

2009年《建筑工程评估》考点建筑物的损耗(3)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\\_ti2020/645/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E3\\_80\\_8A\\_c47\\_645748.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E3_80_8A_c47_645748.htm) class="mar10" id="tb42"> 第三节 确定建筑物损耗的现场勘察工作 一、现场勘察工作程序(熟悉) 无论采用哪种方法计算建筑物的损耗率，估价人员都应亲临估价对象现场，观察、鉴定建筑物的实际新旧程度，根据建筑物的建成时间，维护、保养、使用情况，以及地基的稳定性等，最后确定损耗率或成新率。对于规模较大、房屋建筑物数量较多的企业，在实地勘察之前，先对被评估单位的房屋建筑物进行分类，以便明确重点，区别对待。可选择各类别的典型建筑和价值量大的重点建筑作为A类，选择老旧、零星建筑作为C类，其余建筑为B类。勘察时应事先按厂区或小区规划或根据现场情况安排一个合理的勘察线路，并将预先安排好的勘察日程事先通知对方。在勘察过程中应特别注意两点：一是评估人员要注意对房屋现状和使用情况进行勘察，向被评估单位的配合人员了解修缮情况.二是要注意边勘察边记录。对于A类建筑应作详细勘察记录，或按事先准备的不同结构建筑物评分表逐项对照评分，具体评分标准可参考本章第四节建筑物新旧程度的评定参考依据等进行设定。而对于A类以外的其他建筑可适当简化。 二、现场勘察要点(熟悉) 在现场勘察过程中，应重点注意以下部分： 1.钢筋混凝土结构。(1)结构部分。地基基础：观察有无不均匀沉降，对上部结构是否产生影响。承重构件：观察有无裂缝，混凝土是否剥落，是否露筋锈蚀。屋面：观察是否局部漏雨，保温层、隔热层是否损坏。楼地面：观察整体面层是否有裂

缝、空鼓、起砂，硬木楼地面是否有腐朽、翘裂、松动、油漆老化现象。(2)装饰部分。门窗：观察开启是否自如，钢门窗是否变形，玻璃、五金是否残缺不全，油漆是否剥落。内外粉刷：观察有无空鼓、裂缝、剥落。顶棚：观察面层有无局部损坏，有无明显下垂变形。细木装修：木质部分有无腐朽、蛀蚀、破裂、油漆老化现象。(3)设备部分。水卫：上下水管是否畅通，有无阻塞、锈蚀、漏水，卫生器具零件是否损坏、残缺。电照：观察设备陈旧情况，电线是否老化，照明装置是否残缺，绝缘是否符合安全用电要求。暖气：设备、管道、烟道是否畅通，有无锈蚀、损坏，有无滴、冒、跑等现象。特种设备：现状是否良好，能否正常使用。

## 2.砖混结构。

(1)结构部分。地基基础：观察有无不均匀沉降，对上部结构是否产生影响。承重构件：观察墙、柱、梁是否完好，屋架各部件、节点是否完好。自承重墙：观察是否有裂缝，间隔墙面层有无局部损坏。屋面：观察是否局部漏雨，平屋面、隔热层、防水层破损情况，屋面板基层是否有局部腐朽变形，排水设施是否受到破坏。来源：考试大的美女编辑们来源：[www.examda.com](http://www.examda.com)来源：[www.100test.com](http://www.100test.com)

楼地面：观察整体面层是否部分空鼓、脱落。(2)装修部分。门窗：观察开启是否自如，有无局部破缺、油漆老化、剥落。内外粉刷：观察有无空鼓、裂缝、剥落，勒角浸蚀情况。顶棚：观察面层损坏情况，有无明显下垂变形。(3)设备部分。来源：考试大[www.Examda.CoM](http://www.Examda.CoM)考试就到百考试题[www.Examda.CoM](http://www.Examda.CoM)考试就到百考试题

水卫：上水管是否锈蚀，上、下水是否畅通，卫生器具是否滴漏损坏。电照：观察电线是否老化，照明装置是否完好。特种设备：观察是否完好，能否正常使用

。 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](http://www.100test.com)