



第五章 成本法

回顾：成本法估价的程序

- 1) 搜集有关成本、税费、开发利润等资料;
- 2) 估算重置价格或重建价格;
- 3) 估算折旧;
- 4) 求出积算价格。



六、建筑物的折旧

（一）建筑物折旧概述

1、概念

建筑物折旧，是指建筑物的价值减损。

2、计算公式

建筑物折旧 = 建筑物重新购建价格 - 建筑物市场价格



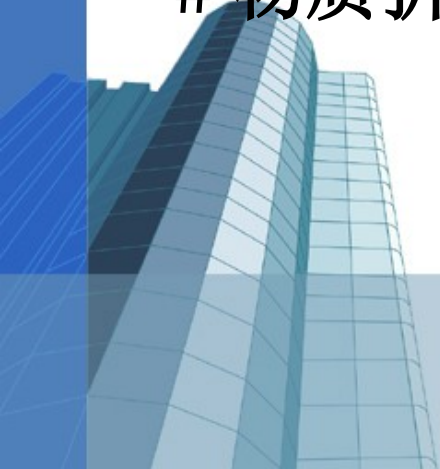
六、建筑物的折旧

（一）建筑物折旧概述

3、建筑物价值减损的原因：

（1）物质折旧：也称物质磨损、有形磨损，是因自然力作用或自然使用导致建筑老化、磨损或损坏所造成的建筑物价值减损。

物质折旧有些可以修复，有些不可修复。



六、建筑物的折旧

（一）建筑物折旧概述

3、建筑物价值减损的原因：

（2）功能折旧：也称精神磨损、无形磨损，是因建筑物功能不足或过剩所造成的建筑物价值减损。

- A. 功能缺乏折旧（如没电梯、没卫生间、没宽带）
- B. 功能落后折旧（布局欠佳、智能化低等）
- C. 功能过剩折旧（如过高的层高、过高的配置）

六、建筑物的折旧

（一）建筑物折旧概述

3、建筑物价值减损的原因：

（3）外部折旧：也称经济折旧，是因建筑物以外的各种不利因素所造成的建筑物价值减损。

A. 区位因素

B. 经济因素

C. 其他如政策因素

【例 5-4】 某套旧住宅，测算其重新购建价格为 40 万元，地面、门窗等破旧引起的物质折旧为 1 万元，因房型设计不好、没有独立卫生间等导致的功能折旧为 6 万元，因位于城市衰落地区导致的外部折旧为 3 万元。请求该套住房的折旧总额和现值。



【例 5-4】 某套旧住宅，测算其重新购建价格为 40 万元，地面、门窗等破旧引起的物质折旧为 1 万元，因房型设计不好、没有独立卫生间等导致的功能折旧为 6 万元，因位于城市衰落地区导致的外部折旧为 3 万元。请求该套住房的折旧总额和现值。

答：1、折旧总额 $= 1 + 6 + 3 = 10$

2、现值 $= 40 - 10 = 30$

（二）建筑折旧的求取方法

1、年龄－寿命法

- 又称年限法，是根据建筑物的有效年龄和预期经济寿命或剩余经济寿命来求取建筑物折旧的方法。

（1）有效年龄，是根据价值时点的建筑物实际状况来判断的建筑物年龄。不同于实际年龄（指竣工时至价值时点的建筑物年龄）。若保养得比正常保养要好，或者有更新维护，有效年龄要小于实际年龄。

（二）建筑折旧的求取方法

1、年龄－寿命法

（2）经济寿命，是指自竣工时起，在正常市场和运营下，房地产的净收益大于零的持续时间。

（3）建筑物的剩余经济寿命 = 建筑物经济寿命 - 有效年龄



（二）建筑折旧的求取方法

2、年龄－寿命法测算方法，常用有两种：

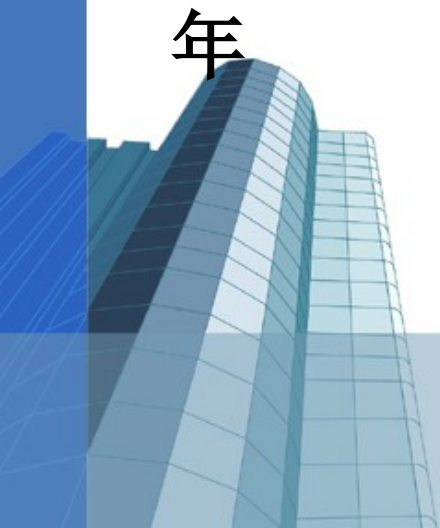
（1）直线折旧法

原理：总折旧额 = 重购价格 - 残值

年折旧额 = 总折旧额 / 经济寿命年限

经过 N 年有效年龄后的折旧额 = 年折旧额 * N

年



【例 5-5】

某建筑物的建筑面积为 200 平米，有效经过 10 年，单位建筑面积的重购价为 800 元 / 平米，经济寿命为 40 年，残值率为 3%。用直线折旧法计算年折旧额、折旧总额、现值。



【例 5-5】 某建筑物的建筑面积为 200 平米，有效经过 10 年，单位建筑面积的重购价为 800 元 / 平米，经济寿命为 40 年，残值率为 3%。用直线折旧法计算年折旧额、折旧总额、现值。

解： 1、残值 $= 200 * 800 * 3\% = 4800$

2、40 年的折旧总额 $= 200 * 800 - 4800 = 155200$

3、年折旧总额 $= 155200 / 40 = 3880$

4、10 年有效年的折旧总额 $= 3880 * 10 = 38800$

5、现值 $= 200 * 800 - 38800 = 121200$

（二）建筑折旧的求取方法

2、年龄－寿命法测算方法，常用有两种：

（2）成新折旧法

原理：是根据建筑物的建成年代、新旧程度等，确定建筑物的成新率，直接求取建筑物的现值。

其计算公式为：

$$\text{现值} = \text{重购价格} * \text{成新率}$$



【例 5-6】

有一座 20 年前建成交付使用的建筑物，经估价师实地考察，其剩余经济寿命为 20 年，该建筑物的残值率为 0。请用直线折旧法计算其成新率

。



【例 5-6】有一座 20 年前建成交付使用的建筑物，经估价师实地考察，其剩余经济寿命为 20 年，该建筑物的残值率为 0。请用直线折旧法计算其成新率。

解：1、总经济寿命为 40 年，有限年龄为 20 年

2、残值 = 0，40 年的折旧总额 = 重购价

3、年折旧总额 = 重购价 / 40

4、经过 20 年折旧总额 = (重购价 / 40) * 20 = 重购价 / 2

5、现值 = 重购价 - 20 年折旧总额 = 重购价 / 2

（二）建筑折旧的求取方法

3、市场提取法

原理：在市场中得到可比实例的市场价格和重购价格，则折旧额 = 重购价 - 市场价。



【例 5-7】

某宗房地产的土地面积 5000 平方米，建筑面积 12500 平方米，现该房地产市场价格是 4700 元 / 平方米。

已知：土地重置价格为 2300 元 / 平方米（楼面地价）、建筑物重置价格为 3000 元 / 平方米，建筑物年龄为 10 年，计算折旧总额、总折旧率、年折旧率。



【例 5-7】 某宗房地产的土地面积 5000 平方米，建筑面积 12500 平方米，现该房地产市场价格是 4700 元 / 平方米。已知：土地重置价格为 2300 元 / 平方米（楼面地价）、建筑物重置价格为 3000 元 / 平方米，建筑物年龄为 10 年，计算建筑物折旧总额、总折旧率、年折旧率。

解： 1、重购价 = $(2300 + 3000) \times 1.25$ 万

2、现值 = 4700×1.25 万

3、10 年的折旧总额 = $1 - 2 = 750$ 万

4、10 年的总折旧率 = $750 \text{ 万} / (3000 \times 1.25) = 20\%$

（土地没有折旧，而残值默认为 0，所以总折旧额 = 建筑物重置价）

5、年折旧率 = $20\% / 10 = 2\%$

（二）建筑折旧的求取方法

4、分解法

原理：建筑物折旧分为物质折旧、功能折旧和外部折旧，根据各种折旧的特点分解为不同的折旧率，来求取折旧额。



作业： P165-167 习题

