

- **使用性** — DC可能對物業的可使用性造成影響或限制。每個階段均須考慮物業的可使用性或可利用性，如和未受損階段的可使用性相比較等。

- **風險** — 每個階段都可能會有因市場變化而產生的風險。各階段所考慮的風險應包括不定因素、計畫刺激因素和市場阻力。

不利條件模型

正如每項DC都應以個案的形式來分析一樣，對價值的影響也種類繁多。DC模型用圖解來說明大致問題。任何DC分析的第一步就是首先假設在沒有DC的情況下確定物業的價值。這一點就是A點。一旦出現或發現DC後，價值就可能跌至B點。有些不利條件需要評估，例如進行土壤或工程研究等。這個時期的價值往往是最底的，因為準買主很可能會要求相當的折扣做為條件來購買一項大量損害程度尚未定性的物業。

雖然評估階段可包括有種種模式，本模型顯示了到C點的某些增值。如果需要修理，其價值一般會像D點所顯示的那樣在修好後會增加。E點反映了考慮了持續性階段的費用、負擔和可使用性問題之後的物業價值。

就如任何與價值有關的問題一樣，持續性階段

中所遇到的風險可產生種種影響。為了說明這個概念，市場阻力（風險）用在F點的多重箭頭來顯示。當然任何階段的任何問題都可能對價值有類似的負面、正面或不正不負的影響，這全視個案而定。

貝爾圖表

如貝爾圖表所述，所有的DC均可歸於十個標準類型之一。損害以未受損價值為基準來顯示。在確定對價值的影響時，區別DC和無關事項十分重要。例如，市場狀況可能造成價值的變化但與研究中的條件無關。除了DC範疇外，曲線圖例示了一些由DC造成的各種價值模式。

價值的三種DC評鑒法

評鑒DC對物業價值的影響，主要靠經驗與觀察，需要運用對於價值的傳統三方法之一或一個以上的方法來評鑒：



1. 成本法利用「有」和「無」由DC造成的費用與損失來評估。

本法將未受損價值減去與每個階段關聯的費用或損失。一般只包括屬於業主負擔的費用和損失，因為只有這些會對市場價值造成影響。（實際上，如果市場阻力適用的話，就很

易用銷售比較法(Sales Comparison)或收益資本化法(Income Capitalization)來確定。)

貝爾圖表 不利條件的十大類別

類別	不利條件	分析	結果
I	無不利條件 (Detrimental Condition/DC) 或有利條件	任何不影響價值的DC市場上的銷售安排 (如果超過市價: II; 低於市價: IV) 租回已出售物業/土地契約 按揭定造/租戶購買 威脅費用/拍賣 優先取捨權/雙重物業交易公證	DC有多種不同的影響, 分析時依個案而定。
II	無市場附加價值	買方的特殊動機 組件式/擴建 再開發計畫 風水 短期意外收入	
III	市場條件	經濟/供需 衰退/蕭條 租賃選擇/旋轉選擇 實行選擇/分析	
IV	暫時條件	抵押出售*/災難** 大宗一整批出售/成立公司 空置率高/臨時地役權 運繳維修費用/法律費用 *遺產/遺產檢驗-遺產-買賣交易 法庭傳票/Foreclosure/FDIC等 **犯罪現場/事故/疫病/動亂/火災	
V	各項徵收款條件	社區問題* 徵用權/債券/稅 地契限制/土地租賃 租賃物/租賃費用 有形損耗/歷史問題 *下水道-電力-煤氣-暖氣/設備 非法使用/監獄/電磁場/交通-機場噪音	
VI	建築營造條件	營造的缺陷 違反建築法規 做工不良/裂縫 無供殘障人士使用的設施 功能性折舊	
VII	土壤或土地構造條件	土壤構造 排水溝/下水道設置 地基/開挖與填土 擋土牆或斜坡 築平/土壤壓實	
VIII	環境條件	土壤污染 建築物污染 碳氫化合物/金屬/溶劑 石棉/放射性物質/地下水 廢渣填埋/滲漏的地下儲存罐	
IX	自然條件	自然災害/自然生態環境 水災/地震/火山爆發 龍捲風/坍方/土質 各種侵害/硫化物污染 潮濕地	
X	絕境條件	適用於許多DC 情況嚴重時會導致完全損失 或淨負債	

不利條件模型

圖表註釋

--- 未受損價值
— 有DC時的價值

A: 未受損價值
B: 出現了或發現了DC
C: 評估階段
費用與負擔
使用性
不定因素 (風險)
D: 修理階段
費用與負擔
使用性
計畫刺激因素 (風險)
E: 持續性階段
費用與負擔
使用性
F: 市場阻力 (風險)

損害用未受損價值為基準來確定。在確定對價值的影響時, 正確區別DC和無關事項是很重要的。例如, 市場狀況可能造成價值的變化但與所研究的條件無關。

評量DC對物業價值的影響, 主要是靠經驗和觀察, 需要運用對於價值的傳統三方法之一或一個以上的方法來評量:

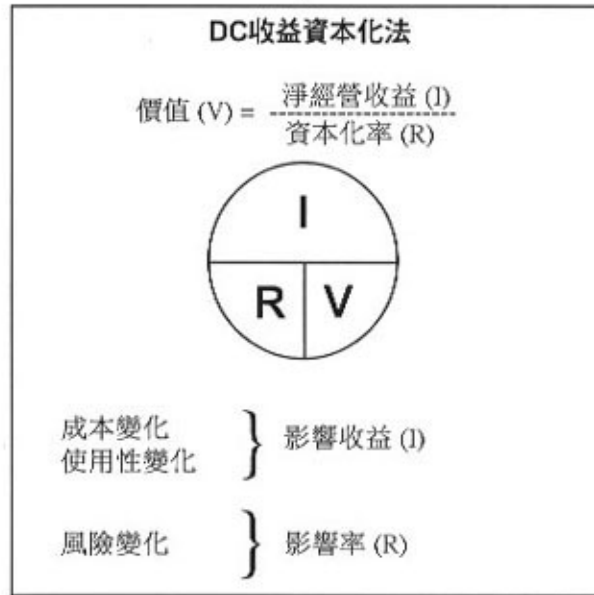
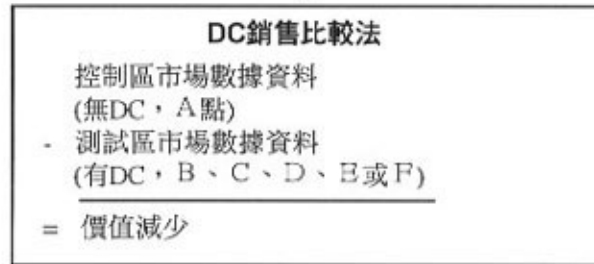
1. 銷售比較法利用「有」和「無」DC的市場資料。
2. 收益資本化法利用「有」和「無」DC的收益和風險因素。
3. 成本法利用「有」和「無」與DC相關的費用和損失。

DC模型加上對價值的三種評量法, 提供了分析DC的基本框架。

2. 銷售比較法利用「有」和「無」DC 的市場數據資料。

3. 收益資本化法利用「有」和「無」DC 的收益和風險因素。

本法的一個最有用的應用就是配對銷售分析 (Paired-sales analysis)。這個可以是所考慮物業或受類似DC 影響的物業與未受損物業的對比分析; 前者稱之為測試區 (B、C、D、E、F 點), 後者稱之為控制區 (A 點)。或者可以把所考慮物業的未受損價值做有DC之前和之後的分析。例如, 一個進行了評估但尚未進行修理的物業, 其價值的減少會是A點到C點。



本評鑒價值的方法之焦點在DC對以下兩項的影響: 收益 (短期的和長久性的); 風險 (資本化率、折扣率或兩者兼之)。風險率本身是抵押貸款和資產淨值風險的綜合。

DC階段和價值問題、DC模型和貝爾圖表, 加上對於價值的三種DC法, 提供了分析DC的基本框架。

◆ ◆ ◆

如需詳細資料, 請洽:



(949)362-1601

Bell Anderson & Sanders, L.L.C.

RED報告有多種語言版本提供。如有需要請電: (714) 435-8765 (美國)
本文已獲許可自【Bell's Guide: The Real Estate Encyclopedia】中摘出及重印 1996-1999 Randall Bell, MAI 版權所有