

2004年CPV辅导建筑工程评估-建筑物的损耗讲义 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/81/2021_2022_2004_E5_B9_B4CPV_c47_81120.htm

本讲讲述教材第十章建筑物的损耗的内容，主要包括：建筑物损耗的确定、确定建筑物损耗的现场勘察工作、建筑物新旧程度的评定的相关内容。新增内容包括p497第1-10行，掌握。从历年的考题来看，这一章的分数在10分左右，大约占总分的6~7%。先从总体上来看一下：第一节“概述”中，了解一建筑物损耗的概念及造成建筑物损耗的因素 第二节建筑物损耗率的鉴定方法是重点：（1）、使用年限法。是指利用建筑物的实际已使用年限占建筑物耐用年限的比率作为建筑物的损耗率。（2）、观察法，又称打分法。即由具有专业知识和经验的工程技术人员对资产的实体各主要部位进行观察打分，以判断确定被评估建筑物的损耗率。（3）、综合法。是指在综合运用多种方法基础上，确定建筑物的损耗率或成新率。 第三节建筑物新旧程度的评定参考标准一般了解即可。 重点难点 建筑物损耗率的鉴定方法 历年考题：2002年 38.建筑物的有形损耗是指由于()而引起的建筑物价值的损失。 A.使用和消费观念变更 B.受自然力影响和技术进步 C.使用和受自然力影响 D.经济上的因素和受自然力影响 答案：C 39.某建筑物1999年4月开工建设,2000年4月因故停工,2000年10月复工,2001年2月竣工验收合格。该建筑物耐用年限应自()起计算。 A.1999年4月 B.2000年4月 C.2000年10月 D.2001年2月 答案：D 69.实际评估工作需要计算建筑物损耗,若建筑物耐用年限与土地使用权年限不一致,当()。 A.建筑物耐用年限短于土地使用权年限时,按土地使用权年限计

算损耗 B.建筑物耐用年限长于土地使用权年限时,按其平均值计算损耗 C.建筑物出现于补办土地使用权出让手续之前,按建筑物已使用年限加土地使用权剩余年限计算损耗 D.建筑物耐用年限短于土地使用权年限时,按建筑物耐用年限计算损耗 E.土地使用权年限短于建筑物耐用年限时,按土地使用权年限计算损耗 答案: DE

70.按照现行《房屋完损等级评定标准》,出现()等情况的,可评定为基本完好房。 A.结构完整无变形 B.结构基本完好,少量损坏 C.部分墙身装修剥落,使用不便 D.结构有损,屋面漏水,粉刷剥落 E.部分结构有损,须大修 答案: BC

资产评估机构接受委托评估一工厂的房屋资产,已知该工的单层厂房采用排架结构体系,办公楼采用框架结构体系,职工宿舍采用砖混结构体系。评估人员现场勘察时发现,办公楼和职工宿舍的墙体均因地基不均匀沉降而出现了裂缝。 问题: 1.试分析排架和框架结构体系的结构特征; 2.试比较办公楼和职工宿舍墙体裂缝的严重性; 3.根据《工业厂房可靠性鉴定标准》,工业厂房地基项目根据哪几方面的内容评定等级?其中A级和D级标准是什么?

(四) 评估人员对某住宅建筑的功能进行评价,将其上位指标分为适用、安全、美观和其他四方面的功能,其下位指标及其重要性如表1所示。上位指标权重的确定采用多比例评分法,上位指标权重计算表如表3所示。指标打分将评价指标分为好、较好、一般、较差、差等五个级别,其分值分别为10、8、6、4、2分,评价人员打分结果如表2所示。

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