

建筑物损耗及其造成建筑物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_ti2020/537/2021_2022__E5_BB_BA_E7_AD_91_E7_89_A9_E6_c47_537585.htm

建筑物的损耗是指建筑物在使用过程中，由于各种原因造成建筑物效用递减，从而引起的价值上的损失。具体体现为有形损耗和无形损耗两种类型。造成建筑物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。（1）物质因素

。引起建筑物实体损耗的因素有：因使用产生的破损；随时间或风雨侵蚀等自然作用而产生的自然老化；因风灾、水灾、地震等自然灾害而发生的损坏；人为造成的破坏。（2）

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：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；设计变化，含消费观念的变更。在房地合估时，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。（3）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。造成经济损耗的因素包括：周边地区经济的衰退；此建筑物与周边环境不相适应；区域的优良性发生减退等。

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