。但这些损耗因素并不是独立作用的。物质的损耗因素会引起功能的损耗，功能的损耗又会反映到经济的损耗上，三者存在着一定的因果关系。计算损耗时，一般要求将三个因素的影响分别加以论述和测算。然而，由于这些因素所造成的损耗难以明确区分，在实际评估工作中，通常统一考虑来计算损耗额。但是对有一定重要性、价值较高的建筑物，应尽可能分类计算。此外，还要注意建筑物是否连同土地一起评估，即房地合一进行评估，还是房地分估合一，测算时要注意区分各因素对建筑物和土地价值的不同影响。

(一)物质因素 引起建筑物实体损耗的物质因素有下列几项：

：1．因使用产生的破损；2．随时间或风雨侵蚀等自然作用而产生的自然老化；3．因风灾、水灾、地震等自然灾害而发生的损坏；4．人为造成的破坏。

(二)功能因素 功能的损耗因素，指由于技术革新、设计变化等而导致建筑物的功能落伍引起的损耗。功能退化引起的损耗包括：1．技术更新，指科学理论上的重大突破，新技术、新工艺的推广运用；2．设计变化，含消费观念的变更。造成建筑物的功能损耗的主要因素包括：建筑技术进步、工艺的变更、规范和标准的改变、建筑材料的更新换代。就住宅而言，包括住宅的结构类型、功能布局、层高、面积装修状况等；对于工业建筑物，还包括跨度、层高、对生产工艺的满足程度等等。同样

，如技术要求变化而工艺不变，也可能导致功能性损耗。在房地产估价时，建筑物的用途与土地的最佳利用不一致而产生的价值损耗，也属于建筑物的功能性损耗。

(三)经济因素

经济损耗因素，是指该建筑物与其周边环境不协调，即经济的不适应性而发生的损耗。这项因素的主要内容有：1. 周边地区经济的衰退；2. 此建筑物与周边环境不相适应；3. 区域的优良性发生减退等。如供给过量、需求不足、自然环境恶化、噪音、空气污染、交通拥挤、城市规划改变、政策变化等，都会带来经济性损耗，在一个高级住宅区附近建一座工厂，该住宅区的房价就会降低，这就是经济因素造成的。经济性因素的影响不会永久存在，随着经济状况的好转而发生扭转。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com