

2009年《建筑工程评估》考点建筑物的损耗(2)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\\_645750.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E3_80_8A_c47_645750.htm) class="mar10" id="tb42">

第二节 建筑物物损耗的确定 一、建筑物损耗的确定方法(掌握) 建筑物损耗的确定常常通过对损耗率的计算而完成，损耗率是表达建筑物损耗程度的比率，在日常工作中，常采用使用年限法、观察法、综合法等方法来计算。来源：www.100test.com

来源：考试大的美女编辑们来源：考试大的美女编辑们来源：考试大的美女编辑们 (一)使用年限法 使用年限法是将建筑物的损耗建立在建筑物的耐用年限、已使用年限或剩余使用年限的基础上的方法。基本计算公式为： $d=(1R)t/N \times 100\%$

$D= Cd$  式中： $d$ 为建筑物损耗率.  $D$ 为建筑物的损耗.  $R$ 为预计的建筑物的残值率  $t$ 为建筑物已使用年限.  $N$ 为建筑物的耐用年限.  $C$ 为建筑物的重置价值。百考试题 - 全国最大教育类网站(www . Examda. com)本文来源:百考试题网来源：考试大

1.建筑物的耐用年限。建筑物的寿命有自然寿命和经济寿命，前者指建筑物从建成起到不堪使用时的年数，后者指建筑物从建成之日起预期产生的收入大于运营费用的持续期。建筑物的经济寿命短于自然寿命。资产评估所用的寿命年限应该是经济耐用年限。建筑物的经济耐用年限根据建筑物的结构、用途和维护保养情况，结合市场状况、周围环境、经营收益状况等综合判断，各种结构房屋的经济耐用年限的参考值如下：来源：考试大来源：考试大本文来源:百考试题网

(1)钢结构：生产用房70年，受腐蚀的生产用房50年，非生产用房80年. (2)钢筋混凝土结构(包括框架结构、剪力墙结构、

筒体结构、框架一剪力墙结构等)：生产用房50年，受腐蚀的生产用房35年，非生产用房60年。(3)砖混结构一等：生产用房40年，受腐蚀的生产用房30年，非生产用房50年。在实际评估中，由于土地是有限期的土地使用权，建筑物的经济耐用年限与土地使用权的年限可能不一致，按下列方法处理：(1)建筑物的建设期不计入耐用年限，即建筑物的耐用年限应从建筑物竣工验收合格之日起计。(2)建筑物耐用年限短于土地使用权年限时，应按建筑物耐用年限计算损耗。(3)建筑物耐用年限长于土地使用权年限时，应按土地使用权年限计算损耗。(4)建筑物出现于补办土地使用权出让手续之前，其耐用年限早于土地使用权年限而结束时，应按建筑物耐用年限计算损耗。(注意题上是否标注自动续期)(5)建筑物出现于补办土地使用权出让手续之前，其耐用年限晚于土地使用权年限而结束时，应按建筑物已使用年限加土地使用权剩余年限计算损耗。

2.建筑物已使用年限。建筑物的已使用年限分为实际使用年限和有效使用年限。当建筑物的维护保养正常时，有效使用年限和实际使用年限相当。当建筑物的维护保养更好或经过更新改造的，有效使用年限短于实际使用年限。在评估中所指使用年限为有效使用年限，有效使用年限是根据对实际使用年限的调整得到的。

3.建筑物成新率的确定。在估价实务中，经常运用成新率这一概念。成新率可在计算出损耗率的基础上得到，即： $q=1-d=[1-(1-R)t/N] \times 100\%$  当 $R=0$ 时， $q=(1-t/N) \times 100\%=n/N \times 100\%$ ，式中 $n$ 代表建筑物剩余使用年限，指可预见的实际尚可使用年限。因此，利用成新率求取建筑物的现值为： $V=Cq$

(二)观察法 依据评估对象的实际技术情况，对照不同结构建筑物损耗率的评分标准，在现场勘

察时边勘察边按结构、装修、设备三个部分再区分不同部位分别打分，然后按下述公式计算损耗率：损耗率=结构部分合计得分×C+装修部分合计得分×S+设备部分合计得分×B式中：C为结构部分的评分修正系数.S为装修部分的评分修正系数.B为设备部分的评分修正系数。

## 二、确定建筑物损耗示例

(一)使用年限法示例 某项目的评估基准日为2006年9月30日，A类建筑物中有一联合车间，01年5月竣工交付使用，主体结构为钢屋架、大型屋面板的钢混结构厂房，跨度为18米，层高10米，钢门窗，水泥地面，并设有10吨吊车两台。总建筑面积19600平方米。C类建筑中有简易库棚一座，1998年建成，已使用8年。对上述房屋成新率的计算，是在调查自竣工以来维修保养情况，查看建筑物主体结构和内外装修并作必要勘察记录基础上，运用年限法计算的。使用年限法，用公式表达有以下三种形式：

建筑物损耗率=已使用年限/建筑物耐用年限×100% 用于确定建造时间较短的建筑物建筑物损耗率。

建筑物损耗率=已使用年限/(已使用年限+剩余使用年限)×100% 用于确定已接近耐用年限或已超过耐用年限的建筑物建筑物损耗率。

建筑物成新率：1房屋损耗率 联合车间已使用5年4个月，耐用年限为50年，则：联合车间损耗率：5.3/50×100%=10.6% 联合车间成新率.110.6%=89.4% 考虑到该车间维护状况良好，故取成新率为90%。简易库棚的耐用年限为10年，已使用8年，接近耐用年限，经调查了解该厂于1991年进行了一次大修，现实物状态基本完好，预期尚可使用6年，则：简易库棚损耗率=8/(8+6)×100%=57% 简易库棚成新率=157%=43%

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)