



(1) 总体方案

根据客户业务的特点，我们制订了主要业务流程如下：

1、接收委托，收集评估对象的有关资料

在接收委托评估时，要明确的基本事项一般包括：评估对象、评估目的、评估基准日、价格类型、提交报告的日期等。需要收集评估对象的有关资料由委托方提供，根据评估目的的不同有所区别，一般包括委托评估书、评估对象的产权证明文件资料。

2、拟定工作计划

受理委托后由项目负责人提出详细的计划安排，明确评估小组各自的职责和分工。

3、现场踏勘

现场纪录要真实、完整，不得有漏项，现场踏勘评估师应在现场工作底稿上签字及注明查勘时间。现场踏勘的内容包括：调查评估对象周边的土地利用情况，调查评估对象的现状利用情况。

4、分析整理资料，试算价格

根据委托方提供的评估对象有关资料、评估师现场调查的有关资料，结合评估目的，按照相关操作规程的要求，选择合适的评估方法。

5、确定评估结果

评估结果的确定，采用会审方式确定。一般评估项目由事务所总经理、项目负责人、执业评估师集体会审确定。重大项目或疑难项目邀请行业内知名专家参与会审。对于需要与委托方沟通的评估项目，要及时将会审确定的评估结果向委托方通报，充分征求委托方的意见。

6、撰写报告

由经验丰富的评估师，结合委托人及评估对象所在区域、评估对象的具体情况，撰写评估报告。

7、报告审核及复核

评估报告书审核为确保评估报告书的准确性和科学性，每一份报告在提交委托方前，必须经过三级审核程序。

a. 评估师自审（初审）：在完成评估报告书后，必须对报告书的结构、文字描述、评估目的、对象、评估方法选用、公式运用、参数确定及评估结论等进行详细审核。

b. 部门经理（复审）：执业人员在自审后，提交部门经理审核，对审核过程中若发现问题，则作相应记录后返回初审人员进行复核。

c. 公司总评估师最终审核（终审）：部门负责人在审核无误后，由部门负责人交公司总评估师最终审核，在总评估师审核无误后，方可提供正式评估报告。

报告审核后三道程序中若发现问题，都必须返回上一道程序进行复审。每次审核的质量都与审核人的工作评定挂钩，审核人员对报告书的审核结果承担相应的责任。

8、存档



提交过的评估报告要及时存档。评估档案内容包括评估对象的权属资料和利用资料、现场踏勘表、评估报告、评估技术报告等。档案存储形式包括纸制档案和电子档案。

9、整体评估程序

整个评估工作一般分为三个步骤来进行：

第一步，前期洽谈与准备：进行项目的前期洽谈，在了解项目具体情况后，考察自身的业务承接能力，当决定承接后，对评估对象的情况组织内部人员根据初步搜集的资料进行综合分析，同时准备对于评估项目涉及到的行业信息等进行网络搜集与整理，考虑本事务所内部评估师擅长情况进行安排。对于企业价值评估和其他资产组合的评估项目还需要考虑安排相关的评估机构协作问题。

第二步，现场调查：评估人员应当亲自到现场勘查评估对象的具体情况，搜集相关财务资料、权属证明资料、实物资产的运行资料，并与委托方相关专业人员一起讨论实物资产的清查方案或办法以及其他非实物资产存在性的问题，比如采取询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，所有现场调查的资料都应该及时整理和归纳并编制相应的分析意见以备后期审核和评定估算。在现场调查阶段最为重要的是明确是否存在收到限制的情况，如果存在某种程度的限制，必须及时报告并与委托方沟通，从而明确评估报告的类型。

第三步，市场询价、评估方法的选择、评定估算及形成报告。现场调查结束后，如果属于综合性的项目的，现场负责人应该分别不同的分工由项目组成员先整理好各自负责调查的资料后，召开总结分析会，由局部信息上升为全面的和整体的信息，在上述基础上，首先从方法的适用性方面进行分析和明确，其次是对参数的选择及其适用性进行分析和明确，第三是对两种或两种以上方法适用性进行再次的决策和做出最终的选择，第四是对单项资产或资产组及资产组组合的资产进行价格查询并在“货比三家”的思路下确定重置价值（成本法）等，第五是在上述基础上按照资产价值估算的计算办法进行计算，得出评估值。

（2）针对个别项目的方案

资产评估是指专业的评估机构及其评估专业人员按照委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为。根据不同的评估项目特点，采用以下几种资产评估方案：收益现值法、重置成本法、现行市价法和清算价格法。

（一）收益现值法

又被称为收益还原法、收益资本金化法，也叫做未来收益法。收益现值法是将评估对象剩余寿命期间每年（或每月）的预期收益，用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算资产价值的方法。通常此类方法比较适用于企业收益中的整体评估及无形资产评估等。收益现值法是一种着眼于未来的评估方法，它要充分考虑资产的未来收益和货币的时间价值。

（二）重置成本法

也称为现行成本或重置价值，重置成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。通常都是按照此项资产全新的重置成本，减去累计折旧额，来对资产价值进行评估，是从成本的角度来衡量资产价值的一种方式。

（三）清算价格法

清算价格法是根据企业破产法的有关规定，按照企业清算时其资产可变现的价值，评定资产重估价值的方法。清算价格法比较适用于依照《中华人民共和国企业破产法(试行)》的规定，经人民法院宣告破产的公司。公司在股份制改组中一般不能使用这一办法。采用清算价格法评估资产，应当根据公司清算时其资产可变现的价值，评定重估价值。

（四）现行市价法

市场比较法也称为市场法、比较法、现行市价法。它主要是通过比较被评估的资产与最近出售的类似的资产的异同，并且将类似资产的市场价格进行合理调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。多比较适用于市场波动幅度较大的资产。根据市场调查，选择一个或多个相同或类似的资产进行比较，评估资产的现行市价进行估算此项资产现值标准的评估方法。

110114
110114