

# 房地产评估中的建筑物损耗探析

陈波

六盘水天诚房地产土地评估有限公司

**摘要:**现阶段,我国建筑行业的发展推动了房地产行业的进步。同时,在新经济常态下我国城镇化水平不断增强,对于基础建设的投资也持续增多,进而使得国内刚性需求被拉大,促进了经济的发展。当建筑从投入使用之后,随着时间增长其效用会逐渐降低,此种递减的情况就是损耗,导致此种损耗的原因较多,且并非独立存在的。

**关键词:**房地产;评估;损耗

在我国国民经济建设逐渐加快的背景下,增强了对城镇的建设力度,进而让建筑行业在发展空间方面更加的广阔。就建筑物损耗而言,主要涉及有形与无形损耗,其中有形损耗指的是在使用与自然力等因素的影响下,而出现的价值损失;无形损耗则为受功能与经济的影响,诸如消费观念变更以及技术进步等,造成的价值损失。

## 一、我国房地产评估概况

和发达国家相比之下,我国房地产业起步较晚,但发展速度快。在新经济常态下,对于房地产评估以及研究工作的支持逐渐增强,形成了和具有我国特色的房地产评估系统<sup>[1]</sup>。同时,各界人士增强了对房地产评估理论的关注,进而构建了各类系统对建筑评估方式进行识别。现阶段,我国并未对房地产估价分析方式进行深入的探究,所以对房地产评估之中涉及的建筑物损耗予以分析,对于房地产评估体系的健全,意义重大。

## 二、影响建筑物价值的因素和无形损耗之间的关系

### (一) 物质影响因素与无形损耗

影响建筑物价值的物质影响力指的是建设质量、设计和环境的一般性、适应性。所以,对房屋价值予以评估时,就需要重点关注建筑和环境的一般性<sup>[2]</sup>。适应性,诸如建筑布局、外观以及整体结构等,如果建筑在功能性方面产生了贬值的状况,就会导致消费者改变对建筑的偏好,相关建筑物的价值也会降低。导致建筑功能性贬值的原因和无形损耗之间存在着紧密的联系,如生态、地质、地势以及气候等,都会在无形之中对建筑功能性产生影响,进而让建筑价值降低。

### (二) 经济影响因素与无形损耗

建筑物出现的经济性损耗表现在因为外界经济因素变化,对建筑物价值产生的影响。所以,分析建筑物经济性方面出现的无形损耗,能够得出存在多种经济因素导致无形损耗,如物价浮动、购买力水平降低、利率调整以及政府经济干预等,此类因素在直接作用于房屋和土地上,使得价值在无形之中出现损耗。

### (三) 政府影响因素与无形损耗

立足于微观角度进行分析,我国结合城市规划设计的实际状况制定出来的城市规划指标,会在一定程度上影响土地资产,诸如覆盖率以及土地用途等。政府对部分政策,抑或是法律进行颁布后,均会对房屋价值产生直接影响,此种因素主要通过无形损耗的方式展现出来的。所以,市政管理、制度实施、税收政策以及城市规划等相关因素表面上和房屋价值之间不存在任何关系,但实际上联系紧密,会引起房屋出现无形损耗,使得房屋价值降低。

## 三、房地产评估中建筑物损耗

就房地产行业而言,价格指的是建筑、土地价格的结合,存在两个方面的含义与特征<sup>[3]</sup>。对建筑损耗进行评估的过程中,需要重视建筑物损耗类型,进而对建筑物价值损耗进行全面的了解,这对于房地产行业的损耗评估非常重要。

### (一) 房地产建筑物的折旧

就房地产行业而言,对建筑物进行使用,会导致其价值在不同路径下进行流动,而折旧则属于对其价值予以转移的手段之一。结合建筑物具体状况与维护条件,损失与实际操作功能并不相同,同时在具体条件中,诸多产品会被预先丢弃或高估。

### (二) 房地产建筑的年限损耗

每栋建筑在设计要求、建筑材料以及设计寿命等方面均不相同,在具体运用时实际使用寿命和建筑物功能紧密相关,所以需要进行实际测量以及技术测量。就房地产行业而言,建筑物在设计方面的要求,是指对建筑材料与设计年限等进行严格的规定。就具体的房地产评估服务工作而言,在现场调查与评估工作中运用先进科学技术可降低建筑物损失。同时,困难与复杂建筑项目需进行系统分析,以便于对建筑物损失情况进行科学诊断。

## 四、房地产建筑损失评估体系的对策

### (一) 完善相应法规

健全有关法律法规时,需要将以下方面作为立足点:其一,就我国当前房地产建筑损耗评估制度而言,没有对相关规定进行严格的执行,有关工作人员应开展全面调查,并结合调查结果迅速制定,防止产生后续问题。其二,针对现有法规,相关部门需要统一,淘汰门户。

确保每个部门均能够结合相关规定评估建筑物出现的损耗,防止相互间出现严重问题。同时,法律法规需要对个别问题进行规定,诸如谁能够负责评估等,并且在评估的过程中需严格遵循相关法律法规。

### (二) 统一房地产结构评估行业管理

当前,房地产在建筑损耗评估方面呈现出了较为复杂的管理局面,并且政府与产出也涉及许多问题。对此,立足于横向方面,需要明确房地产评估管理部门,同时通过归属化的方式对其予以管理。属性管理在内容方面主要涉及单元管理、建筑物损耗管理。其中,单元管理指的是跨行业、系统的房地产管理组织、集团等,不考虑其隶属关系以及经营形式,均通过房地产管理部门进行统筹。针对房屋损耗管理工作而言,需要通过房地产商品销售以及抵押等相关建筑物损耗进行明确、调整,并且上述内容都应得到房地产管理部门的批准、检查以及监督。

### (三) 为评估员建立资格和质量管理体系

房地产评估涵盖内容较多,影响大,公平、公正的评估,重点在于评估团队所具备的专业性,相关评价人员除了需要拥有过硬的专业能力之外,还需不断加强自身职业道德建设,重视对实践经验的积累,以便于能够对问题进行有效的解决。

## 五、结语

综上所述,国家应不断完善和规范房地产相关制度,并将价格与能耗评估工作落到实处,立足于国外成功评估理论,建立拥有我国特色的建筑物损耗评估体系,以便于房地产相关行业更好的对风险进行抵抗,全面规范与监督房地产市场,推动我国房地产行业稳定、持续的发展。

## 参考文献

- [1] 苏丽娜. 试论房地产评估中的建筑物的损耗[J]. 中国房地产业, 2019, 000(013): 55.
- [2] 张洪英. 房屋评估过程中无形损耗分析[J]. 科学大众(科学教育), 2018, 000(007): 181.
- [3] 项斌强. 房地产评估中的建筑物的损耗分析[J]. 现代物业: 中旬刊, 2019(02): 17-17.