

## 九、服务承诺方案

### 一、项目总体思路及技术路线

#### 1、项目前期准备阶段：

(1) 成立不少于 8 人的专项工作小组，根据委托方工作计划安排，制定项目推进时间节点和责任分工。

(2) 收集整理本次评估涉及的征收政策、地价文件等资料，根据项目实际情况和政策法规要求，按资产类别选定评估方法，统一评估标准。

#### 2、资产清查阶段：

(1) 对接收集评估对象的测绘资料、权证信息等资料；

(2) 以两名资产评估师带队，会同委托方、被评估单位分组进行全面现场清查；按照评估法律法规和本次评估项目的具体要求填写资产清查核点表格。做到“三个第一”、“两个绝无”：接到通知第一时间出勤清查、清查完毕第一时间出具初评报告、收到意见第一时间核实反馈；现场勘查绝无遗漏错计、复杂项目反复核对绝无拖延。

#### 3、评定估算阶段：

(1) 根据资产类型选择适当的评估方法，建立统一评估标准和计算模型，标准化、规范化作业。

(2) 严格执行三级复核制度，项目经理、首席评估师、企业负责人层层把关，杜绝计算失误和文字错误。

#### 4、沟通协调阶段：

(1) 第一时间将评估初步结果和评估计算过程、依据等相关资料提交给工作小组和代理人员。

(2) 耐心与拆迁户进行沟通，讲解本次评估相关政策文件和评估依据，化解征收矛盾。

(3) 及时根据工作小组和拆迁户反馈情况，进行现场复核并对初步评估结果作必要调整、修改和完善。

### 二、项目技术路线

本项目可采用的评估技术方法为市场法、成本法与收益法。项目实施过程中，将根据资产的类型（房产、地价、地上附着物）和相关政策法规，选用恰当的评估技术

方法。相关评估方法的介绍如下：

1、市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。成本法的适用范围为：

(1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态，成本法一般不宜评估非续用状态下的资产；

(2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

3、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评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (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) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测；
- (4) 企业能通过不断地自我调节，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

### 三、交付成果质量标准

我公司承诺按照资产评估相关法律法规和业主的质量要求完成评估工作，并按时交付成果。

### 四、本项目涉及资产评估相关法律法规及本地物价行情资料

#### 1、资产评估相关法律法规依据

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
- (3) 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部（2001）第 14 号令）；
- (4) 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国务院办公厅国办发[2001]102 号）；
- (5) 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；

- (6) 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- (7) 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- (8) 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- (9) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- (10) 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- (11) 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- (12) 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- (13) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- (14) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- (15) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。相关法律法规：

## 2、本地物价行情资料：

- (1) 《温州市建材价格信息》；
- (2) 《温州市工程造价信息》；
- (3) 本地苗木市场、建材市场现场询价；
- (4) iFind 金融数据终端数据；
- (5) Wind 金融数据终端数据；
- (6) 广材助手（浙江专版）数据。

## 五、项目开展中可能存在的问题及解决措施与方案

### 可能存在的问题一：项目时间紧、任务重

解决措施：增加项目人员、团队集体加班，以项目按时完成为全公司首要任务。合理安排工作计划，对进度滞后的环节进行分析复盘，调整工作方案。

### 可能存在的问题二：部分被评估人员对评估结果有异议

解决措施：应被评估人员要求进行现场复核校对，并耐心反复与被评估人员解释相关政策文件和评估依据，通过诚恳的工作态度和积极解决问题的心态赢得被评估人员的理解和接受。

供应商名称（公章）：

日期：2025年3月3日

