

2025-2026 年度庆元县、龙泉市、青田县、景宁县资产评估开放
式框架协议采购项目

服
务
承
诺
方
案

项目编号： QYKJ2025-001

标 项：

供应商名称： 丽水市恒信房地产评估有限公司 （盖章）

申请日期： 2025 年 4 月 2 日



技术和服务承诺方案

(一) 技术方案

1. 服务工作目的

本机构遵循独立、公正、公平的原则，为委托方实现经济行为目的所涉及资产提供价值参考依据。

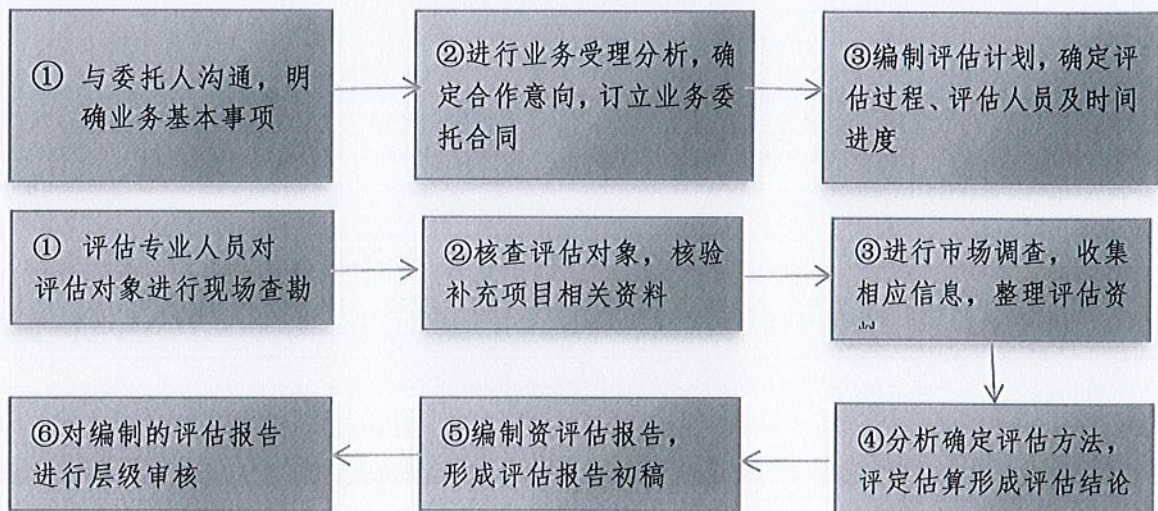
所提供服务的描述：本机构及其评估专业人员遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，以货币作为计算权益的统一尺度，对在一定时点上根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为。

2. 工作程序

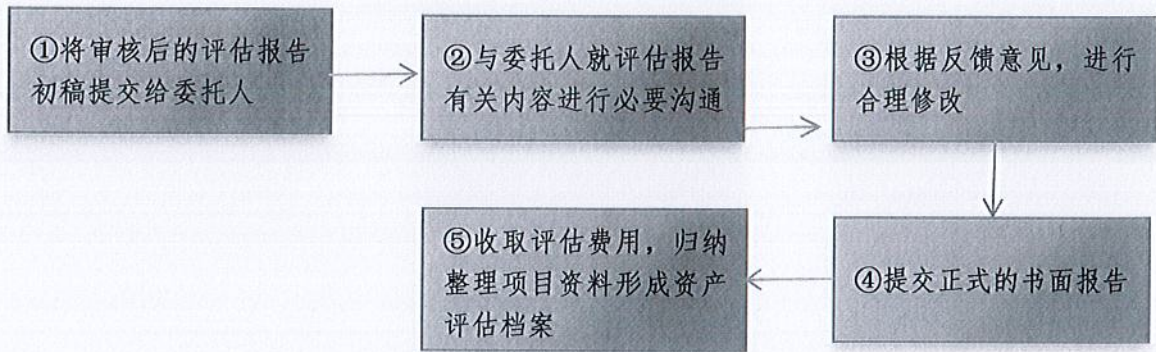
根据项目采购服务内容，我们的工作程序包括明确评估业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告、整理归集评估档案。

工作流程图

◆项目承接、组织阶段的标准



◆提交正式评估报告及归纳整理阶段的标准



2.1 评估程序实施要求

2.1.1 本公司在执行各项资产评估时，遵循以下规定：

(1) 资产评估机构及其资产评估专业人员不得随意减少资产评估基本程序。

(2) 资产评估机构受理资产评估业务前，应当明确下列资产评估业务基本事项：

① 委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；

② 评估目的；

③ 评估对象和评估范围；

④ 价值类型；

⑤ 评估基准日；

⑥ 资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；

⑦ 资产评估报告使用范围；

⑧ 资产评估报告提交期限及方式；

⑨ 评估服务费及支付方式；

(3) 委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

(4) 资产评估机构应当对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。受理资产评估业务应当满足专业能力、独立性和业务风险控制要求，否则不得受理。

(5) 资产评估机构执行某项特定业务缺乏特定的专业知识和经验时，应当采取弥补措施，包括利用专家工作等。

(6) 资产评估机构受理资产评估业务应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

(7) 资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

(8) 执行资产评估业务，应当对评估对象进行现场调查，获取资产评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

① 现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等。

② 资产评估专业人员可以根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。

③ 资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。

委托人和其他相关当事人依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。

(9) 资产评估专业人员应当要求委托人或者其他相关当事人提供涉及评估对象和评估范围的必要资料。

资产评估专业人员应当要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认，确认方式包括签字、盖章及法律允许的其他方式。

(10) 资产评估专业人员应当依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

(11) 超出资产评估专业人员专业能力范畴的核查验证事项，资产评估机构应当委托或者要求委托人委托其他专业机构或者专家出具意见。

因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度，并在资产评估报告中予以披露。

如果上述事项对评估结论产生重大影响或者无法判断其影响程度，资产评估机构不得出具资产评估报告。

(12) 资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(13) 资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集

等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

(14) 资产评估专业人员应当根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

(15) 资产评估专业人员执行资产评估业务，应当合理使用评估假设，并在资产评估报告中披露评估假设。

(16) 资产评估专业人员应当对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。

对同一评估对象采用多种评估方法时，应当对采用各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成合理评估结论。

(17) 资产评估专业人员应当在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

(18) 资产评估机构应当按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

(19) 资产评估机构出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，可以与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。

(20) 资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

(21) 资产评估机构应当对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

3. 工作方式方法

整个评估过程中必须履行下列评估程序。

3.1 明确评估业务基本事项

项目负责人应与委托方进行充分沟通，明确和记录下列基本事项，形成评估项目基本情况调查表，并按照本单位相关规章制度逐级汇报。

3.1.1 委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者。

3.1.2 评估目的

- 3.1.3 评估对象和评估范围。
- 3.1.4 价值类型。
- 3.1.5 评估基准日。
- 3.1.6 评估报告使用限制。
- 3.1.7 评估报告提交时间及方式。
- 3.1.8 评估服务费总额、支付时间和方式。
- 3.1.9 委托方与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

4. 业务分析

项目负责人应根据项目基本情况，对胜任能力、独立性、业务风险等进行初步判断，按照本单位相关规章制度逐级汇报，由本单位相关规章制度规定的具有决定权的人员决定是否承接评估业务。

4.1 签订业务约定书（或委托合同）

本单位在决定承接评估业务后，撰写业务约定书，并按照本单位相关规章制度逐级汇报、审批后签订。

评估项目执行过程中，当评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化时，项目负责人应当与委托方及时协商相关内容，并按照本单位相关规章制度逐级汇报、审批后，签订补充协议或者重新签订业务约定书。

4.2 项目分析

项目负责人应结合项目基本情况，进行项目分析，主要包括：

4.2.1 进一步了解项目涉及企业情况、资产特点及分布情况，对于特殊行业和特殊资产应初步确定评估方法，有针对性的确定资产负债清查评估明细表和资产评估资料清单。

4.2.2 进一步了解项目背景和整体时间安排，消除项目整体实施过程中可能造成的评估工作时间进度、人员安排等的不利影响，与委托方初步协商评估计划。

4.2.3 与其他中介机构建立良好的合作关系，明确分工和信息交换方式。

4.3 编制评估计划

4.3.1 项目负责人编制评估计划，并按照本单位相关规章制度逐级汇报、审批。

4.3.2 评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务实施全过程。

4.3.3 评估计划通常包括：评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容，项目负责人可根据评估业务具体情况确定评估计划的繁简程度。

4.3.4 重大的国有资产评估项目，项目负责人应根据相关部门的监管需要，及时将评估计划向其汇报。

4.3.5 评估计划制定后，项目负责人应根据评估业务实施过程中的情况变化进行必要调整。

5. 现场前期准备

5.1 项目组进驻前，项目负责人应根据项目特点，向委托方及被评估单位提出评估的工作要求和具体计划，通常包括：评估所需第一批资料清单，评估计划的时间进度、现场评估配合工作内容、评估人员工作分工及联系方式，现场评估工作条件。

5.2 对于被评估资产所处地域分散或类别复杂、被评估单位数量较多的项目，项目负责人应基于项目顺利开展的原则，在必要时，对被评估单位进行统一的评估培训。

5.2.1 评估培训内容通常包括：培训的时间地点及对象，第一批资产评估资料清单及解答人员联系方式，评估计划的时间进度、现场评估配合工作内容、评估人员工作分工及联系方式，现场评估工作条件。

5.2.2 重大的国有资产评估项目，项目负责人应根据相关部门的监管需要，及时将评估培训内容向其汇报。

5.3 对于被评估资产所处地域分散或类别复杂、被评估单位数量较多的项目，在项目组进驻前，项目负责人应根据项目特点，派专人指导被评估单位提供资料，落实被评估单位配合人员及联系方式，保证评估工作的顺利进行。

6. 现场调查

评估人员应当遵守资产评估相关准则、规定，根据评估业务具体情况，对评估对象进行适当的现场调查。

6.1 要求委托方或者被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料。

6.2 要求委托方或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

6.3 应当通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属并对其资料进行必要的查验。

6.4 在执行现场调查时无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，可以根据重要程度采用抽样等方式进行调查。项目负责人应制定相应的调查方案，明确分类原则、调查对象、工作步骤等内容。

6.5 评估人员应当根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充或者调整现场调查工作。

6.6 当评估人员现场调查遇有障碍无法履行程序时，项目负责人应与委托方及被评估单位进行协商，提出问题内容和解决意见，保证现场调查程序的适当履行。

6.7 项目负责人应将现场调查中的重大问题及解决方案，按照本单位相关规章制度逐级汇报、审批。

6.8 重大的国有资产评估项目，项目负责人应根据相关部门的监管需要，及时将现场调查的工作内容、完成时间、存在问题(无法履行的评估程序及其原因、解决建议)等情况向其汇报，获得其同意认可。

7. 收集评估资料

7.1 评估人员应当遵守资产评估相关准则、规定，根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。

7.2 评估人员应当根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

7.3 收集的评估资料包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有者等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。通常包括：查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析

资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式。

7.4 现场调查工作结束后，项目负责人应统计遗留问题和尚缺资料清单，与委托方、被评估单位进行沟通，提出解决意见，确定问题解决及资料提供的时间安排和联系方式。

8. 评定估算

8.1 评估人员应当遵守资产评估相关准则、规定，根据评估业务具体情况进行评定估算。

8.2 评估人员应当根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法，并于评估报告中披露选择的方法及其原因。

8.3 评估人员应对所搜集的评估资料进行整理，充分分析其可靠性、相关性、可比性，按照工作底稿索引进行归集。

8.4 评估人员应当根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。采用成本法，应当合理确定重置全价和各相关贬值因素(成新率)；采用市场法，应当合理确定参照物，根据评估对象与参照物的差异进行必要的价格调整；采用收益法，应当根据被评估单位提供的盈利预测及风险分析资料，合理确定收益期和折现率，合理预测未来收益。

8.5 评估人员应当对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

8.6 评估人员对同一评估对象需要同时采用多种评估方法的，应当对采用各种方法评估形成的初步评估结论进行分析比较，确定最终评估结论，并于评估报告中披露确定评估报告使用结果的评估方法及其原因。

8.7 对于国有企业的企业价值评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上应采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。

8.8 项目负责人应将评定估算中的重大技术问题及解决方案，按照本单位相关规章制度逐级汇报、审批。

8.9 重大的国有资产评估项目，项目负责人应根据相关部门的监管需要，及时将选择的评定方法及其原因、评估思路、主要评估技术指标、确定评估报告使

用结果的评估方法及其原因等情况向其汇报，获得其同意认可。

9. 编制和提交评估报告

9.1 项目负责人应当遵守资产评估相关准则、规定，编制评估报告。

9.2 评估项目按照本单位相关规章制度，对评估报告、评估程序执行情况、工作底稿等进行必要的内部审核，并将审核、修改情况记录于工作底稿中。

9.3 评估报告在内部审核后，正式提交前，项目负责人可以在不影响本单位对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通。

9.4 评估报告由本单位出具，并由项目负责人按业务约定书的要求向委托方提交。

9.5 国有资产评估项目，项目负责人应协助委托方完成相关审核手续。相关部门提出审核意见的评估项目，项目负责人应对其修改、补充、说明的内容及时进行书面回复，并与委托方或者委托方许可的相关当事方进行沟通。

10. 评估总结

评估项目应进行评估总结，评估总结分为项目总结和技术总结。

10.1 项目负责人对评估项目的计划执行情况、评估过程中重要事项的处理方法、评估工作的建议等内容进行项目总结。

10.2 成熟行业或特殊评估对象的评估项目，项目负责人应组织项目组中的各专业负责人，对今后评估业务有借鉴作用的评估技术思路、方法、主要技术指标进行技术总结。

11. 编制和归档工作底稿

评估人员应当遵守《资产评估准则—工作底稿》、本单位制定的《资产评估业务档案管理制度》等相关规定，编制工作底稿，按照本单位相关规章制度逐级审批后，及时形成评估档案。

后续追踪 评估报告出具后，项目负责人对评估报告的使用、经济行为的实施等情况进行后续追踪，并可对相关资料补充归档。

12. 评估项目的组织与实施

12.1 项目实施组织体系

为保障评估项目顺利实施，在项目前期现场调查及资料收集、质量控制、时间进度、信息保密及后续跟踪服务等方面配备充足的专业力量和服务保障措施，公司针对具体项目设立项目领导小组，更好地服务于委托方。

项目领导小组全面负责委托的评估项目，统一管理协调各项工作，项目领导小组由公司法定代表人、总经理和首席评估师组成。针对委托评估项目设立业务分部和质控分部，负责具体的评估工作。

业务分部主要工作内容：根据委托方要求对具体评估资产进行现场勘察、资料收集及分析整理、评估技术路线制定、评估测算、编写报告；

质控分部主要工作内容：负责对业务组的工作进行复核，及时将评估工作中的各种问题向领导小组汇报，严格按三级复核制度和准则要求履行复核程序，反馈复核信息及时对发现问题提出处理建议，保障报告质量。

12.2 人员配备及进度安排

我们将选派一名副总经理职级以上人员担任总负责人，全面负责与贵单位的衔接、组织及协调工作，对内负责人员、工作进度、工作质量的安排与检查工作，并选派多名职业操守优良、业务能力强的专业资产评估师担任本次项目的全过程资产评估服务工作。

12.2.1 项目组人员配置情况

(1) 整体评估（企业价值评估）业务分组情况：

在被评估单位的积极配合下，我公司整体评估工作时间一般为 10-15 个工作日。人员配备情况为项目负责人 1 名（项目对口的专业人员，为资产评估师），项目组其他成员 6 名（包括 2 名资产评估师，3 名评估助理人员）。根据评估业务的进展情况，随时增派专业人员。

(2) 单项资产及资产组合评估分组：在被评估单位的积极配合下，我公司单项评估工作时间一般为 3-5 个工作日。人员配备情况为项目负责人 1 名（项目对口的专业人员，为资产评估师），项目组其他成员 3 名（包括 2 名资产评估师，1 名评估助理人员）。

(3) 无形资产评估业务分组：在被评估单位的积极配合下，我公司单项评估

工作时间一般为 15-20 个工作日。人员配备情况为项目负责人 1 名（项目对口的专业人员，为资产评估师），项目组其他成员 4 名（包括 2 名资产评估师，2 名评估助理人员）。

12.2.2 项目实施

评估工作分以下四个步骤来进行。

第一步：前期洽谈与准备。进行项目的前期洽谈，在了解项目的具体情况后，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收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，考虑本公司内部评估师专业情况进行安排。对于企业价值评估和其他资产组合的评估，还需考虑安排相应的审计机构协作问题。

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平等估算。在现场调查阶段最为重要的是明确是否存在受到限制的情况。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。评估方法的选择及评定估算。现场调查如果属于综合性的项目，现场负责人应该分别不同的分工由项目组负责先整理好各自负责调查的资料后，召开总结分析后，由局部信息上升为全面的整体信息。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合的资产进行价格查询并在“货比三家”的思路下确定其价值；第五是再上述基础上按照资产价值估算的计算方法进行计算，得出评估价值。

第四步：编制报告初稿。报告初稿由项目负责人统筹编制，初稿完成后与委托方进行沟通，如果沟通中出现重大争议的应及时报公司负责人审核并协调。内部的复核采取三级复核制度。即现场负责人复核，重点是保证资料的完整性、数据的真实性和准确性以及不重不漏等；项目负责人复核的重点是方法选择的恰当

性、资料来源的合规性、参数确定的合理性等；公司负责人复核的重点是项目限制性及其解决、项目不确定性所可能导致的风险等。

13. 服务标准及要求

13.1 勤勉尽责，兢尽职守， 遵章守纪， 维护评估业务当事人合法权益和本机构声誉；

13.2 按照国家法律法规的有关规定， 遵照客观、公平、公正的原则开展评估业务、保守相关当事人的商业秘密；

13.3 严格按计划进度完成评估任务， 出具评估报告， 如果需要调整必须及时履行内部报告程序及时与委托方接洽调整事项；

13.4 在进行现场调查和资料收集中应与委托方充分沟通， 充分了解委托方行业类类别、规模、业务流程、经营状况、市场状况和财务状况、对外担保、未决诉讼等或可能影响评估结果的事项；注意关注相关法律、法规及经济考核指标、合同协议等，充分收集相关资料，包括重要合同、经济责任书、以前年度审计报告等；

13.5 评估中的相关问题应履行报告制度， 一般情况下应由各评估项目负责人与委托方（或资产占有方、产权持有者）接洽或交换意见，对不可预见事项或重大事项处理应通过现场负责人向分管层负责人汇报，不得在现场议及相关评估结果或评估意见。

13.6 独立完成评估任务， 不得以任何形式将承接的评估业务再委托给其他机构；

13.7 按照委托方的要求， 制定严格的执业质量保证措施， 真实、准确、完整的反映和记录评估项目的情况， 并对评估结论及评估报告的真实性、准确性、合法性负责；

13.8 未经委托方批准， 不得以任何形式向任何单位或个人披露委托方及承接评估项目的有关信息， 更不得对外提供、泄露或公开评估业务的有关情况。

14. 应急预案

如遇到人员变动及其他不可遇见的情况， 本机构法定代表人可全权接手评估

项目或委派其他项业务熟练、具有丰富经验的资产评估师来进行评估工作，遵照规定工作流程开展工作，确保在任何条件下都能保质保量并及时的完成工作。

15. 评估工作准则

15.1 法律法规依据

15.1.1 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

15.1.2 《中华人民共和国房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）

15.1.3 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次通过）

15.1.4 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）

15.1.5 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过自2021年1月1日起施行）

15.1.6 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行）

15.1.7 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号发布，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订）

15.1.8 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令[2017]第86号）

15.1.9 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）

15.1.10 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）

15.1.11 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号（2005年8月25日）

15.1.12 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第3号令，2003年12月31日）

15.1.13《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)

15.1.14《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号)

15.1.15《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)

15.1.16《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)

15.1.17《中央企业资产评估项目核准工作指引》(国资发产权[2010]71号)

15.2 评估准则依据

15.2.1《资产评估准则—基本准则》(财资〔2017〕43号);

15.2.2《资产评估职业道德准则—基本准则》(中评协[2017]30号)

15.2.3《资产评估准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)

15.2.4《资产评估准则—评估程序》(中评协[2018]36号)

15.2.5《资产评估准则—评估报告》(中评协[2018]35号)

15.2.6《资产评估准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)

15.2.7《资产评估准则—利用专家工作及报告》(中评协[2017]35号)

15.2.8《资产评估准则—不动产》(中评协[2017]38号)

15.2.9《资产评估准则—机器设备》(中评协[2017]39号)

15.2.10《资产评估准则—无形资产》(中评协[2017]37号)

15.2.11《资产评估准则—企业价值》(中评协[2018]38号)

15.2.12《资产评估准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)

15.2.13《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)

15.2.14《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号)

15.2.15《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号)

15.2.16《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)

15.2.17《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)

15.2.18《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)

15.2.19《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号)

15.2.20《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号)

15.2.21 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）

15.2.22 中评协关于印发《文化企业无形资产评估指导意见》（中评协[2016]14号）

15.2.23 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）

15.2.24 《实物期权评估指导意见》（中评协[2017]54号）

15.2.25 《企业并购投资价值评估指导意见》（中评协[2020]30号）

15.2.26 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）

15.2.27 《资产评估专家指引第7号-中小评估机构业务质量控制》（中评协[2015]68号）

15.2.28 《资产评估专家指引第8号-资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）

15.2.29 《资产评估专家指引第10号-在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协[2020]6号）

15.2.30 中国资产评估协会关于转发《财政部中国银保监会关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》的通知（中评协[2020]21号）

15.2.31 《资产评估专家指引第12号-收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）

15.3 估价技术依据

15.3.1 资产评估委托合同

15.3.2 现场勘察记录和评估申报明细表

15.3.3 其他与本次资产评估有并的资料

15.4 权属依据

15.4.1 《不动产权登记证》、《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《不动产登记簿》调档查询资料等权属证明材料

15.4.2 《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《施工许可证》、规划主管部门出具的规划要件等权属证明材料

15.4.3 土地使用权出让合同、房地产买卖合同及缴费票据

15.4.4 区政府财政局、规划局、国土局、土地储备中心、住建局等政府相关主管部门联合会办的确权意见

15.4.5 不动产、动产（包括机器设备）、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益取得的合同、协议、购置发票复印件

16. 处理方法及技术实施意见

评估专业人员接受了评估委托并且明确了评估目的、评估对象、评估基准日等评估基本事项之后，接下来要做的一件至关重要的事情就是确定评估技术方案，确定评估技术路线。只有确定了评估技术路线，才能相应地选择评估方法，进而才能开始进行后面的具体评估作业。评估技术路线就是评估专业人员模拟资产的价格形成过程的认识的基础上，思考形成的指导整个资产评估过程的技术思路。评估技术路线包括3个方面的要素：一是由评估目的所决定的价格内涵，二是由评估原则所确定的评估思路，三是由评估对象类型、评估方法适用条件及搜集资料的数量及质量所决定的评估方法。确定评估技术路线，也就是确定资产价格内涵和价格形成的过程。

评估技术路线体现的正是评估对象（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）的价格形成过程，反映的正是估价对象的价格内涵。

16.1 建设用地使用权估价技术路线

依据《城镇土地估价规程》（GT/T18508-2014）、《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函[2019]922号）、《集体土地使用权地价评估技术指引》（中估协发[2020]16号）文件规定，参照或参考工程涉及相关区域的工业建设用地评估细则（与委托方或相关政府部门充分沟通后），首先确定工业用地的性质和类型，再确定工业用地收购的基准价，然后确定土地还原率，对土地剩余使用年期修正，在此基础上对宗地地价影响因素进行调查，详细分析宗地与基准价的形成在综合影响因素等方面的差异，进行地价影响因素修正，最后对宗地权证系数进行修正，最终确定宗地的地价。

16.1.1 工业国有建设用地评估方法

工业国有建设用地出让使用权收购价格

(1) 基准价的确定

依据项目涉及相关区域政府主管部门确定的在估价期日，开发程度为“五通

一平”，土地使用年期为工业用地法定最高出让使用年期50年的国有建设用地出让使用权收购价格的基准价作为工业国有建设用地出让使用权收购价格基准价。

(2) 土地剩余使用年期的影响

土地剩余使用年期的不同，对地价的影响也不同，根据《土地剩余使用年期修正系数参考表》相关内容对其进行年期修正。

(3) 地价影响因素的影响

地价影响因素主要包括：区域因素和个别因素等。

区域因素的影响：主要考虑工业区功能类型、产业集聚规模、基础设施状况、交通便捷程度（道路等级、道路类型、道路通达度）、环境质量、土地利用现状强度等的影响。

个别因素的影响：主要考虑宗地临路条件、宗地地基承压力、洪水淹没情况、地形坡度、宗地形状、土地开发程度等。

(4) 基本公式

$$P = PB \times K \times (1 \pm \sum K_i)$$

式中：

P ——国有建设用地出让使用权收购价格

PB ——国有建设用地出让使用权基准价

K ——土地使用年期修正系数

$\sum K_i$ ——地价影响因素修正系数

16.2 工业及仓储类房屋估价技术路线

选用比较法、收益法和其他市场化方法估价的工业及仓储房屋估价技术路线按《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)要求执行。对选用成本法估价的工业及仓储房屋，根据估价对象状况和土地市场状况，选择房地分估路径。计算公式：

$$\text{房地产价值} = \text{土地重置成本} + \text{建筑物重置成本} - \text{建筑物折旧}$$

16.2.1 土地重置成本

土地重置成本按当地人民政府公布的土地收购补偿标准价格结合地价影响因素修正系数、年期修正系数、权证修正系数等系数确定

16.2.2 建筑物重置成本

建筑物重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费

其中：

(1)建设成本=勘察设计和前期工程费+建筑安装工程费+基础设施建设费+公共配套设施建设费+开发期间规费

(2)建筑安装工程费=基本重置价×(1±层高增减率)×结构调整系数。

即：建筑物重置成本=勘察设计和前期工程费+基本重置价×(1±层高增减率)×结构调整系数+基础设施建设费+公共配套设施建设费+开发期间规费+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费。

16.3 无证工业及仓储类房屋（非简易结构）估价技术路线

无证的工业及仓储房屋根据相关收购政策执行，根据以往估价经验主要进行建筑物重置价值评估，不包含土地价值。建筑物重置价值应为在价值时点重新开发建设全新状况的建筑物必要支出扣减折旧后的价值。计算公式为：

建筑物重置价值=建设成本+管理费用+投资利息-建筑物折旧=(建设成本+管理费用+投资利息)×成新率

其中：

16.3.1 建设成本=勘察设计和前期工程费+建筑安装工程费

16.3.2 建筑安装工程费=基本重置价×(1±层高增减率)×结构调整系数

即：建筑物重置价值=(勘察设计和前期工程费+基本重置价×(1±层高增减率)×结构调整系数+管理费用+投资利息)×成新率

16.4 建筑物折旧

建筑物的折旧主要考虑物质折旧，对外部、功能等方面的折旧，收购补偿类评估一般不作考虑。应根据建筑物已使用年期、耐用年限、现场勘查和不同建筑物年限成新率上限的相关规定等多种方法，综合确定折旧（成新率）。

16.5 装修、附属物及定着物评估技术路线

工业及仓储类房地产评估涉及较难辨别、隐蔽的附属设施等，应结合原始图件（设计图件、竣工图件等），参照相关规定进行估价；如未能提供附件或提供的图件无法差别时，可寻求专业人士帮助进行估价；同时，针对一些常见的较难辨别的及隐蔽的附属设施制定价格参考标准。

16.5.1 装修、附着物及定着物重置价评估

装修、附着物及定着物重置价评估的评估方法主要有综合单价法、单位比较法、指数调整法等。

综合单价法是指以在价值时点的工程各子项目的综合单价，结合各项工程量清单，计算求得估价对象重置价的方法。对于未在《苏州市房屋装修及附着物参考价格的通知》列明的综合单价，以市场价为标准，并做好价格的来源依据或测算的记录。

单位比较法是以单位面积（如建筑面积）为指标，选取与价值时点接近的具有可比性的工程造价实例，进行比较、分析和调整，测算估价对象的单位面积单价，乘以估价对象计价面积，求得估价对象重置价的方法。单位比较法一般适用于精度要求不高的预评估项目或估算工作。

指数调整法是利用工程造价以及相关指数或变动率，将工程竣工时的客观成本费用调整到估价时点的装饰工程费的方法。指数调整法一般适宜于近期完成，有较完整结算依据的工程项目。

综上，装修、附着物及定着物重置价的计价方法宜首先采用综合单价法。被收购房屋的装修、附着物及定着物的评估价值应当依据全新条件下的重置价结合成新率确定。

计算公式：装饰装修、附着物及定着物评估值=装饰装修、附着物及定着物重置价×成新率。

装饰装修、附着物及定着物重置价是指根据现行施工规范、采用现有建筑及装饰材料和施工技术，按照价值时点的价格水平，重新完成具有同等效用的全新状态下的装饰装修、附着物及定着物项目的正常工程造价。

16.5.2 装饰装修、附着物及定着物成新率的确定

成新率可以按照估价对象整体状况评定综合成新率，也可以按照各子项目分别评定分项成新率后再综合确定成新率。成新率一般根据耐用年限、已使用年限以及维护、保养等情况综合确定。

16.5.3 附着物成新率的确定

(1) 假山、水井、石板地、绿化和池塘不计折旧。

上述池塘应为人工开挖的景观池塘，四周一般有护坡池底硬化。自然形成或由于取土等其他客观原因形成的池塘仅作为四周护坡补偿；生产用的养殖池塘按生产用塘建设成本作评估补偿。

(2) 围墙、场地、道路、基础设施建设费等的新成率与房屋成新率相同（此下所指的房屋为项目中同期建造的主体房屋）。

(3) 其他附着物成新率的确定可按年限成新率和观察成新率加权确定，计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{观察成新率} \times 60\%$$

$$\text{其中：年限成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限}$$

观察成新率按下表确定：

附着物观察成新率表

| 序号 | 现实状况 | 成新率 |
|----|-------|----------|
| 1 | 全新 | 100% |
| 2 | 九成新 | 90% |
| 3 | 八成新 | 80% |
| 4 | 七成新 | 70% |
| 5 | 六成新 | 60% |
| 6 | 五成新 | 50% |
| 7 | 四成新 | 40% |
| 8 | 三成新 | 30% |
| 9 | 不足三成新 | 30%以下-报废 |

16.6 设备类资产及物品搬迁补偿费用评估技术路线

本项目涉及的企业户可能具有机器设备、办公及电子设备、原材料等物品等，需要按照资产评估准则体系的相关规定计算搬迁补偿费用，对不可移动的设备类资产，根据委托方的会办意见进行评估。如果会办意见为设备收购，则选择无法搬迁续用机器设备补偿价值评估技术路线；如果会办意见为设备搬迁，则选择可搬迁续用的设备搬迁费评估技术路线，以及存货类资产的搬迁费评估技术路线；对于无法确定评估对象是房地产估价的财产范围还是资产评估的评估范围等现场工作中遇到的特殊问题，例如：基础配套工程、变配电工程、隐蔽工程等特殊性的资产，评估专业人员要勤勉尽责，认真现场勘察和市场调查，通过对评估对

象权属资料、原始凭证等财务资料、竣工结算等工程资料的核查验证,得出客观、公正的判断,并与相关当事方充分沟通交换意见后,并取得相关当事方以签字或盖章的形式确定的评估申报明细表,最终确认评估对象和评估范围。

16.6.1 机器设备搬迁补偿价值评估技术路线

机器设备搬迁补偿评估通常采用成本法进行,即对设备拆迁过程中耗费的人化劳动和物化劳动价款与拆迁过程中各项损失相加后,得到设备搬迁补偿费用。

机器设备类资产及存货的搬迁补偿费用公式为:

搬迁补偿费用=拆卸费+装卸运输费+安装调试费+损耗费+不可预见费+资金成本+管理费用

(1)拆卸费:对部分大型设备,因其体积过大或重量过大造成拆迁困难,应先行对其进行拆卸分解,所发生的费用即为拆卸费。受设备结构、精密度及性质的影响,拆卸时应采取不同的措施和程序,抑或借助有关机器和工具。

(2)装卸运输费:装卸运输费是对设备进行拆卸、模块分解、包装固定后,由起重设备和辅助设施(汽车吊、叉车、卷扬机、滚筒、滑轮组等)将拆卸包装后的设备吊至运输车辆上,运至目的地后再将设备吊至待安装区域的全过程所发生的费用。运输装卸费的计取主要针对设备体积、重量、运输条件,进行充分市场征询比较,同时参照运输部门公布或执行的台班定额综合确定。

(3)安装调试费:对部分设备,应进行安装和调试,其所发生的费用即为安装调试费。安装调试费是按照新《资产评估常用数据与参数手册》以及《浙江省通用安装工程预算定额》的中安装定额进行测算。安装定额具体包括人工费、材料费、机械费,其构成项目具体评估方法分述如下:

人工费:指列入概预算定额的直接从事建筑安装工程施工的生产工人的基本工资、工资性津贴及属于生产工人开支范围的各项费用,公式为:人工费=综合工日×单价,其中综合工日单价则按照评估基准日现行客观市场价格确定。

材料费:指列入概预算定额的材料、构配件、零件和半成品的用量以及周转材料的摊销量按相应的预算价格计算的费用,公式为:材料费=材料数量×单价,其中材料单价则按照评估基准日现行客观市场价格确定。

机械费:指列入概预算定额的施工机械台班量按相应机械台班费定额计算的建筑安装工程施工机械使用费,施工机械安、拆及进出场费和定额所列其他机械

费，公式为：机械费=机械台班数量×单价，其中机械台班单价按照评估基准日现行客观市场价格确定。

损耗费：损耗费包括拆卸损耗费、设备基础损耗费。

拆卸损耗费：在对设备进行拆迁过程中，设备的有关构件、配件和附属物因进行拆除后即无法重新利用，届时对该设备进行安装重置时，该构件、配件和附属物应另行购买。这样新购买的构件、配件和附属物的价值与原有旧构件、配件和附属物的尚余价值之差即为拆卸损耗费，即：拆卸损耗费=新购买的构件、配件和附属物的价值-原有旧构件、配件和附属物的尚余价值。新购买的构件、配件和附属物的价值及原有旧构件、配件和附属物的尚余价值的确定，均按现行客观市场价格确定。

(4)设备基础损耗费：对应附设基础的设备，因其原有基础在设备拆迁时无法再次利用，对设备进行安装重置时，需重新建造新基础，则原有旧基础的尚余价值即为设备拆迁时的损失，亦即上述“拆卸损耗费”的一种特殊表现形式，这一损失也就成为了设备拆迁费用一个组成项目。设备基础损耗费的确定，按重置价格结合成新率计算，即：设备基础损耗费=重置价格×成新率。重新建造或形成与旧基础完全相同或基本类似的全新状态下的设备基础所需花费的全部费用为重置全价，成新率的确定根据其使用年限结合现场勘察进行。

(5)不可预见费：在设备搬迁过程中，难免会出现物理磨损、精度损失及其他不可预见因素，因此应计提不可预见费。不可预见费率可依据政府有关规定或有关统计资料确定。不可预见费计取基数为上述拆卸费、运输装卸费、安装调试费、拆卸损耗费之和。即不可预见费=(拆卸费+运输装卸费+安装调试费+拆卸损耗费)×不可预见费率。

(6)资金成本：在设备搬迁全过程中，不同程度地占用一定资金，存在资金成本，因此亦应系设备搬迁费用的构成项目。资金成本的确定依据平均资金占用量、占有期限、中国人民银行公布的现行贷款利率进行计算。评估实践中当资产建设工期在半年以内的不考虑资金成本。

(7)管理费用：设备搬迁是一项庞大的系统的复杂的工程，环节多、程序繁、涉及面广，因此对设备搬迁这一工程进行管理是必要的，良好的管理可以有效组织、安排、控制搬迁过程，减少或有损失，提高效率。鉴于设备搬迁的庞大

性、系统性、复杂性，参与设备搬迁的管理人员队伍亦必将是庞大的，包括公司领导、生产管理人员、设备管理人员、工程人员、技术人员等。管理费用率的确定参照建设安装工程中管理费的比率；管理费用的计取基数为上述拆卸费、运输装卸费、安装调试费、拆卸损耗费之和。即管理费用=（拆卸费+运输装卸费+安装调试费+拆卸损耗费+不可预见费+资金成本）×管理费用率。

16.6.2 无法搬迁续用机器设备补偿价值评估技术路线

(1)无法搬迁续用机器设备是指无法拆卸、搬移，或者拆卸、搬移易造成损坏、无法搬迁续用，或者搬迁和安装费用大于机器设备当前价值扣除其可变现净值后的价值的机器设备。

(2)无法搬迁续用机器设备价值（包括基础费）为重置价格结合成新和残值确定，其计算公式为：无法搬迁续用机器设备价值=重置价格×（成新率-残值率）。

(3)重置价格由评估基准日的重新购置价与购置该机器设备发生的运杂费、基础费、安装调试费组成。

(4)重要机器设备的综合成新率可采用理论成新率与观察成新率分别赋予不同的权重综合确定；一般设备成新率可以采用理论成新率或者观察成新率单独确定。

(5)理论成新率根据机器设备的经济寿命、已使用年限、尚可使用年限，以及维护保养、使用等情况分析确定；观察成新率根据现场勘查机器设备的技术性能、结构外观、维护保养打分分值，分别赋予不同的权重分析确定。

常见设备的总使用年限、成新率、残值率可参考附件 CXB01、CXB02《设备总使用寿命年限参考表》（表一）和《机器设备实体性贬值率及成新率评估参数表》（表二）。

16.6.3 可搬迁续用的设备搬迁费评估技术路线

可搬迁续用的设备是指经清理拆卸、包装运输、安装调试后可恢复并正常生产运作的设备，包括可搬迁续用但需重新安装调试的设备和可搬迁续用无需重新安装的设备。

(1)可搬迁续用但需重新安装调试的设备，评估时按照各类设备拆卸费、运杂费、安装调试费、基础费及拆装后无法继续使用的辅料费用确定。

计算公式为：

设备搬迁费=拆卸费+运杂费+安装调试费+基础费+辅料等其他费用。

拆卸费、运杂费和安装调试费可以根据设备的类型、规格及相应的运输方式和拆卸、安装调试工艺等直接评估；也可以采用适当的拆卸费率、运杂费率、安装调试费率乘以设备的重新购置价的方式求取。

常见设备的安装调试费可参考附件 CXB03《设备安装调试费率和残值率参考表》(表三)，原则上取中间值，特殊情况下取上限或下限的，必须在评估报告中说明理由。运杂费可参考 CXB04《国内运杂费率参考指标》(表四)，根据实际情况自行选定。

基础费用是指建造设备的基础所发生的材料费、人工费、机械费等全部费用。评估可搬迁续用设备的基础工程费时，可以不考虑成新率；评估无法恢复机器设备的基础工程费时，应当结合成新率。基础费可参考附件 CXB04《国内设备基础费概算指标》(表五)。

机器设备的重新购置价是指评估时点于公开市场重新购买该全新状态机器设备的市场价格或者重新生产该机器设备的重置成本。对具有通用性质的机器设备，应当通过市场法求取重新购置价；对企业自行研制的机器设备，一般采用成本法计算重新购置价。

运杂费、安装调试费、基础费、辅料等其他费用也可参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(机械计[1995]1041号)相关标准取值。

(2)可搬迁续用无需重新安装的设备，评估时按各类设备的运杂费确定。

16.6.4 存货搬迁费用评估技术路线

(1)存货的搬迁费用评估，只计算运杂费，不再考虑资产原值，运杂费一般通过计车次、计件、计批次、计重量或计体积等计量单位核算搬迁数量，并根据市场行情或者指导意见确定单位运杂费价格，计算存货搬迁费用。计算公式为：存货搬迁费用=搬迁数量×单位运杂费价格。也可根据存货的重量、体积估算车数，计算存货搬迁费用。计算公式为：存货搬迁费用=搬迁车数×单位车辆价格。

(2)存货主要包括生产原材料、半成品、成品、存货、办公设施及低值易耗品等。本次根据委托方的要求，办公用品不纳入搬迁评估范围。

16.6.5 最终成新率计算说明

本评估项目表述的设备（资产）特指现场勘查界定为重要设备和一般设备的所有设备（包括涉及的其他资产），回购资产最终成新率的测算按以下程序分三步进行：

(1) 综合成新率的确定

① 没有启用年月的设备

设备综合成新率=观察成新率

取价依据为机器设备现场勘查打分表。

② 有启用年月的设备

重要设备综合成新率=理论成新率*40%+观察成新率*60%

一般设备综合成新率=理论成新率

取价依据为最新资产评估常用数据参考手册相关参数。

③ 协调文件成新率的确定

文件成新率特指协议搬迁项目资产评估协调意见对成新率的原则规定。

正常使用设备已使用年限在 2 年以内，成新率为 90%；

正常使用设备已使用年限在 2-5 年以内，成新率为 80%；

正常使用设备已使用年限在 5-8 年以内，成新率为 70%；

正常使用设备已使用年限在 8-10 年以内，成新率为 60%；

正常使用设备已使用年限在 10 年以上，成新率为 30%-50%；

配电、消防等系统工程按经济使用年限评估，正常使用的前提下成新率不低于 65%。

16.7 其他价值评估技术路线

包含动产、无形资产、企业价值、资产损失（包括停产停业损失）或者其他经济权益等评估。此项根据委托方的会办意见决定是否纳入评估范围，明确评估对象和评估范围，明确评估基本事项，按照《资产评估准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号），《资产评估准则—评估程序》（中评协[2018]36号）等技术要求，经评估方法的适用分析后，决定采用的具体评估技术路线。

（二）服务承诺方案

1. 服务进度保证方案

1.1 加强对有关法律法规的学习，为服务质量、进度提供保证。

根据招标文件的要求，我公司全体参评人员加强相关法律法规的学习，并结合实际工作的特点，按照国家相关法律、准则、程序以及国家和行业及地区现行相关规范和标准，拟定以下评估服务保证措施，同时做好评估人员上岗前的业务培训及职业道德教育，使参加学习的人员达到以下标准：

1.2 服务质量保证措施

我公司对业务质量控制十分重视，并制定了完善的业务控制流程，每一流程都制定了相关质量控制制度、程序、控制标准及措施，包括：《质量控制制度》、《质量控制责任制》、《评估工作执业质量控制标准》、《评估质量控制程序》、《评估工作底稿编制工作规范》、《评估报告编制规范》、《档案管理制度》、《保密制度》等。针对本次评估主要控制措施如下：

1.3 评估前的质量控制

为了从开始确保评估质量，降低评估风险，从而大大节约具体评估过程的时间和成本，提高评估所的收益。全体员工要在评估业务的前期做好各项质量控制，加强评估前质量控制，主要措施有以下几个方面：

1.3.1 深入了解客户的情况，谨慎承接评估业务。抓准切入点，谨慎承接业务，防止客户风险转移。

具体做到：（1）委派有经验的评估师与客户洽谈业务；（2）重视对客户及其项目的了解，包括客户的历史情况、发展情况、社会声誉、委派目的等情况；（3）关注客户的一些特殊事项，如评估委托的特殊要求以及客户及其管理层面临的压力等；（4）按要求签好业务约定书，业务约定书中业务内范围，职责一定要明确；（5）接受业务既要尽力而为，又要量力而行；（6）推行“双承诺制”，即客户向评估所保证提供真实、完整、合法的凭证、资料，承担相应的经济法律责任；从业人员向评估所保证依法、客观、公正地执业，承担相应的经济法律责任。

1.3.2 工作人员与客户签定业务约定书后，要根据所了解到的客户经营及所属行业的基本状况，确定好评估目标和评估计划，对评估风险及项目的重要性作

出合理评估,从而做好工作的委派。项目负责人应该根据项目的性质和复杂程度、客户的大小等派遣评估人员,分清重点,对一般的项目也要加强控制,安排经验丰富的评估人员进行督导。

1.3.3 对于具体的评估项目确立项目负责人制;评估项目坚持“谁主审,谁立卷”的原则。评估报告发出,尽快立卷归档。强化对业务质量的三级复核制度的执行;设置专门的质量控制部门(如技术标准部),依据统一标准,对所内各业务部门及下属分所、成员所进行定期质量检查,做到防检结合,以防为主。要将检查中发现的问题划分事故等级,通过教育、解聘甚至机构调整等办法,予以纠正,把执业过程中的风险点消灭在萌芽中。

1.4 评估中的质量控制

评估中的质量控制是整个评估过程质量保证的核心。为保证评估质量,降低评估总体的风险,本所制定以下措施保证评估质量:

1.4.1 在具体评估业务实施阶段,要按评估外勤工作的管理制度规定,严格外勤评估工作程序,明确项目负责人和各级评估人员的工作职责,明确项目负责人对评估项目的工作质量负全部责任,规范评估工作底稿的编制,要求注册评估师在工作底稿上反映出其专业判断的过程和工作轨迹,把好评估证据的质量关,重视评估计划和评估总结的编制,完善信息传递系统,保证上下之间信息渠道的畅通,避免外勤工作的失控。

1.4.2 视评估风险,采用可靠、有限的评估方法,并以风险为导向,不仅应检查资产自身的风险,还要评估与资产密切相关的外部风险因素,用以确定某一时期需要评估的主要项目及其评估重点、范围和方法。评估人员在选择了最小风险方案并予以实施后,还应跟踪评估业务过程,进行评估风险分析,以便发现评估计划的不足和新的潜在风险,从而及时采取补救措施。

1.4.3 规范评估程序,严格执行三级复核程序。评估的质量体现在评估报告的每一个标点符号、每一个数字等等细枝末节中。严格三级复核制,各级都应具体明确复核内容和承担责任,层层把关,级级负责,确保每一个评估项目的每一个环节自始至终都符合独立评估准则的要求。

1.4.4 督导机构加强指导、检查、监督的力度,及时研究解决工作中出现的新情况、新问题。主任评估师必须对执业质量控制总负责,总结经验教训,掌握

规律，提高水平，不能抓而不紧，更不能放任自流。督导人员对各层次的评估工作要给予充分的指导、监督和复核，必要时，应当聘请有关专家进行协作，征求有关专家的意见。

1.4.5 报告的起草、签发、打印、签章及分发使用要符合相关的具体规定。保证评估报告按规定的程序、格式对外出具、避免出现纰漏。

1.5 评估后的质量控制

1.5.1 总结评估经验

做好评估后的工作，对总结评估经验，检验当前使用的评估程序与方法，以及提升以后业务的评估质量具有重要作用。

(1) 每一个评估项目结束，项目经理应在一个月内对本次评估工作进行总结，简要阐述本次评估工作中出现的重大疑难问题和采取的相应措施，指明今后类似评估工作中应注意的事项。

(2) 除对不同评估项目进行总结外，还应对不同行业、系统的评估工作进行总结。

(3) 每年的业务学习期间由公司董事长对当年的业务进行一次全面的总结。

(4) 评估档案应当妥善管理和保管。由专人负责，并严格登记借阅和销毁记录。

1.5.2 服务进度保证措施

(1) 为做好各项评估项目，我公司成立专门的项目组，拟派评估人员均具备、相应职称，2020 年以来有类似评估项目业绩，且本项目实施期间未承担其他单位的项目。

(2) 我公司将按照国家相关评估准则、条例、制度要求，规范实施评估程序，降低评估风险，保证评估质量，对完成的评估项目实行终身负责制。

(3) 我公司将为每一个参与评估人员配备一台专用笔记本电脑及专用评估软件，为评估组配备打印机、传真机、复印机和交通工具等必要的办公设备。

(4) 保证及时快捷的提供服务，接到招标人通知要求快速到达指定现场，保质保量地完成评估项目。

(5) 我公司人员在评估项目中会做到尽职履责，遵守工作纪律和职业操守，服从招标人领导，提高工作效率，确保按进度完成评估项目。

(6) 我公司保证参与服务的人员身体健康，工作期间不参与评估纪律不允许的活动。保证遵守职业道德，不参加被评估单位安排的旅游、娱乐和联欢活动，不向被评估单位提出与评估工作无关的要求，不在被评估单位报销任何因公因私的费用。

(7) 与管理部门、项目单位给予最好的配合，并根据评估项目实际情况，对在评估中发现的有关内部控制制度、管理等方面的不足免费撰写合理化建议书。

(8) 我公司项目组人员会积极关注、研究评估行业国内外发展趋势、政策、制度，主动提升评估能力，在评估中提出有价值的建议。

1.5.3 遵循实事求是、客观公证、保守秘密的原则

(1) 严格按计划进度完成评估任务，如需要调整，必须及时履行内部报告程序；

(2) 在进行评估工作中，注意对照相关法律、法规和经济考核指标、合同、协议、章程等，充分收集相关资料，包括重要合同、经济责任书、以前年度评估或评估等；

(3) 评估中的相关问题应履行报告制度，一般情况下应由各评估小组负责人与客户接洽或交换意见，对较大的事项处理应通过现场负责人向分管管理层负责人汇报，不得在现场议论相关评估结果或评估意见。

2. 服务承诺保证方案

2.1 服务承诺及售后服务承诺

针对本次评估服务项目，我公司郑重做出以下服务承诺：

2.1.1 不利用开展业务之便，为自己或者他人谋取不正当利益，不向采购人或者其他相关当事人索要、收受或者变相索要、收受评估委托协议约定以外的酬金、财物；

2.1.2 保持公正的态度，以客观事实为依据，实事求是地进行分析和判断，拒绝采购人或者其他相关当事人的非法干预，不直接以预先设定的价值作为评估结论；

2.1.3 与采购人进行必要沟通，提醒评估报告使用人正确理解评估结论；

2.1.4 遵守保密原则，对评估活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私

予以保密，不在保密期限内向采购人以外的第三方提供保密信息，除非得到采购人的同意或者属于法律、行政法规允许的范围；

2.1.5 诚实守信，勤勉尽责，谨慎从业，坚持独立、客观、公正的原则，不出具或者签署虚假资产评估报告或者有重大遗漏的资产评估报告；

2.1.6 独立公正地开展工作，并严格遵守国家的有关法律、法规、制度规定及有关执业规范要求。在合同履行完毕后，将履约项目的全套归档材料（合同履行期间出具的评估报告等）交由采购人归档备案。

2.1.7 我公司承诺在评估工作期间做到 24 小时开机，节假日和周六周日不休息，确保征收工作进度。并根据工作需要，调整并适应进场时间、阶段性现场办公。

2.1.8 分户资产评估报告初稿出具后，我公司将派出资产估价师现场答疑，并对可能出现的疑难问题独立、客观、公正地予以解答或调整、处理。

2.1.9 我公司承诺：在评估工作中后期，可能会出现评估对象和评估范围调整事项，以及针对部分评估报告的调整事宜，我公司将积极配合委托方的总体工作安排，并承诺不另行收取合同中约定的评估费之外的费用。

3. 服务期限保障措施

3.1 办公场所

本项目位于龙泉市、庆元县，我公司位于丽水市莲都区阳光商务大厦 12 楼。若我方中标，方便负责该项目的整体运行保障工作。

3.2 经验

3.2.1 本项目负责人：李文公司经理，主要技术负责人，从事资产评估工作 26 年，熟悉丽水市及周边县市资产评估相关政策，曾任多个重大房屋征收资产评估项目负责人，丽水市土地储备中心南城分中心低效闲置企业收购项目负责人，具有较强的沟通、组织协调能力和敬业精神，估价经验丰富。

3.2.2 资产评估小组负责人：张丽芳参与多个资产评估项目负责人，具有 6 年工作经验。

3.3 优势、常驻人员

本机构在专业领域方面走在丽水各机构前列，技术团队经验丰富，理论知识

扎实。多年来受政府部门委托，均能按时、优质地完成项目，受到各委托方好评，积累了丰富的估价经验，为采购项目保质、保量、按时完成奠定了基础。

我公司属于本地化公司，从业人员大多都是本地人，资深技术人员，从业人员，质量，时间，满足采购人对资产评估服务的要求，能为该项目提供更好、更优质的服务，响应速度快，对于项目完成后，亦能提供优质快捷的售后服务。

供应商名称（公章）：丽水市恒信房地产评估有限公司

日期： 2025 年 4 月 2 日

