

不动产估价委托合同

康正合字[2018] 011 号、2017-MSJH-37-12

本编号为康正合字[201]号、2017-MSJH-37-12 的《不动产估价委托合同》

由下列双方于【 】年【 】月【 】日在北京市东城区共同签署：

甲方（委托方）：中国民生信托有限公司

地 址：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 19 层

邮政编码：100005

电 话：010-85259278

乙方（受托方）：北京康正宏基房地产评估有限公司

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 1001 室

邮政编码：100029

电 话：010-82253558

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

一、 甲方依法设立了“中国民生信托-至信 334 号融创中心项目集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”），特依法委托乙方对信托计划项下抵押物进行评估。乙方同意接受甲方聘请，依照本合同及行业准则向甲方提供评估服务。

二、 委托估价项目名称：天津市南开区红旗路西侧 D、G、I、J、K、N、O 地块（融创中心项目）分摊出让国有土地使用权及部分在建建筑物房地产市场价值评估。

三、 估价目的：为甲方了解估价对象市场价值提供参考。

四、 估价对象和估价范围（或见附件）：以本合同附件内容为准

五、 价值时点（评估时点）：2017 年 12 月 26 日

六、 价值类型：评估对象所在地区市场价值

七、 评估业务完成期限

根据不动产估价工作时间安排，本合同生效之日起【3】日内乙方应书面一次性告知甲方为进行本合同项下评估工作所需的全部资料，甲方在接到乙方通知后自行准备或者指定不动产权利人、此次经济行为相关方通过电子邮件方式提供乙方通知所列全部资料。乙方接收上述资料后，应组织评估专业人员在十个工作日内完成本合同项下甲方委托的评估工作，并向甲方提交《房地产市场价值确认书》。除不可抗力或乙方原因外，若因甲方（含其指定不动产权利人、此次经济行为相关方）自身原因导致不能及时提供资料，乙方可以顺延提交《房地产市场价值确认书》的时间，但顺延期限应不超过甲方逾期提交资料的期限。

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，甲乙双方协商本次估价服务费（含增值税）合计为人民币 50000 元（伍万元整）。除上述估价服务费外，甲方不再向乙方支付其他任何费用。差旅费用（包括乙方人员往来估价对象不动产所在地），由乙方自行支付，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。估价服务产生的增值税等税费应由乙方自行承担和缴纳。

2. 支付方式：乙方提交正式《房地产市场价值确认书》之日起三日内，且乙方已按本合同约定向甲方出具增值说专用发票，甲方向乙方指定账户支付人民币 50000 元（伍万元整）。

3. 除不可抗力或乙方原因外，如本合同因甲方一方原因而终止，甲方应按照乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

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

5. 甲方开具发票信息

名称: 中国民生信托有限公司

税号: 91110000101729618E

单位地址: 北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 19 层

电话号码: 010-85259264

开户银行: 招商银行北京东方广场支行

银行账户: 7559 0000 2810 212

九、 双方的权利与义务

(一) 甲方

1. 甲方应当对其提供的权属证明、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(包括其指定的不动产权利人、此次经济行为相关方)应对乙方到有关部门查阅、抄录本合同项下有关估价对象的资料给予必要配合; 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、提供必要方便。

3. 甲方自接到乙方提交的《房地产市场价格确认书》之日起五个工作日内, 如对估价结果产生异议, 可书面向乙方提出复估或重估申请, 若甲方要求进行复估或重估有合理依据的, 乙方应在甲方提出申请之日起 5 个工作日内组织重新估价工作, 并重新向甲方提交《房地产市场价格确认书》。

4. 甲方不得要求乙方出具虚假《房地产市场价格确认书》或者有其他非法

干预评估结果情形。

（二） 乙方

1. 乙方有权要求甲方提供与估价对象相关的权属证明、财务会计信息和其他相关资料，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；认真执行法律法规及行业规则，对出具《房地产市场价格价值确认书》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，非经甲方书面同意不得擅自公开或泄露给他人，否则甲方有权追究乙方赔偿责任。

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. 未经甲方书面同意，乙方不得将本合同项下估价工作转委托至第三方。

6. 乙方应按甲方要求向甲方汇报估价工作的进展情况或者提交相关工作成果；

7. 在完成本合同项下的工作后，乙方应将甲方提供的原始文件（指原始文件的正本，如适用）全部退还给甲方；

8. 乙方应遵守其他基于诚实信用原则而产生的合同义务。

十、 《房地产市场价格价值确认书》的使用者及使用范围

乙方履行本合同出具的《房地产市场价格价值确认书》的使用者为：甲方及法律法规规定的使用者。

《房地产市场价格价值确认书》仅供甲方及法律法规规定的使用者按本合同约定的估价目的使用，乙方对上述《房地产市场价格价值确认书》使用者不当使用《房地产市场价格价值确认书》所造成的后果不承担责任。

十一、 违约责任

（一）甲、乙双方按照《中华人民共和国合同法》、《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, 甲乙双方承担各自责任:

1. 甲方如未按上述条款规定向乙方提供估价所必需资料, 甲方应承担相应的法律责任, 除不可抗力或乙方原因外, 若因甲方(含其指定不动产权利人、此次经济行为相关方)自身原因导致不能及时提供资料, 乙方可以顺延提交《房地产市场价值确认书》的时间, 但顺延期限应不超过甲方逾期提交资料的期限。

2. 甲方单方终止本合同, 如截至甲方终止合同之日, 乙方工作已经过半并向甲方提交相应工作成果, 且经甲方认可的, 甲方应向乙方支付全部估价服务费; 乙方工作尚未过半, 甲方应向乙方支付全部估价服务费的 50%。

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

4. 乙方如无正当理由, 逾期交付《房地产市场价值确认书》, 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, 直至乙方纠正其逾期行为之日。

十二、 保密条款

(一) 除本合同另有约定外, 本合同内容以及合同履行过程中的保密信息, 甲乙双方及双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。

本合同项下的保密信息包括但不限于:

(1) 信息提供方的财务状况、经营成果、管理方式以及现金流量等不被公众领域所知悉的信息;

(2) 信息提供方的业务、计划、交易、市场、目前或将来拟采用的经营方式等不被公众领域所知悉的信息;

(3) 信息提供方要求接收方采取保密措施的不被公众领域所知悉的其他信息。

上述保密信息可以以数据、文字、光盘、软件、图书等有形介质体现, 在提供方明确告知接收方口头告知的信息属于保密信息的情况下, 也可以以口头等非书面形式体现。

但下列信息不属于保密信息的范围：

- (1) 已经公开的信息，但其公开并非因信息接收方披露造成的。
- (2) 信息提供方书面同意可以公开的信息。
- (3) 在信息提供方向信息接收方提供特定信息前，信息接收方已经获得该特定信息，但前提是信息接收方不知晓该信息的来源受任何协议的约束或信息接收方不知晓有其他规定禁止向信息接收方披露该信息。

(二) 保密义务的免责

1、甲方以其指定的第三方机构参与信托计划合作的，甲方有权采取包括但不限于网络、书面、口头等形式向相应的第三方机构披露保密信息，而无需通知乙方，也无需征得乙方同意，不违反本合同约定。

2、接收方应司法机关、行政机关的要求或者根据法律、法规、行政规章、监管政策的规定披露本合同项下之保密信息的，为保密信息的法定披露，不违反本合同约定。

3、甲方有权采取包括但不限于网络、书面、口头等形式向信托计划委托人、受益人、投资者披露保密信息，而无需通知乙方，也无需征得乙方同意，不违反本合同约定。

十三、 合同的变更、中止、解除

本合同履行过程中，如发生《中华人民共和国合同法》、《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，双方应依法或依约定变更或解除合同。

甲、乙双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，甲、乙双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，甲、乙双方应友好协商解决；协商不成的，应提交本合同签署地有管辖权的人民法院诉讼解决。

十五、 合同有效期限

本合同自甲、乙双方的法定代表人或授权代表签章并加盖公章（或合同专用章）后生效，本合同约定事项全部完成后终止。

十六、 对其他有关事项的约定

1. 本合同一式肆份，每份具有同等法律效力，甲方持叁份，乙方持壹份。
2. 未尽事宜，由甲乙双方协商解决。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。

(本页无正文, 为签署页)

甲方(盖章): 中国民生信托有限公司

法定代表人或授权代表(签字):

联系地址:

电话:

年 月 日

乙方(盖章): 北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人或授权代表(签字):

联系地址:

电话:

年 月 日



附件:

估价对象范围

项目名称	规划建筑面积 (㎡)	分摊土地面积 (㎡)	本次抵押在建建筑物 规划建筑面积 (㎡)
天津市南开区红旗路西侧 D 地块融创中心项目分摊出让 国有建设用地使用权及部分在建建筑物房地产	70023.6	26412.58	20819.23
天津市南开区红旗路西侧 G 地块融创中心项目分摊出 让国有建设用地使用权及部分在建建筑物房地产	28051.1	12984.12	14261.9
天津市南开区红旗路西侧 I 地块融创中心项目分摊出 让国有建设用地使用权及部分在建建筑物房地产	49260.41	31456.26	31932.15
天津市南开区红旗路西侧 J 地块融创中心项目分摊出 让国有建设用地使用权及部分在建建筑物房地产	19948.78	19207.65	11769.74
天津市南开区红旗路西侧 K 地块融创中心项目分摊出 让国有建设用地使用权及部分在建建筑物房地产	4030.01	4931.8	4003.79
天津市南开区红旗路西侧 N 地块融创中心项目分摊出 让国有建设用地使用权及部分在建建筑物房地产	104303.75	13914.86	109.48
天津市南开区红旗路西侧 O 地块融创中心项目分摊出 让国有建设用地使用权及部分在建建筑物房地产	148624.78	16326.53	521.24
合计	424242.4	125233.8	83417.53

