

建筑物与构筑物估价的基本方法土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/524/2021_2022__E5_BB_BA_E7_AD_91_E7_89_A9_E4_c51_524667.htm

建筑物与构筑物估价的基本方法

1、重置价格折旧法 (1)重置价格折旧法概念：

求取估价对象在估价时点的重置价格，然后扣除折旧，以此

求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。(2)重置价格：

又称重置成本，是采用估价时点时的建筑材料、建筑构配件

、建筑设备和建筑技术等，按照估价时点时的价格水平，重

新建造与估价对象建筑物具有同等效用的新建筑物的正常价

格。(3)重置价格的求取方法：amp.单位比较法、分部分项法

、工料测量法和指数调整法。(4)建筑物与构筑物折旧：建筑

物与构筑物估价上的折旧是指由各种原因所造成的价值损失

，其数额为建筑物与构筑物在估价时点时的市场价值与其重

置价格之间的差额。 折旧概念 建筑物的折旧，指建筑物因

时间经过所造成的损耗。这种损耗包括缘于物理因素的有形

损耗和基于功能和经济退化因素的无形损耗。其中，物理的

折旧包括因使用建筑物而产生的磨灭或破损、风吹日晒的侵

蚀和自然灾害造成的损坏；功能的折旧指功能退化而造成的

折旧，通常由于同类型建筑物因技术革新、设计优化等导致

其变得落伍而引起的相对减价；经济的折旧是指建筑物与其

所处的附近环境不协调而产生的价值减低。 建筑物折旧的

影响因素 建筑物折旧的影响因素，可归纳为物理因素、功能

因素与经济因素。相应的有物质折旧、功能折旧和经济折旧

。 A、物理的因素。 B、功能的因素。 C、经济的因素。这

三类因素对建筑物折旧的影响并不是相互独立作用的，物理

的折旧会引起功能的折旧，功能折旧又会反映到经济的折旧，可见三者互为因果关系。因此，在估价实务上，通常将三种因素作为一体，同时考虑。

确定建筑物折旧的方法

- 、 新旧程度折旧法。
- 、 平均年限折旧法。假设每年的折旧额是D，则： $D=(C-CR)/N=C(1-R)/N$ C重置价格；R残值率；N耐用年数；CR---残值
- 、 定率折旧法。
- 、 年数合计法。
- 、 偿还基金法。

折旧方法的比较

平均年限折旧法每年的折旧额均相同，由于简单易行，常为人们普遍采用。但这种方法的假设前提往往不符合实际。定率法与年数合计法两者都属于加速折旧的方法。早期折旧额多些，后期则逐渐减少。其中定率法每年的折旧率相同，而折旧额不同。偿还基金法每年的折旧额相同，每年的折旧额加算利息，每年折旧额比平均年限折旧法少。平均年限折旧法、定率法、年数合计法、偿还基金法与新旧程度折旧法相比，前四种方法的优点是具有理论基础。缺点是不考虑使用者的使用、保养情况，不论建筑物如何，只要重置价格、耐用年限、经过年数等相同，所求得的折旧额必然相等。新旧程度折旧法的优点是针对建筑物的实地观察，可把握建设物的个别状态。缺点是成新度须依估价人员判断，结果粗略。

计算折旧应注意事项

估价上的折旧与会计上的折旧有着本质区别。估价上的折旧注重的是价值的减损，科学地说不是折旧，而是“减价修正”；会计成本上的折旧注重的是原始取得价值的摊销与收回。在会计成本上，C为资产原值，不随时间变动而变化；在估价上，C为重置造价，而且是估价时点上的，因此估价时点不同，C值就不同。建筑物的耐用年限有自然耐用年限(又称自然寿命)与经济耐用年限(又称经济寿命)之分。对于房

地产估价来说，所采用的耐用年限应为建筑物的经济耐用年限。实际求取建筑物的折旧时，还应划分建筑物的主体与附属设备，因它们的耐用年限不同，折旧率也不同。建筑物的附属设备是指与建筑物不可分割的各种附属设备，如水、暖、电、卫、通风、电梯等设备。建筑物耐用年限的确定房屋建筑物耐用年限一般是根据房屋的建筑物结构和建筑材料等确定。《经租房屋清产估价原则》中对房屋建筑物耐用年限和残值率规定了评定标准。建筑物折旧额的计算利用各种计算折旧额的方法，首先需要确定建筑物已使用年限，然后将重置价格、耐用年限、折旧率等代入相应的公式，即可计算得到建筑物的折旧额。最后得出计算公式： $\text{建筑物价格} = \text{建筑物重置价格} - \text{已使用年限的折旧额} = \text{建筑物重置价格} * \text{成新度}$

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