

运用成本法评估旧建筑物基本思路资产评估师考试 PDF转换
可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/622/2021_2022__E8_BF_90_E7_94_A8_E6_88_90_E6_c47_622753.htm 运用成本法评估旧建

筑物的价值，应以评估基准日的重新建造成本为基础，考虑
评估对象的使用和磨损，扣除建筑物的贬值额。建筑物价

值=重置成本-一年贬值额×已使用年限 计算贬值额的方法有
很多种，如直线折旧法、余额递减法、年数合计法、成新折
扣法等。常用的计算贬值额方法是直线折旧法和成新折扣法

。 1、直线折旧法计算建筑物每年的贬值额为：（假设建筑
物的价值损耗是均匀的）式中：D年贬值额； C建筑物的重
新建造成本； S建筑物的净残值； N建筑物的耐用年限；（注
意不能大于土地的尚可使用年限） R建筑物的残值率，即建

筑物的净残值与重新建造成本的比率。 2、成新折扣法 根据
建筑物的建成年代、新旧程度、功能损耗等，确定建筑物的

成新率，直接求取建筑物的现值。 建筑物价值=重置成本×
成新率 注意：投资利息的计算方法和不要忘记考虑开发利润

和土地增值收益。 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