



普通高等教育“十一五”国家级规划教材

高等院校本科财务管理专业教材新系

省级精品课程教材

资产评估学

(第二版)

Valuation

姜楠 编著

FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press





普通高等教育“十一五”国家级规划教材

高等院校本科财务管理专业教材新系

省级精品课程教材

21世纪新概念教材

资产评估学

(第二版)

Valuation

姜楠 编著

FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press
大连

© 姜楠 2012

图书在版编目 (CIP) 数据

资产评估学 / 姜楠编著. —2 版. —大连: 东北财经大学出版社, 2012. 6

(高等院校本科财务管理专业教材新系)

ISBN 978-7-5654-0786-4

I. 资… II. 姜… III. 资产评估-高等学校-教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 077728 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

教学支持: (0411) 84710309

营 销 部: (0411) 84710711

总 编 室: (0411) 84710523

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

沈阳新华印刷厂印刷

东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 170mm×240mm

字数: 462 千字

印张: 22

2012 年 6 月第 2 版

2012 年 6 月第 7 次印刷

责任编辑: 李智慧 车 锐

责任校对: 一 心

封面设计: 张智波

版式设计: 钟福建

ISBN 978-7-5654-0786-4

定价: 36.00 元

总 序

(一)

企业需要有人“当家”，而“当家”人则须善于“理财”。这本该是最为普通的道理，却往往在我国企业过去的实践中被忽视。或许，只能说环境使然。

记得日本学者小宫隆太郎于1986年在北京所作的一场演说中曾经断言：中国没有真正的企业。一时间，我国学术界、企业界乃至有关政府部门都无不为之震惊：莫非“外来的和尚”不了解中国有着千千万万的企业？但冷静细想，此言确有其理。

在日语中，“企业”意指筹划事业的组织，我看在汉语中也应该是这样。然而，20世纪80年代（以下年代如未作说明，皆指20世纪）中期及之前的中国企业，其筹划事业的功能基本外在于企业本身而归于有关政府部门——企业的“婆婆”们。在这样的环境条件下，中国企业——在小宫隆太郎看来只是“工厂”、“商店”而已——的基本角色，就是充当国家经济计划实施过程中各具体环节的计划的执行主体。就财务管理而言，其内容基本局限于企业“内部”日常的资金、成本及利润管理。

80年代的中国企业改革是以“放权让利”为突破口的。但事实上，应该“放”给企业的各种自主权并未同步回归企业。从企业改革的实际进程看，政府认为最有必要控制因而“放”得最慢的权力，除人事权之外恐怕就要数财权了。这典型地表现为政府对企业项目投资决策的严格控制和干预，以及企业利润分配决策上的政府（或曰国家）利益导向，而非企业发展导向。加之改革开放初期中国金融市场，尤其是资本市场很不健全，企业资金主要依赖于财政和银行，且资金供给制并未得到根本性的

扭转，因此，企业财务管理的内容单一、方法简单、观念陈旧等问题依然存在。

随着 90 年代企业改革由简单的“放权让利”转向机制改造，以及与此同时的金融市场的逐步健全，特别是证券市场的恢复和初步发展，中国企业财务管理的内容才得以逐渐丰富，财务管理的观念和方法也相应地不断更新。

如果说中国企业在改革开放前只需要传统意义上的算账，在改革开放初期需要灵活多变的“内部”算账和“内部”财务管理，那么在今天，中国企业尤其是上市公司，所要求的便是广义的“理财”：既要做好企业“内部”的核算与控制工作，又要面向产品市场和金融市场，做好包括投资决策和筹资决策在内的“外部”理财工作。这就必然要求财务管理专业人才的知识结构和能力特征与之相适应。正是着眼于这一趋势，教育部 1998 年颁布的《普通高等学校本科专业介绍》在大幅度削减专业数量的情况下，新设了“财务管理”专业。尽管在此之前已有部分高校试办了“理财学”或“财务学”专业，但毕竟只是初步的尝试，况且新设的“财务管理”专业与旧有的“理财学”或“财务学”专业在内涵上也不尽一致，因此，如何建设财务管理专业，就成了我国财务管理学界亟待解决的问题。而其中，形成并建设好一套或数套适于中国培养未来首席财务官（CFO）所需的教材系列尤为紧迫。

（二）

传统意义上的财务管理作为一种实践活动，无疑有着与人类生产活动同样悠久的历史，但现代意义上的财务管理无论就实践还是就理论发展而言，都只是近百年的事情。旧中国民族资本主义经济发育的不完全，以及新中国长达 30 年的计划经济制度，使得我国近、现代财务管理的实践与理论发展在总体上显著地落后于发达国家。为此，欲知近、现代财务管理的内容构架及发展过程和趋势，我们就不得不首先从西方谈起。

早在 15 世纪，商业发达的地中海沿岸城市就出现了有社会公众入股的城市商业组织。商业股份经济的初步发展，要求企业做好资金筹集、股息分派和股本管理等财务管理工作。尽管当初尚未在企业中正式形成财务管理部门或机构，但上述财务管理活动的重要性却已在企业管理中得以凸现。

至 20 世纪初，由于股份公司的迅速发展，许多公司都面临着如何为扩大企业生产经营规模和加速企业发展筹措所需资金的问题。这种状况一直延续到 20 年代末。30 年代的大危机使得破产倒闭的企业空前增多，于是，企业财务管理的重点迅速转移到破产与重组，以及公司偿债能力的管理上。这一时期财务管理的重心是企业与外部市场之间的财务关系处理。

50 年代后期，企业财务管理的焦点开始从外部转向内部，企业财务管理决策成为公司管理的重心。人们将计算机技术应用于财务分析和财务规划，以及现金、应收账款、存货、固定资产等的日常管理，各种计量模型也得到了日益广泛的应用。引起这一变化的主要推动力量，是第二次世界大战以后激烈的市场竞争对企业

内部管理带来的巨大压力。

到了 60 年代中后期和 70 年代,财务管理的重心又重新从内部向外部转移,资本结构和投资组合的优化,成为这一时期财务管理的核心问题。而 80 年代以来通货膨胀及利率的多变,金融市场的迅速发展,计算机的广泛应用,市场竞争的白热化,企业的集团化与国际化等,都无不推动财务管理的进一步发展和变化。财务管理的许多专门领域,诸如通货膨胀财务管理、企业集团财务管理、国际企业财务管理、企业并购财务管理等,都主要是在这一时期发展起来的。

(三)

理论的发展总是以实践的发展为先导的,财务管理理论也不例外。19 世纪末和 20 世纪初,财务管理研究的重点是筹资财务问题。美国财务学者格林(Green)所著并于 1897 年出版的《公司财务》一书,被公认为筹资财务理论的最早代表作。其后一段时期出版的一些财务著作,如 1910 年米德(Meade)的《公司财务》、1938 年戴维(Dewing)的《公司财务政策》及李恩(Lyon)的《公司及其财务问题》等,也都主要研究企业如何有效地筹集资本。苏尔蒙(Solomon)将这些财务研究称为“传统财务研究”,并认为它们为真正意义上的现代财务理论的产生奠定了基础。真正意义上的现代筹资财务理论则是以资本结构理论为核心的,它旨在解释资本结构是否及如何影响企业价值和股东财富。其中,50 年代之前的资本结构理论被称为“早期资本结构理论”,而 50 年代之后形成的以 MM 理论和权衡理论为代表的资本结构理论则被称为“现代资本结构理论”。

内部财务理论研究的是企业内部资本周转的效率与安全问题。它产生于 30 年代,发展于 50 年代之后。内部财务理论包括的主要内容有:目标财务管理、责任中心与业绩评价、营运资金管理以及日常财务控制等。由于内部财务管理内容的边缘性特征,它的内容除了出现在财务管理著作和教材中之外,也反映在现代管理会计的有关著作和教材之中。

投资财务理论的研究是随着投资的职业化而逐步展开的。1952 年,美国著名财务学家哈里·马可维兹在《财务杂志》上发表的《资产组合的选择》一文,奠定了投资财务理论发展的基石。该文连同其后陆续产生的资本资产定价理论、有效资本市场假设理论以及套利定价理论等,共同构成了当代投资财务理论的基本框架。

除上述三大领域之外,现代财务管理理论还包括一些专门领域,诸如国际企业财务管理理论、通货膨胀财务管理理论、企业并购财务管理理论以及企业破产清算财务管理理论等。

(四)

尽管现代西方财务管理理论的丰富内容为我们提供了有益借鉴,尽管中国企业财务管理实践的迅速发展为我们带来了许多可资研究的课题,但是,如何建设一套

适于培养未来首席财务官（CFO）的财务管理系列教材，仍是一件十分困难和颇具挑战性的事情。困难之一是：西方财务管理理论的内容虽然相当丰富，但这些内容究竟该“属于”什么学科并不甚明确。在西方发达国家，财务与金融往往并不严格区分，而在我国则不然。因此，如何使“财务管理”专业有别于“金融”专业，就需要很好地把握。困难之二是：我国财务管理学科长期以来一直依附于会计学科，而且在会计学科的定位上，为企业培养财务管理专业人才是其重要方面之一。但是，在我国长期的会计学教学实践中，“财务管理”基本只是局限于一两门课程，而未能形成比较完整的学科体系。所以，当前建设适于中国培养财务管理专业人才的财务管理系列教材，如果算不上拓荒，至少也是一种富于挑战的尝试。

我们组织编写的“高等院校本科财务管理专业教材新系”（以下简称“新系”），正是在上述背景下进行的一种尝试。为了使“新系”既科学、先进，又合理、可行，我们在编写过程中努力使其达到如下要求：

1. 博采众长。过去我国在引进和建设财务管理及相关课程时，存在两种极端倾向，即：或者过分强调国际理论发展潮流，原原本本地“拿来”；或者过分强调中国国情，极力维护旧有的“中国化”体系。从总体上看，由于发达国家发展市场经济的历史较长，市场经济体制业已比较成熟，因而其财务管理理论及相应的学科建设确实比我国领先一步，所以学习和借鉴发达国家财务管理理论成果十分必要。但是，借鉴国外经验不应排斥总结我国企业财务管理的成功经验。事实上，经历了30多年的改革，我国企业的机制改造业已取得了可喜的进展，财务管理实践中也形成和积累了不少很有特色的成功经验，值得总结提炼。在“新系”教材的编写过程中，我们广泛参考和吸取了国内外相关教材的优点，尽量做到既符合国际理论发展潮流，又切实反映中国企业财务管理实际情况。

2. 大胆创新。虽然我国部分高校曾试办了“理财学”或“财务学”专业，但过去的“理财学”或“财务学”专业与现在所要建设的“财务管理”专业有着很大的差异。简单来讲：前者是计划经济向市场经济过渡之初的产物，依然带有比较浓重的计划经济时代的特征；后者则是适应市场经济进一步发展的需要，既符合国际潮流，又结合中国企业实际的结果。为此，“财务管理”专业及其教材建设在我国可以说是一次脱胎换骨的革新。本“新系”无论在内容上还是在形式上，都有所创新：在内容方面，彻底扬弃了计划经济时代的旧内容；在形式方面，各门课程在结构、栏目、体例及写作风格上均有所突破，且各教材均由“主教材”和“教师手册”两者组成，大大方便了教学。

3. “通”、“专”相宜。“通”与“专”是现代高等教育中的一对矛盾。一方面，由于社会分工越来越细，就需要为各“行”培养专门人才；另一方面，现代社会相关“行”之间的协作又十分必要，这就要求高等教育所培养的人才的知识结构不能过分单一。就工商管理而言，财务管理作为其中的一项职能管理，作为一个相对独立的专业，其课程体系和教学安排既要体现本专业的特殊性，又要反映与其他相关学科之间的必要的联系。财务管理专业尤其应该与会计学、金融学、企业

管理学等相近专业保持一定的共性。本“新系”在一定程度上体现了这一原则要求。

4. 作者一流。众多资深财务管理、金融学及会计学教授、博士联袂组成编委会，十余所著名高校财务管理及相关专业的知名专家、教授领衔编撰。他们都具有各该领域突出的研究专长和丰富的教学及教材编写经验。他们中的大多数曾在欧美高校进修学习、合作研究或访问交流，因而对各该学科的最新进展比较熟悉。他们长期关注中国企业财务管理实践，善于总结提炼。此外，“新系”中各门课程教材，其基本体系、结构和内容都经过编写指导委员会和各教材领衔作者的集体讨论、互提意见和建议，集思广益。尽管我们尽了最大努力，使现在所奉献给读者的这套“新系”体现了上述特点，但作为初步尝试，难免会存在不足乃至缺陷。因此，这套“新系”的推出应该是开始而非结束。我们希望能够尽快得到来自各方面尤其是读者方面的反馈意见，以为我们在不久的将来再版修订提供有益的参考。我们也希望并有信心通过不断修订，使“新系”紧随时代步伐，及时反映学科的最新进展，为培养中国未来的首席财务官（CFO）持续贡献。

世上既然能有长青之树，为什么不能有长青之书?! 我们期待，我们努力……

陆正飞

于北京大学光华管理学院

“高等院校本科财务管理专业教材新系” 编写指导委员会

指导委员会

主任委员

陈彪如 郭复初

委员

(按姓氏笔画排列)

于长春	于玉林	于增彪	马君潞	王立彦	王庆成	王光远
艾洪德	孙 铮	冯淑萍	汤云为	汤谷良	朱小平	刘永泽
刘明辉	刘贵生	李 爽	陈国辉	张为国	张文贤	张杰明
张先治	陆正飞	杨宗昌	林继肯	罗 飞	欧阳清	秦荣生
郭道扬	夏德仁	常 勋	蔡 春	魏明海		

编写委员会

主任委员

陆正飞 刘明辉

委员

(按姓氏笔画排列)

马君潞	方红星	王化成	王立国	毛付根	王振山	许景行
张先治	张 鸣	吴大军	杨雄胜	宋献中	荆 新	夏德仁

前 言

近年来，国家对资产评估的发展高度重视，同时，市场经济发展对资产评估提出了新的、更高的要求，这迫切需要我们更新观念，完善资产评估理论教学体系，适应新形势发展对评估行业提出的新要求。

资产评估作为一种新兴的社会经济活动，在我国改革开放和社会主义市场经济建设过程中取得了令世人瞩目的成就，特别是在维护社会主义市场经济秩序、保障各类产权主体合法权益的过程中发挥了不可替代的作用。随着我国社会主义市场经济的不断完善和改革的进一步深入，以及建立创新型国家的发展战略的实施，资产评估面临着新的机遇和挑战。企业间的资本流动和产权重组、企业的投资和融资、企业资产的后续计量等都将以多样的形式和方式进行，资产评估实践将面临着许多新的课题。为了适应资产评估行业发展的需要，强化资产评估学科建设和理论建设，满足“十二五”期间资产评估教学和培养大批合格资产评估后备人才的需要，我们对第一版《资产评估学》进行了修订。

首版《资产评估学》共印刷六次，发行六万余册，受到相关院校师生的好评，也给予了作者再版的动力。第二版《资产评估学》仍然坚持理论联系实际的原则，力求全面系统地介绍和阐述资产评估基本原理、基本概念、基本原则、基本技术思路和基本技术方法，并在此基础上，结合当前资产评估实践中主要评估对象的特点，较为详细地介绍了资产评估原理和技术的具体应用。希望读者能在具有一个较为坚实的资产评估理论与方法技术的基础上，了解和掌握这些资产评估理论与方法在资产评估实践中的应用技巧，为今后深入研究资产评估理论或参加资产评估实践打下良好的基础。

本次修订仍然按照资产评估基本理论与方法、资产评估理论与方法在各类资产评估中的应用以及资产评估管理与规范的体系安排章节。全书共分14章，第1至6章主要介绍资产评估基本理论和方法，第7至12章主要介绍资产评估操作程序和资产评估理论方法在各类主要资产评估中的应用，第13至14章介绍资产评估报告以及国内外资产评估管理与规范概要。本书在第一版的基础上，根据近年来我国评估理论研究的最新成果、评估实践经验、新颁布的评估准则和国际评估行业的最新发展情况，以及相关院校授课教师的反馈意见，对全书做了系统的修订，其中对第4章、第5章和第14章做了内容充实和较大的修改。本版教材无论从结构和内容方面，还是语言表达方面，都力求体现出扎实系统的资产评估理论、通俗易懂的

评估技术应用和紧跟国内外评估管理趋势的特点，为教师授课、学生自学，以及资产评估人员执业参考提供帮助。

本书入选“普通高等教育‘十一五’国家级规划教材”，它不仅是一本高等学校资产评估专业、财务管理专业本科生的资产评估专业教材，而且也可以作为相关专业本科生、资产评估专业研究生的重要参考资料。

本书在编著过程中参考和借鉴了相关资料，特向这些作者表示感谢。本书作者要特别感谢教育部“十一五”国家级规划教材评审委员会对作者的信任和鼓励，作者已经将这些鼓励转作精益求精编著此书的精神和动力，希望能以编写一部优秀的教科书作为回报。本书作者也要感谢东北财经大学出版社默默奉献的编辑们，本书的成功也有你们的智慧和汗水。

作者虽已尽心尽力，但由于视野和水平的局限，疏漏和不足之处在所难免，恳请读者批评指正。

姜楠

2012年4月于大连

目 录

第1章 导 论 ⇨1

【学习目标】 /1

1.1 资产评估及其发展 /1

1.2 资产评估的种类、功能、特点和作用 /9

1.3 资产评估与社会经济发展 /12

本章小结 /17

关键概念 /17

思考题 /17

第2章 资产评估理论基础 ⇨18

【学习目标】 /18

2.1 资产评估价值论和价值观 /18

2.2 资产评估价值的影响因素 /24

2.3 评估价值的多样性及价值类型 /28

2.4 资产评估适用的一般经济技术原则 /30

本章小结 /31

关键概念 /31

思考题 /31

第3章 资产评估主体与客体 ⇨32

【学习目标】 /32

3.1 资产评估主体 /32

3.2 我国资产评估行业管理体制 /36

3.3 资产评估客体 /38

本章小结 /44

关键概念 /44

思考题 /44

第4章 资产评估目的与假设 ⇨45

【学习目标】 /45

4.1 资产评估目的 /45

2 资产评估学

- 4.2 资产评估假设 /51
- 4.3 资产评估假设与评估价值 /60
- 本章小结 /63
- 关键概念 /63
- 思考题 /63

第5章 资产评估价值目标 ⇨64

- 【学习目标】 /64
- 5.1 资产评估价值目标及其分类 /64
- 5.2 价值定义分类 /71
- 5.3 资产评估价值基础 /77
- 5.4 明确划分资产评估中的市场价值与市场价值以外价值的意义和作用 /81
- 本章小结 /85
- 关键概念 /85
- 思考题 /85

第6章 资产评估途径与方法 ⇨86

- 【学习目标】 /86
- 6.1 资产评估途径与方法概述 /86
- 6.2 市场途径 /87
- 6.3 收益途径 /97
- 6.4 成本途径 /103
- 6.5 评估途径及其方法的选择 /111
- 本章小结 /114
- 关键概念 /114
- 思考题 /114

第7章 资产评估程序 ⇨115

- 【学习目标】 /115
- 7.1 资产评估程序及其作用 /115
- 7.2 资产评估程序的具体步骤 /117
- 7.3 执行资产评估程序的要求 /128
- 本章小结 /129
- 关键概念 /129
- 思考题 /129

第8章 评估技术在房地产评估中的应用 ⇨130

- 【学习目标】 /130
- 8.1 房地产评估特点 /130
- 8.2 市场途径及其方法在房地产评估中的应用 /135
- 8.3 收益途径及其方法在房地产评估中的应用 /143

8.4 成本途径及其方法在房地产评估中的应用	/150
8.5 其他方法在房地产评估中的应用	/160
本章小结	/165
关键概念	/165
思考题	/165
第9章 评估技术在机器设备评估中的应用	⇨166
【学习目标】	/166
9.1 机器设备评估特点	/166
9.2 市场途径及其方法在机器设备评估中的应用	/169
9.3 收益途径及其方法在机器设备评估中的应用	/173
9.4 成本途径及其方法在机器设备评估中的应用	/174
本章小结	/192
关键概念	/192
思考题	/192
第10章 评估技术在无形资产评估中的应用	⇨193
【学习目标】	/193
10.1 无形资产分类及评估特点	/193
10.2 影响无形资产评估价值的主要因素	/198
10.3 评估技术在无形资产评估中的应用	/199
10.4 技术类无形资产评估概述	/210
10.5 商标权的评估	/214
10.6 商誉的评估	/216
本章小结	/218
关键概念	/219
思考题	/219
第11章 评估技术在企业价值评估中的应用	⇨220
【学习目标】	/220
11.1 企业价值评估及其特点	/220
11.2 企业价值评估的范围界定	/223
11.3 企业评估价值类型与信息资料收集	/225
11.4 收益途径及其方法在企业价值评估中的应用	/229
11.5 市场途径在企业价值评估中的应用	/248
11.6 资产基础途径在企业价值评估中的应用	/251
本章小结	/258
关键概念	/258
思考题	/259

第 12 章 以财务报告为目的的评估 ⇨260

【学习目标】 /260

12.1 以财务报告为目的的评估的特点 /260

12.2 以财务报告为目的的评估中的评估范围、对象、价值
类型与评估基准日 /262

12.3 评估途径及其方法在以财务报告为目的的评估中的应用 /267

本章小结 /273

关键概念 /273

思考题 /273

第 13 章 资产评估结果与报告 ⇨274

【学习目标】 /274

13.1 资产评估结果 /274

13.2 资产评估结果报告制度 /275

13.3 资产评估报告的编制 /280

13.4 资产评估报告的使用指引 /289

本章小结 /293

关键概念 /293

思考题 /293

第 14 章 资产评估管理制度的国际比较 ⇨294

【学习目标】 /294

14.1 资产评估管理体制的比较 /294

14.2 资产评估行业规范的比较 /300

14.3 资产评估的法律规范比较 /308

本章小结 /312

关键概念 /312

思考题 /312

附 录 复利系数公式和复利系数表 ⇨313

主要参考文献 ⇨336

学习目标

通过本章的学习，学生应掌握资产评估活动、资产评估学、资产评估基本要素、资产评估特性以及资产评估与社会经济发展的关系等资产评估最基本的概念和理论问题。



1.1 资产评估及其发展

资产评估亦称评估、估价和估值。一般意义上的资产评估是指专业人士根据所掌握的相关数据资料，对评估对象价值进行定性、定量的分析，评价和说明的过程及其活动。以现代人的眼光来看，首先，资产评估是一种社会经济活动，其活动和服务范围涉及不同市场主体之间的资产转让、资产重组、资产抵押、财产保险、财产纳税等经济行为。其次，资产评估还是一门学科或科学。它涉及工程学、技术学、经济学和管理学等，是一门典型的边缘学科。现代的资产评估活动是在资产评估理论的指引下进行的。

1.1.1 资产评估活动

资产评估活动已经有上百年的历史，而关于它的起源也有很多版本和说法。例如交易所引发的交易行为起源说、海上贸易保险起源说、房地产交易起源说等。不论哪种学说，有一点是大家所公认的，即资产评估是市场经济发展的必然产物，它伴随着市场经济和市场交易行为的发展而产生。资产评估在市场经济和市场交易行为中发挥着重要的作用，没有市场经济及资产交易，资产评估就失去了存在的意义。可以说，资产评估是随着市场经济和商品交换的发展随之产生，并得到发展的一种社会经济活动。作为现代人考察和研究资产评估的起源，目的并不一定是非要弄清楚到底是哪一种社会活动引起了资产评估行为，而是要探究资产评估活动产生的社会经济背景及其发展规律。

1) 资产评估活动产生的社会背景

从现象上看，资产评估活动的开展与交易所的交易行为、海上贸易保险行为，以及房地产交易行为密切相关。从本质上看，这些引起资产评估活动的经济行为反映出一个共同的事实——市场经济的发展，以及由市场经济发展对社会经济生活的

改变是资产评估产生的社会经济基础。由市场经济发展引起的变化主要体现在以下几个方面:

(1) 交易对象和交易空间的扩大。商品经济和商品交换远在资产评估出现之前就已经存在了。一般的或者普通的商品交换并不一定会引起资产评估的产生。只有当市场经济发展到了相当的程度,交易对象和交易空间的扩大,出现了透明度不同的细分市场,资产评估作为一种估值咨询活动才应运而生。像珠宝首饰、不动产等成为交易的对象,而这些交易对象具有价值大、个体差异大、市场不透明、价值难以把握等特点,交易当事人往往有利用估值专业人士协助交易的需求。而交易空间的扩大往往伴随着陆路运输和海上运输的发展,由于当时的运输设备相对简陋和运输条件的不确定性因素太多,海上运输风险十分巨大,这就引发了海上运输保险业的兴起,以及为保险理赔服务的资产评估活动的出现。

(2) 交易各方信息的不对称。从理性的角度去看待交易对象和交易空间的扩大,以及细分市场透明度的不同,其实都反映了一个共同的问题——交易各方信息的不对称。伴随着市场经济的发展及交易对象和交易空间的扩大,细分市场的不断增加,交易各方信息的不对称情况的加剧应该是产生资产评估的重要的深层次原因之一。不论是过去还是现在,只要交易各方信息的不对称情况存在,而且此项交易还要继续进行,就存在着对资产评估的社会需求。

(3) 交易的公允性要求。交易的公允性始终都是相对的。随着市场经济的发展,交易对象、交易数量、交易金额和交易空间的扩大,交易各方对交易公允性的要求也在不断提高。交易当事人由于受到知识、专业、经验和经历等的局限,很难保证每一次交易活动的结果公允,聘请相关专业人士保证交易的顺利进行和交易的公允性就成为必要。资产评估师及资产评估所扮演的正是维护交易顺利进行和交易的公允性的角色。

从资产评估活动产生的社会背景中可以透视出资产评估在社会经济生活中应该扮演的角色,以及应该发挥的作用。当然,资产评估在社会经济生活中应该扮演的角色和应该发挥的作用是随着市场经济的发展而发展的,表现为资产评估的不同发展阶段。

2) 资产评估不同的发展阶段

资产评估是伴随着市场经济的发展而发展的,这个发展脉络是非常清晰的。当然,资产评估作为一种相对独立的社会经济活动,在其整个发展过程中也呈现出较为清晰的阶段性特征。现代人在归纳总结资产评估发展历史的时候,往往依据不同的标准将其划分为不同的发展阶段。例如,以评估活动的规模划分,分为个别评估活动阶段和形成评估行业阶段;以评估对象划分,分为单项评估对象阶段和综合评估对象阶段;以评估的规范化程度划分,分为初级评估阶段和规范评估阶段等。从现代人的角度看,依据评估的规范化程度将资产评估划分为原始评估阶段、初级(经验)评估阶段和规范评估阶段,这种划分可能更有借鉴意义。

(1) 原始评估阶段。在原始社会后期,生产的进一步发展导致剩余财产的出