

建筑物功能性贬值的情况分类与评估方法资产评估师考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022__E5_BB_BA_E7_AD_91_E7_89_A9_E5_c47_644937.htm class="mar10"

id="htiy"> 建筑物功能性贬值的情况分类 开发商以开发成本加上合理利润、资金成本及其他各种费用所确定的建筑物销售价格，不一能推销出去。因为对大多数购房者来说，经济适用是首要考虑的问题。设计不合理，得房率较低、层高太低、造价过高的房屋不会受到市场青睐。另外，人们也不愿意购买那些装修、设备与其总体功能不协调的房屋。百考试题论坛 在企业价值评估中，由于市场机制不健全，市场体系不完善和化解历史负担的需要，产生了企业资产“剥离和重组”。尽管在企业重组过程中，按照效用和效率的原则，优化了资产结构，但是由于各种原因，有些局部资产的运用与企业的经营目标仍不相匹配，例如：许多机械铸造厂都有铸造车间。现在，由于生产实现“专业化”或环境保护问题，不少机械厂将铸造车间改变用途，作为机械加工车间或产品装配车间。根据生产工艺要求，建造相同面积的铸造车间比建造机械加工或装配车间的造价要求高得多。资产重组后，如果按原铸造车间的重置成本扣除实体性贬值，得到厂房评估值，接收方绝不会同意。同样地，在企业重组过程中，由于建筑物改变了用途，使其原来的价值得不到实现，或由于功能不是需要追加投资进行改造，这些情况都会使建筑物的价值贬值。由于经济的不断发展，土地的经济地理位置也发生了变化，原来是偏僻地区的工业用地，现在变成了经济开发区，规划定为商业用地或综合用地，从而出现了原建筑物的用

途与其占用土地的最佳使用善不一致的矛盾，结果使原土地上的建筑物和附着物大幅度贬值。来源：www.100test.com 建筑物功能性贬值的评估方法 一般可采用重置成本法评估建筑物的价值，公式如下：建筑物的评估值 = 复原重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 或：建筑物的评估值 = 更新重置成本 - 实体性贬值 - 经济性贬值 建筑物的功能性贬值 = 复原重置成本 - 更新重置成本 通过上面的公式就可以分析测算出建筑物的功能性贬值。具体做法有如下几点：确定委估建筑物重置（复原）价值。鉴定建筑物的成新率。确定建筑的实体性贬值。测算建筑物的功能性贬值。 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