

房屋评估中无形损耗和价值的探讨 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E6_88_BF_E5_B1_8B_E8_AF_84_E4_c47_80779.htm

1. 重置成本（重建成本，以下统称重置成本）是市场价值。成本法中的“重置成本”是重新取得或重新建造全新状态的房屋所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，并非绝对意义上的成本，而是房屋的市场价值。2. 重置成本是市场上可以接受的公平重新建造价格。建筑物的重置成本是建造某一类建筑物的典型成本，而非实际成本，是在正常市场状况下建造该类建筑物最可能的成本，也称公平成本。房地产商的实际建造成本若低于它，不会降低该房地产的价值，只会形成开发商的超额利润；反之，只会造成开发商的损失。3. 重置成本并非同类建筑中功能效用最佳状态下的价格。成本法依赖于替代原则，根据替代原理，现有房地产的价格可以由新建一个相同效用的替代品的成本来衡量。因此，重置成本是该类建筑目前效用下的成本。但严格来说，成本与功能效用之间并无绝对的正相关关系，建筑物部分功能效用，如采光、通风、朝向、平面布局主要取决于建筑设计，与其建造成本无必然关联。建筑物的最佳功能效用不能完全依赖于高成本的投入，成本的增减一定要对效用有所作用才能形成价格，现实生活中不乏成本接近而功能迥异的建筑物，所以重置成本只能是建造此类功效建筑物最可能为市场接受的公平成本，并非同类建筑中功能效用最佳状态下的价格。4. 重置成本不能体现建筑物在最高最佳使用方式下的价格。具有一定建筑特征的房屋建成后，成本已然定数，建成后的房屋

做何用途（假设该建筑具备多重用途），只是所有者对其选择的一种获利方式，与重新建造该建筑物的成本价格并无必然联系，相同重置成本的建筑物可作不同用途使用。房地产估价遵循最高最佳使用原则，重置成本不能必然体现建筑物在获利最大使用方式下的价格。5. 重置成本是长期均衡市场状态下的价格。成本法的价值观具有内向性，独行于外部市场环境（包括产品市场和投资市场），成本法没有考虑竞争原则和供求原则，隐含了这样的假设长期市场均衡假设。即在运用成本法时必须承认估价结果的适用环境是一个处于均衡状态的房地产市场。因为在成本法估价时，所采用的成本概念具有新古典经济理论中的长期成本性质，在完全竞争的市场结构中，当市场处于长期均衡时，产品的价格取决于产品的长期成本。当市场处于非长期均衡状态时，产品的价格与长期成本不具可比性。如：目前本地区写字楼大量空置，则写字楼的市场价格接近或低于成本价格；当需求量迅速增加、供应量一定时，写字楼的市场价格高于成本价格。在重置成本中，均无法体现这种变化。估价中遵循公开市场假设和估价时点原则，房地产的价格应反映估价时点在公开市场供求情况下的价格，重置成本体现了估价时点价格水平下的建造价格，却反映不了估价时点房地产市场或房地产分类市场的供求关系。综上所述，重置成本应是建筑物市场价格的一种反映，但不能代表最佳功效状态下的建筑物成本，同时也无法体现建筑物最高最佳使用状态下的价格，更不能反映估价时点市场供求关系下的建筑物价格。它只能是此类功能效果建筑物在市场供求均衡情况下的平均市场价格。这种分析会使成本法的适用范围受到限制，毫无疑问，在估价时

点，决定和影响房地产价值的因素维持不变，房地产的价值应该是惟一的，不同的估价方法得出的结果应趋于一致。在选用成本法估价时，主要立足于房地产的产品属性，但现实生活中房地产的价格则多取决于市场、效用因素。房地产的市场价值原理包括替代原理、环境影响原理、变动原理、竞争原理、供求原理、经济外部性和贡献原理等，大多数强调外界因素对房地产价值的影响，不论成本法是否适合于评估有丰富交易案例或活跃市场的物业，但作为一种评估常用的方法，应满足其估价结果接近市场价值的原则。所以需要考虑更多外界因素的影响，尤其是将无形或非成本因素的影响价值化。

二．影响建筑物价值的因素和无形损耗之间的关系

影响房地产价值的因素有四个：物质、经济、社会和政府因素。由于成本法估价的思路是房地分估，价值合一，有必要将房地产总体价值影响因素表现在土地和建筑物上的作用加以区分。同时，成本法中大部分无形或非成本因素对建筑物价值的影响，是以无形损耗的形式来体现的，所以有必要将各种因素引起的无形损耗加以区分，在估价时才能避免因素影响效果的重复计算或漏算。

1. 物质影响因素与无形损耗

影响土地价值的物质因素包括位置、尺寸、形状、地质、地形、地势、植被、气候、景色、生态和污染程度等。开发的资源，如公共设施、基础设施、开发程度等也是决定土地价值的自然影响力。影响建筑物的价值的物质影响力则取决于建设质量以及设计与环境的适应性和一般性。如建筑物外观、结构、布局、设备、施工质量和适用性，以及整体款式、造型与周围环境的协调程度等。由于建筑物的功能性贬值体现建筑技术的提高和消费者偏好的改变对建筑物价值造成的

影响，所以以上因素对建筑物价值的影响主要通过建筑物的重置成本和物质性损耗、功能性损耗来体现。房地产区位优势的变化严格来说应反映在建筑物占地价值的变化上。至于环境因素，如景观、生态、清洁卫生及污染情况，则由建筑物位址的不同而不同，假定建筑物可以移位，则可完全避免原位址环境因素的影响。所以笔者认为在成本法中建筑物经济性损耗外界因素的影响不包括环境污染、经济地理位置的变化，而这些因素则直接影响建筑物占地的价值。

2. 经济影响因素与无形损耗 经济因素反映房地产对摄取经济和区域经济的适应性。包括供求因素、物价因素、购买力水平、利率因素、政府经济干预等，主要体现在市场供求对房地产的影响上。以上经济因素共同作用于构成房地产商品的土地和地上建筑之上，所以，笔者认为建筑物的经济性损耗应主要反映由于外界经济因素的变化对建筑物价值的影响。

3. 社会影响因素与无形损耗 社会因素主要有人口因素、法制因素、文化因素和社会发展程度等。这些因素构筑了房地产的整体社会环境，共同影响着土地和地上建筑。由于人口结构、社会偏好、生活条件的改善更多地影响着人们对建筑布局、格调的看法，所以在建筑物价值的影响中，则更多地体现为功能性损耗。

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