

2009年资产评估考试辅导：资产评估方法二资产评估师考试  
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/587/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E8\\_B5\\_84\\_c47\\_587209.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/587/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E8_B5_84_c47_587209.htm)

收益法 1.收益法基本的含义与应用前提

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。它涉及三个基本要素：一是被评估资产的预期收益.二是折现率或资本化率.三是被评估资产取得预期收益的持续时间。因此，能否清晰地把握上述三要素就成为能否运用收益法的基本前提。从这个意义上讲，应用收益法必须具备的前提条件是：(1)被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量.(2)资产拥有者获得预期收益所承担的风险也。可以预测并可以用货币衡量.(3)被评估资产预期获利年限可以预测。

2.收益法中的收益额 资产评估中的收益额有两个比较明确的特点：其一，收益额是资产未来预期收益额，而不是资产的历史收益额或现实收益额.其二，在许多场合下用于资产评估的收益额是资产的客观收益，而不一定是资产的实际收益。收益额的上述两个特点是非常重要的，评估人员在执业过程中应切实注意收益额的特点，以便合理运用收益法来估测资产的价值。

3.收益法中的折现率 收益法中的折现率，从本质上讲是一种期望投资报酬率，是投资者在投资风险一定的情况下，对投资所期望的回报率。折现率是由无风险报酬率和风险报酬率组成的。无风险报酬率，亦称安全利率，一般是参照同期国库券利率。风险报酬率是指超过无风险报酬率以上部分的投资回报率。一般风险越高，

折现率也越高。一般把将未来永续性预期收益折算成现值的比率称为资本化率，有限期的称为折现率，二者在量上是否相等主要取决于同一资产在未来长短不同的时期所面临的风险是否相同。

4.收益法中的收益期限 收益期限是指资产具有获利能力持续的时间，它由评估人员根据被评估资产自身效能及相关条件，以及有关法律、法规、契约、合同等加以测定。

5.收益法中的主要技术方法 收益法中的具体方法可以分为若干类，其一是针对评估对象未来预期收益有无限期的情况划分。其二是预期收益额的形式，又可分为等额收益评估方法、非等额收益方法等。对于收益法中的主要技术方法，考生应掌握各种具体方法的运用及其适用条件和使用要求。这些方法的基本原理是一样的，即资金的时间价值与现金折现概念。

百考试题编辑收集 1.某收益性资产，效益一直良好，经专业评估人员预测，评估基准日后第一年预期收益为100万元，以后每年递增10万元，假设折现率为10%，收益期为20年，该资产的评估价值最接近于( )万元。 A.1400 B.1700 C.1800 D.1970 答案：A。(公式需要记住)

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](http://www.100test.com)