

房地产评估委托合同

甲方：新华人寿保险股份有限公司山西分公司

乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司

新华人寿保险股份有限公司 制定

二〇一八年五月

目录

- 第一条 委托事项
- 第二条 估价对象、目的和估价时点
- 第三条 甲方的责任和义务
- 第四条 乙方的责任和义务
- 第五条 评估业务的时间要求和验收
- 第六条 评估费用约定
- 第七条 估价报告使用责任
- 第八条 违约责任
- 第九条 争议解决
- 第十条 其他

房地产评估委托合同

甲方： 新华人寿保险股份有限公司山西分公司

法定代表人/负责人： 韩伟娜

地址： 太原市迎泽大街 130 号锦盛大厦 7、8、9 层

乙方： 北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人/负责人： 齐 宏

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 1003 室

甲乙双方经友好协商就房地产评估事宜达成以下协议（下称“本合同”）：

第一条 委托事项

甲方同意委托乙方对第二条中“估价对象”约定的房地产进行价值评估。

第二条 估价对象、目的和估价时点

1. 估价对象：坐落于【山西省大同市南环路南侧汇泉广场综合楼 101 号等 11 套商业服务用房房地产】，总建筑面积约【3843.1】平方米办公用房及【0】个地下车位。

2. 估价目的：乙方对甲方拟收购房地产项目进行价值评估并出具房地产估价报告，为甲方收购行为提供价值参考依据。

3. 估价时点：【2018】年【4】月【24】日前。

第三条 甲方的责任和义务

1. 甲方的责任：

（1）对提供给乙方的法律文件、会计资料及其相关资料的真实性、合法性、完整性负责；

（2）保证估价报告仅限使用于上述估价目的。

2. 甲方的义务：

（1）及时提供注册房地产估价师等其它相关评估工作人员所要求的有关资料；

（2）为评估工作的顺利进行提供必要的条件并积极合作；

（3）按照约定的条件及时足额支付评估费用。

第四条 乙方的责任和义务

1. 乙方应遵守国家关于房地产评估的《房地产估价机构管理办法》、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》等法律、法规、政策、规范的规定，按照规定程序，遵循估价原则，客观、公正的评估，不得受任何外来因素的影响。

2. 乙方保证其具有房地产评估的相关资质，并且保证符合《财政部关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》（财金[2011]59号）关于评估机构的相关要求。

3. 乙方应根据《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》中对估价方法选用的要求，合理确定对本合同估价对象的估价方法。

4. 乙方应安排其至少 2 名专职注册房地产估价师负责对本合同估价对象进行评估。

5. 乙方应按照本合同第五条约定的时间完成评估工作，并出具真实、公正的估价报告（一式陆份）。估价报告的格式和内容应符合国家标准和法律法规的规定，并至少包含附件 1 中所列要点内容。

6. 乙方向甲方提交的所有成果物的知识产权均归属于甲方，未经甲方书面同意，乙方不得对外透露或擅自使用。乙方对房地产估价报告及甲方所提供文件资料应妥善保管，保管期限自估价报告出具之日起不得少于 10 年。

7. 乙方对在履行义务过程中知悉的商业秘密负有保密义务：

（1）乙方在本合同履行过程中所获知的甲方所有业务资料和商业信息等资料及向甲方出具的估价报告均属甲方的商业秘密。未经甲方书面认可，乙方不得将上述商业秘密擅自用于本合同目的之外的其他用途，不得向任何第三方转让或透露上述商业秘密；

（2）乙方应采取适当措施保证相关人员（包括乙方单位中因履行本合同需要而接触上述商业秘密的员工，以及乙方的代表、代理、咨询人员、顾问、雇佣人员等人员）履行上述保密义务，并对相关人员违反保密义务的行为承担连带责任；

（3）乙方及其参与本项目的相关人员的保密义务是持续性的，不因本项目的完成、中止、解除或终止而终止。该保密义务应一直延续到本项目有关信息、资料成为公开信息为止；

（4）如因乙方或相关人员违反保密义务导致甲方遭受来自第三方提出的任何指控、索赔、诉讼等权利主张，乙方应赔偿甲方遭受的全部损失（包括但不限于甲方支付的赔偿金、处罚金、诉讼费、律师费、差旅费、鉴定费等），并向甲方支付相当于评估费用总金额 50% 的违约金；

（5）本条款构成独立存在，本条款的约定不因本合同的无效、撤销或终止而失效。

8. 乙方在估价过程中不得有下列行为：

（1）违反房地产估价规范和标准；

(2) 出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；

(3) 未经甲方书面同意，擅自转让受托的估价业务；

(4) 法律、法规禁止的其他行为。

第五条 评估业务的时间要求和验收

1. 甲方应于本合同生效之日起 5 个工作日内根据乙方的书面要求提供相关资料。

2. 乙方在本合同生效之日起 10 个工作日内出具估价报告书初稿，并交给甲方审查；在甲、乙双方就甲方审查意见达成一致后的 5 个工作日内出具正式的估价报告。

3. 甲乙双方须对乙方提交的评估报告初稿按照国家现行的相关评估准则进行验收：

(1) 验收合格的，需由甲方进行确认，甲方确认的时间为验收通过之日。

(2) 验收不合格的，甲方应在验收次日起 5 个工作日内基于合理理由向乙方提出复估要求，乙方应于 5 个工作日内安排复估，并于 15 个工作日内完成复估。复估完成后，乙方应再次出具估价报告，双方再次进行验收。复估的费用由乙方自行承担，甲方无需再支付任何费用。

4. 若乙方出具的正式估价报告无法满足合同约定的要求，甲方有权扣除评估费用总金额的 20% 作为乙方的违约赔偿金。

第六条 评估费用约定

1. 项目评估费用总金额为人民币【22000】元整（大写人民币【贰万贰仟】元整）。本次评估收费为乙方履行本合同的全部费用（包括但不限于相关税费、乙方现场勘察等必要的差旅费用等）。除非另有说明，本合同（包括合同附件以及后续签署的补充协议等）所列示的金额均已包含增值税等应缴税费的金额，该金额不因甲方要求开具发票种类的不同而有变化，上述金额为甲方应向乙方支付的全部费用，除另有约定外，甲方无需支付其他任何费用。

2. 乙方向甲方提供估价报告并经甲方认可后，应于 5 个工作日内向甲方开具发票，甲方收到相应金额的增值税发票并验证成功后 10 个工作日内一次性向乙方支付人民币【22000】元整（大写人民币【贰万贰仟】元整）。如乙方未提供合格的发票或提交的发票不正确，甲方可延迟付款。对此种情形下的延期付款，甲方不承担违约责任。

3. 甲方应按乙方如下指定帐户支付款项：

户名：北京康正宏基房地产评估有限公司

开户行：交通银行北京中轴路支行

开户帐号：110060739012015026873

以上账户信息如有变动，乙方应提供至少 5 个工作日以书面方式通知甲方。

4. 关于增值税发票的约定

(1) 乙方需根据甲方要求开具增值税发票。甲方信息如下:

名称: 新华人寿保险股份有限公司山西分公司

纳税人识别号: 91140000741081362B

地址: 太原市迎泽区迎泽大街 130 号锦盛大厦 7、8、9、层

联系电话 (国税局备案): 0351-2176027

开户行: 中国工商银行股份有限公司太原世纪广场支行

账号: 0502124009023102479

(2) 乙方开具的增值税发票均应加盖发票专用章, 并在开具后十日内将应交付的发票联次 (增值税普通发票为发票联, 增值税专用发票为发票联与抵扣联, 下同) 送达甲方, 如乙方延迟送达, 甲方有权延期付款, 因此造成的损失由乙方自行承担。

(3) 乙方开具的增值税发票有下列情形之一的, 甲方有权拒收或要求乙方重新开具, 由此造成乙方增加的税负或相关损失 (包括但不限于因此导致甲方迟延支付款项) 均由乙方自行承担, 如因此给甲方造成损失的, 乙方应赔偿甲方的全部损失。

- a. 增值税发票类型或内容不符合合同约定及甲方要求;
- b. 增值税发票出现认证不符、无法认证或不在认证有效期内等情况;
- c. 增值税发票为虚假的发票;
- d. 增值税发票不符合税收法律法规及监管规定。

(4) 发票送达甲方后如发生发票丢失、灭失或被盗等情况, 乙方应积极协助甲方在税法规定期限内办理有关的进项税额的认证申办手续。

(5) 若在合同履行过程中, 甲方发生合同列示的违约行为并已按约定方式支付违约金, 乙方应根据甲方要求开具增值税发票。

第七条 估价报告使用责任

- 1. 本项业务的估价报告仅限在甲方按约定的估价目的所确定的使用范围内使用。
- 2. 甲方对估价报告使用不当的责任与乙方无关。

第八条 违约责任

- 1. 甲方提供资料时间超出约定的期限, 应相应延长乙方出具估价报告的时间。
- 2. 乙方迟延交付估价报告的, 自迟延之日起, 每迟延一日按评估费用总金额的 1% 向甲方承担违约金责任, 迟延超过 10 日的, 甲方有权解除合同并要求乙方按评估费用总金额的 20%

承担违约金责任。

3. 如果乙方在本合同有效期内违反本合同第四条第 7 款约定的保密义务，甲方有权提前终止本合同。

4. 本合同中约定的其他违约责任。

第九条 争议解决

本合同在实施过程中如发生争议，双方应首先通过友好协商解决。双方不能协商解决的，应按以下第【】种方式解决：

- 1、将争议提交北京仲裁委员会，按照申请仲裁时该会当时有效的仲裁规则进行仲裁。
- 2、向本合同签订地人民法院提起诉讼。

第十条 其他

1. 本合同一式【肆】份，双方各执【贰】份，每份具有同等法律效力。
2. 本合同经双方签字盖章后生效，且双方履行完各自相应义务时终止，甲、乙双方在履行合同过程中根据合同执行情况协商一致后可签订补充合同。

(以下无正文，本页为签章页)

甲方(盖章): 新华人寿保险股份有限公司山西分公司

法定代表人/负责人(或授权代表)(签字):

签订时间: 2018 年 5 月 15 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/负责人(或授权代表)(签字):

签订时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日

合同签订地点: _____ 省 _____ 市 _____ 区(县)