

不动产估价委托合同

康正合字[2021]073 号

甲方 1（委托方）：华夏资本管理有限公司（代表华夏资本-优铎-景瑞三全公寓资产支持专项计划）

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：骆红艳

甲方 2（委托方）：北京景秀商业管理中心（有限合伙）

住所：北京市朝阳区南磨房平乐园甲 5 号二层 2077

执行事务合伙人或委派代表：宋豪炜

乙方（受托方）：北京康正宏基房地产评估有限公司

住所：北京市丰台区芳城园一区 16 号楼 2 层 2 门配套公建 01

法定代表人：齐宏

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》等法律、行政法规，经各方平等协商，特订立本合同，以资共同信守。

一、委托估价项目名称：北京市朝阳区麦子店街 38 号部分住宅、商业、地下车库用房房地产

二、估价目的：为委托方了解估价对象可能形成的房地产市场价值提供参考依据。

三、估价对象和估价范围（或见附件）：北京市朝阳区麦子店街 38 号部分住宅、商业、地下车库用房房地产，总建筑面积 31249.21 平方米，具体详见附件一《估价对象清单》。

四、价值时点：2020 年 12 月 31 日

五、价值类型：市场价值

六、估值方法：现金流折现法和比较法

七、评估业务完成期限

根据不动产估价工作时间安排，甲方 2 应先期准备或指定不动产权利人、此次经济行为相关方提供乙方估价所需的不动产权属证明及其他相关资料，并于 2021 年 3 月 10 日以前将上述资料交给乙方。在正常情况下，乙方收到上述应提供的全部资料后，组织评估专业人员在十五个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方（甲方 1 和甲方 2 的统称，全文同）提交《不动产估价报告书》初稿，在收到甲方对报告初稿的意见后十个工作日内乙方将按照甲方的要求提交正式报告。若甲方 2（含其指定不动产权利人、此次经济行为相关方）不能及时提供资料，乙方可以顺延提交正式报告的时间，但最晚不得超过 2021 年 4 月 10 日，否则甲方 1 有权解除本合同。合同解除时，甲方 1 应按照乙方完成的工作量并与乙方协商一致支付乙方相应的评估服务费（除特别说明外，本合同中甲方 1 需支付的各项费用均从专项计划的专项计划费用中支出）。

八、评估服务费及支付方式

1. 参考原国家计委、建设部发布的《国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知》（计价格第 971 号）相关规定、此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，甲方 1、甲方 2 和乙方协商本次估价服务费合计为人民币 壹拾捌 万元。差旅费用（包括乙方人员往来估价对象不动产所在地），由 乙方 支付，乙方工作人员在估价对象不动产所在地食宿、交通、必要的办公场所通讯费用由 乙方 支付。

2. 支付方式：除本合同另有约定外，本次评估费用从华夏资本-优钺-景瑞三

全公寓资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）的专项计划费用中支出。本合同经各方签章后___/___日内，甲方1即支付给乙方___/___万元作为定金；乙方提交正式《不动产估价报告书》且乙方向甲方1开具本次支付金额且合法的增值税普通发票后10个工作日内，甲方1支付给乙方__壹拾捌__万元。

3. 如本合同因甲方1原因而解除，甲方1应按照乙方完成的工作量并与乙方协商一致支付乙方相应的评估服务费（除特别说明外，本合同中甲方1需支付的各项费用均从专项计划的专项计划费用中支出）；如本合同因甲方2原因而解除，甲方2应按照乙方完成的工作量并与乙方协商一致支付乙方相应的评估费用，甲方1或专项计划不承担上述费用。乙方需向甲方1或甲方2开具相应金额且合法的增值税发票。

4. 乙方账号如下：

户 名：北京康正宏基房地产评估有限公司

纳税人识别号：91110106722616974K

开 户 行：交通银行北京中轴路支行

开户账号：110060739012015026873

行 号：交 739

地 址：北京市丰台区方庄芳城园三区 18 楼底商 217 室

电 话：82253558

九、各方的权利与义务

（一）甲方

1. 甲方2应当对其（包括其指定的不动产权利人、此次经济行为相关方）提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责，按合同约定及时提供。

2. 甲方2（包括其指定的不动产权利人、此次经济行为相关方）有责任配合乙方到有关部门查阅、抄录有关估价对象的资料；在乙方现场勘查及权属文件资料核查和验证工作时，应指定专业人员配合、提供方便。

3. 甲方自接到乙方提交的《不动产估价报告书》之日起五个工作日内，如对

估价结果产生异议，且理由正当，可书面向乙方提出复估或重估申请，复估或重估工作不再额外向甲方或专项计划收取费用。

4. 甲方不得要求乙方出具虚假评估报告或者有其他非法干预评估结果情形。

5. 甲方有义务正确、恰当地使用《不动产估价报告书》。

（二）乙方

1. 乙方有权要求甲方 2 提供与估价对象相关的权属证明、财务会计信息和其他资料，以及为执行公允的评估程序所需的必要协助。

2. 乙方应独立、客观、公正从事估价业务；认真执行法律和行政法规，对出具《不动产报告书》承担相应的法律责任。

3. 乙方应对收到的甲方所提供的有关估价对象的资料妥善保管并负保密之责，非经甲方同意不得擅自公开或泄露给他人。

4. 如适用，乙方应对甲方复估或重估书面申请后十个工作日内完成估价对象的复估或重估报告书，交付甲方。

5. 乙方提供的不动产评估服务，除依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》等法律法规以外，还须遵守资产证券化相关法律法规、监管规定（包括交易所指导意见）的相关要求。

十、不动产估价报告书的使用者及使用范围

乙方履行本合同出具的《不动产估价报告书》的使用者为：甲方及法律法规规定或监管机构要求的使用者。

《不动产估价报告书》仅供甲方及法律法规规定或监管机构要求的使用者按本合同约定的估价目的使用，乙方对上述报告使用者不当使用《不动产估价报告书》所造成的后果不承担责任。

如无法律法规规定或监管机构要求，甲方未征得乙方事先书面同意，不得摘抄、引用或者披露《不动产估价报告书》的内容于任何公开媒体之上。

如无法律法规规定或监管机构要求，乙方未经甲方事先书面同意，不得将《不动产估价报告书》的内容向第三方提供或者公开。

十一、违约责任

(一) 甲方 1、甲方 2、乙方按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》的规定承担责任以及相应的违约责任。签约各方因不可抗力无法履行本合同的，根据不可抗力的影响，可以部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

(二) 发生下列情形的，甲方 1、甲方 2、乙方承担各自责任：

1. 甲方 2 如未按上述条款规定的日期向乙方提供具备真实性、完整性和合法性要求的估价所必需资料，甲方 2 应承担相应的法律责任，乙方可按甲方 2 耽误的时间顺延《不动产估价报告书》的交付时间，但最晚不得超过 2021 年 4 月 10 日。

2. 除本合同另有约定外，甲方 1 或甲方 2 单方解除本合同，提出单方解除的甲方 1 或甲方 2 应按照乙方完成的工作量并与乙方协商一致支付乙方相应的评估服务费（除特别说明外，本合同中甲方 1 需支付的各项费用均从专项计划的专项计划费用中支出）。乙方需向甲方 1 或甲方 2 开具相应金额且合法的增值税发票。

3. 甲方 2 如未按上述条款规定的时间向乙方支付估价服务费，以甲方 2 应付款项为基数，从逾期之日起，每逾期一日，甲方 2 向乙方支付应付款项的万分之六作为违约金。

4. 乙方如无正当理由，逾期交付《不动产估价报告书》，每逾期一日，乙方向甲方支付估价服务费的万分之六作为违约金。

十二、保密条款

本合同内容以及合同履行过程中的任何信息，各方及各方参与的人员应严格保密；未经对方书面同意，不得向任何第三方透露，法律法规要求披露的除外。

十三、合同的变更、中止、解除

本合同履行过程中，如发生《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》中允许变更或解除合同的情况，各方应依法或依约定变更或解除合同。

各方发现相关事项约定不明确，或者履行估价程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对合同相关条款进行变更，并签订补充合同或者重新签订

合同。补充合同或者新的合同未达成前，本合同仍然有效。

本合同签订后，估价目的、估价对象、价值时点发生变化，或者估价范围发生重大变化，各方应签订补充合同或者重新签订合同。

当估价程序所受限制对与估价目的相对应的估价结论构成重大影响时，乙方可以中止履行合同；相关限制无法排除时，乙方可以解除合同。

合同解除后，乙方根据已完成的工作量与甲方协商确定应收取或者退回的评估服务费。

十四、争议的解决

凡因本合同或与本合同有关的一切争议，各方应友好协商解决；协商不成的，任何一方均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会按照该会现行仲裁规则在北京进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。各方为解决争议而支付的费用由违约方承担。

十五、合同有效期限

本合同经各方法定代表人或委派代表签字或盖章且加盖公章后生效，约定事项全部完成后终止。

十六、对其他有关事项的约定

1. 本合同一式陆份，甲方1持贰份，甲方2持贰份，乙方持贰份，并具有同等法律效力。

2. 未尽事宜，由各方协商解决。可增订补充合同，补充合同与前所述条款发生冲突时，以补充合同为准。

甲方 1(盖章)：



法定代表人或委派代表(签字或盖章)：

联系地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 9 层

电话：010-88066079

2021 年 3 月 2 日

甲方 2(盖章)：



法定代表人或委派代表(签字或盖章)：

联系地址：北京市朝阳区麦子店街 38 号

电话：021-50733788

年 月 日

乙方(盖章)：

法定代表人或委派代表(签字或盖章)：

联系地址：北京市朝阳区裕民路 12 号中国国际科技会展中心 B 座 10 层 1001

电话：010-82253558

年 月 日

附件一：《估价对象清单》

估价对象清单

序号	《不动产权证书》编号	房号	设定用途	建筑面积	分摊土地面积	实际楼层
1	京（2017）朝不动产权第 0070351 号	211	住宅	64	11.21	2
2	京（2017）朝不动产权第 0051434 号	1-5A	住宅	118.2	20.71	4
3	京（2017）朝不动产权第 0067579 号	1-10D	住宅	113.08	19.82	9
4	京（2017）朝不动产权第 0048411 号	1-11B	住宅	127.27	22.3	10
5	京（2017）朝不动产权第 0060908 号	1-12C	住宅	111.7	19.58	11
6	京（2017）朝不动产权第 0060097 号	1-14C	住宅	111.7	19.58	12
7	京（2017）朝不动产权第 0060907 号	1-20D	住宅	113.08	19.82	18
8	京（2017）朝不动产权第 0067568 号	1-22A	住宅	118.2	20.71	20
9	京（2017）朝不动产权第 0058013 号	1-22D	住宅	113.08	19.82	20
10	京（2017）朝不动产权第 0048370 号	1-27D	住宅	112.73	19.75	25
11	京（2017）朝不动产权第 0070424 号	2-3B	住宅	127.27	22.3	3
12	京（2017）朝不动产权第 0049431 号	2-3C	住宅	111.7	19.58	3
13	京（2017）朝不动产权第 0049421 号	2-5A	住宅	118.2	20.71	4
14	京（2017）朝不动产权第 0049727 号	2-5B	住宅	127.27	22.3	4
15	京（2017）朝不动产权第 0051456 号	2-5C	住宅	111.7	19.58	4
16	京（2017）朝不动产权第 0060909 号	2-5D	住宅	113.08	19.82	4
17	京（2017）朝不动产权第 0051442 号	2-6A	住宅	118.2	20.71	5
18	京（2017）朝不动产权第 0048287 号	2-6C	住宅	111.7	19.58	5
19	京（2017）朝不动产权第 0051446 号	2-7B	住宅	127.27	22.3	6
20	京（2017）朝不动产权第 0049935 号	2-7C	住宅	111.7	19.58	6
21	京（2017）朝不动产权第 0051407 号	2-9B	住宅	127.27	22.3	8
22	京（2017）朝不动产权第 0060910 号	2-9C	住宅	111.7	19.58	8
23	京（2017）朝不动产权第 0050046 号	2-10B	住宅	127.27	22.3	9
24	京（2017）朝不动产权第 0050158 号	2-10C	住宅	111.7	19.58	9
25	京（2017）朝不动产权第 0051402 号	2-11C	住宅	111.7	19.58	10
26	京（2017）朝不动产权第 0060911 号	2-12C	住宅	111.7	19.58	11
27	京（2017）朝不动产权第 0051396 号	2-14A	住宅	118.2	20.71	12
28	京（2017）朝不动产权第 0051435 号	2-14D	住宅	113.08	19.82	12
29	京（2017）朝不动产权第 0067566 号	2-16B	住宅	127.27	22.3	14

序号	《不动产权证书》编号	房号	设定用途	建筑面积	分摊土地面积	实际楼层
30	京（2017）朝不动产权第 0047843 号	2-16C	住宅	111.7	19.58	14
31	京（2017）朝不动产权第 0050514 号	2-17C	住宅	111.7	19.58	15
32	京（2017）朝不动产权第 0053222 号	2-18C	住宅	111.7	19.58	16
33	京（2017）朝不动产权第 0051423 号	2-20C	住宅	111.7	19.58	18
34	京（2017）朝不动产权第 0047931 号	2-20D	住宅	113.08	19.82	18
35	京（2017）朝不动产权第 0050782 号	2-21C	住宅	111.7	19.58	19
36	京（2017）朝不动产权第 0051422 号	2-21D	住宅	113.08	19.82	19
37	京（2017）朝不动产权第 0051417 号	2-23C	住宅	111.7	19.58	21
38	京（2017）朝不动产权第 0051443 号	2-24C	住宅	111.7	19.58	22
39	京（2017）朝不动产权第 0051331 号	2-25C	住宅	111.77	19.58	23
40	京（2017）朝不动产权第 0050467 号	2-26C	住宅	111.77	19.58	24
41	京（2017）朝不动产权第 0050766 号	2-27C	住宅	111.77	19.58	25
42	京（2017）朝不动产权第 0050565 号	2-28C	住宅	111.77	19.58	26
43	京（2017）朝不动产权第 0053250 号	3-5C	住宅	110.38	19.34	4
44	京（2017）朝不动产权第 0058011 号	3-6B	住宅	127.31	22.31	5
45	京（2017）朝不动产权第 0060788 号	3-6C	住宅	110.38	19.34	5
46	京（2017）朝不动产权第 0060787 号	3-6D	住宅	112.37	19.69	5
47	京（2017）朝不动产权第 0060912 号	3-7B	住宅	127.31	22.31	6
48	京（2017）朝不动产权第 0070425 号	3-7C	住宅	110.38	19.34	6
49	京（2017）朝不动产权第 0051411 号	3-8B	住宅	127.31	22.31	7
50	京（2017）朝不动产权第 0051453 号	3-8C	住宅	110.38	19.34	7
51	京（2017）朝不动产权第 0051449 号	3-8D	住宅	112.37	19.69	7
52	京（2017）朝不动产权第 0060915 号	3-9A	住宅	115.63	20.26	8
53	京（2017）朝不动产权第 0070420 号	3-9C	住宅	110.38	19.34	8
54	京（2017）朝不动产权第 0053248 号	3-10A	住宅	115.63	20.26	9
55	京（2017）朝不动产权第 0070421 号	3-10B	住宅	127.31	22.31	9
56	京（2017）朝不动产权第 0053240 号	3-10D	住宅	112.37	19.69	9
57	京（2017）朝不动产权第 0070427 号	3-11A	住宅	115.63	20.26	10
58	京（2017）朝不动产权第 0060916 号	3-11B	住宅	127.31	22.31	10
59	京（2017）朝不动产权第 0070426 号	3-14A	住宅	115.63	20.26	12
60	京（2017）朝不动产权第 0060783 号	3-14B	住宅	127.31	22.31	12

序号	《不动产权证书》编号	房号	设定用途	建筑面积	分摊土地面积	实际楼层
61	京（2017）朝不动产权第 0060781 号	3-15A	住宅	115.63	20.26	13
62	京（2017）朝不动产权第 0070422 号	3-15B	住宅	127.31	22.31	13
63	京（2017）朝不动产权第 0058016 号	3-15C	住宅	110.38	19.34	13
64	京（2017）朝不动产权第 0053230 号	3-16A	住宅	115.63	20.26	14
65	京（2017）朝不动产权第 0053229 号	3-16B	住宅	127.31	22.31	14
66	京（2017）朝不动产权第 0053228 号	3-16C	住宅	110.38	19.34	14
67	京（2017）朝不动产权第 0053235 号	3-16D	住宅	112.37	19.69	14
68	京（2017）朝不动产权第 0051431 号	3-17A	住宅	115.63	20.26	15
69	京（2017）朝不动产权第 0060778 号	3-17C	住宅	110.38	19.34	15
70	京（2017）朝不动产权第 0070423 号	3-18A	住宅	115.63	20.26	16
71	京（2017）朝不动产权第 0048402 号	3-18B	住宅	127.31	22.31	16
72	京（2017）朝不动产权第 0060776 号	3-18C	住宅	110.38	19.34	16
73	京（2017）朝不动产权第 0071019 号	3-18D	住宅	112.37	19.69	16
74	京（2017）朝不动产权第 0058008 号	3-19A	住宅	115.63	20.26	17
75	京（2017）朝不动产权第 0060771 号	3-20A	住宅	115.63	20.26	18
76	京（2017）朝不动产权第 0067571 号	3-20B	住宅	127.31	22.31	18
77	京（2017）朝不动产权第 0060769 号	3-20C	住宅	110.38	19.34	18
78	京（2017）朝不动产权第 0053237 号	3-20D	住宅	112.37	19.69	18
79	京（2017）朝不动产权第 0053246 号	3-21A	住宅	115.63	20.26	19
80	京（2017）朝不动产权第 0047590 号	3-22A	住宅	115.63	20.26	20
81	京（2017）朝不动产权第 0052181 号	3-22C	住宅	110.38	19.34	20
82	京（2017）朝不动产权第 0052178 号	3-22D	住宅	112.37	19.69	20
83	京（2017）朝不动产权第 0052176 号	3-23D	住宅	112.37	19.69	21
84	京（2017）朝不动产权第 0060767 号	3-24D	住宅	112.37	19.69	22
85	京（2017）朝不动产权第 0052174 号	3-25A	住宅	115.23	20.19	23
86	京（2017）朝不动产权第 0052173 号	3-25B	住宅	126.56	22.18	23
87	京（2017）朝不动产权第 0060762 号	3-26A	住宅	115.23	20.19	24
88	京（2017）朝不动产权第 0067569 号	3-26B	住宅	126.56	22.18	24
89	京（2017）朝不动产权第 0051519 号	3-26C	住宅	110.19	19.31	24
90	京（2017）朝不动产权第 0052170 号	3-26D	住宅	112.92	19.79	24
91	京（2017）朝不动产权第 0052165 号	3-27B	住宅	126.56	22.18	25

序号	《不动产权证书》编号	房号	设定用途	建筑面积	分摊土地面积	实际楼层
92	京(2017)朝不动产权第 0058012 号	3-27C	住宅	110.19	19.31	25
93	京(2017)朝不动产权第 0050957 号	3-28B	住宅	126.56	22.18	26
94	京(2017)朝不动产权第 0067570 号	3-28C	住宅	110.19	19.31	26
95	京(2017)朝不动产权第 0067581 号	3-28D	住宅	112.92	19.79	26
96	京(2017)朝不动产权第 0082832 号	210	住宅	62.93	11.03	2
97	京(2017)朝不动产权第 0082809 号	1-3A	住宅	118.2	20.71	3
98	京(2017)朝不动产权第 0082854 号	1-9B	住宅	127.27	22.3	8
99	京(2017)朝不动产权第 0082844 号	1-21A	住宅	118.2	20.71	19
100	京(2017)朝不动产权第 0082817 号	2-3D	住宅	113.08	19.82	3
101	京(2017)朝不动产权第 0082812 号	2-6B	住宅	127.27	22.3	5
102	京(2017)朝不动产权第 0082846 号	2-14C	住宅	111.7	19.58	12
103	京(2017)朝不动产权第 0082824 号	2-19C	住宅	111.7	19.58	17
104	京(2017)朝不动产权第 0083314 号	3-5D	住宅	112.37	19.69	4
105	京(2017)朝不动产权第 0083393 号	3-6A	住宅	115.63	20.26	5
106	京(2017)朝不动产权第 0083392 号	3-7D	住宅	112.37	19.69	6
107	京(2017)朝不动产权第 0083389 号	3-8A	住宅	115.63	20.26	7
108	京(2017)朝不动产权第 0083385 号	3-9B	住宅	127.31	22.31	8
109	京(2017)朝不动产权第 0083366 号	3-9D	住宅	112.37	19.69	8
110	京(2017)朝不动产权第 0083403 号	3-14C	住宅	110.38	19.34	12
111	京(2017)朝不动产权第 0083416 号	3-14D	住宅	112.37	19.69	12
112	京(2017)朝不动产权第 0083424 号	3-15D	住宅	112.37	19.69	13
113	京(2017)朝不动产权第 0083425 号	3-17D	住宅	112.37	19.69	15
114	京(2017)朝不动产权第 0083408 号	3-19B	住宅	127.31	22.31	17
115	京(2017)朝不动产权第 0082852 号	3-19C	住宅	110.38	19.34	17
116	京(2017)朝不动产权第 0082849 号	3-19D	住宅	112.37	19.69	17
117	京(2017)朝不动产权第 0083315 号	3-21B	住宅	127.31	22.31	19
118	京(2017)朝不动产权第 0083312 号	3-25C	住宅	110.19	19.31	23
119	京(2017)朝不动产权第 0083313 号	3-25D	住宅	112.92	19.79	23
120	京(2017)朝不动产权第 0083222 号	3-28A	住宅	115.23	20.19	26
121	京(2017)朝不动产权第 0060914 号	地下室	地下车库	13297.81	2330.07	-1 至-2
122	京(2017)朝不动产权第 0060913 号	俱乐部	商业	4126.73	723.1	1 至 3

序号	《不动产权证书》编号	房号	设定用途	建筑面积	分摊土地面积	实际楼层
住宅合计				13824.67	2422.59	——
地下车库合计				13297.81	2330.07	——
商业合计				4126.73	723.1	——
总计				31249.21	5475.76	——

单位：平方米