

中国光大银行北京分行 资产评估合作协议书

康正合字[2018]225号

甲方：中国光大银行股份有限公司北京分行

地址：北京市宣武门内大街1号 邮编：100031

电话：66567360

传真：66567413

负责人：曲亮

乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司

地址：朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心A1311

邮编：100029

电话：82253558

传真：82253565

法定代表人：齐宏

联系人及电话：魏伯欣 82253558

为加强甲方授信业务风险防范，提高风险识别能力，规范授信项下抵押资产的评估行为，保证贷款抵、质押资产定价真实、合理，确保甲方抵押物的足值、有效，促进双方的共同发展与长远合作，本着平等、自愿的原则，就乙方为甲方提供授信业务抵、质押物价值评估事宜，经双方协商一致，达成以下合作协议：

第一条 合作事项

（一）根据甲方安排，乙方负责受理甲方有关企、事业单位及自然人贷款抵、质押资产的评估业务，并出具正式资产评估价报告书；

(二) 应甲方要求, 乙方有义务随时为甲方日常业务经营中涉及与资产评估相关事宜提供口头或书面意见、培训与讲座、最新房地产市场动态及法律法规信息等。

第二条 甲方的权利

(一) 根据业务需要, 确定乙方可承接的具体评估项目;

(二) 甲方对乙方工作有权进行不定期考察, 凡发现评估报告不实, 虚估、高估等问题, 或有其他违反评估行业规范的行为, 甲方有权要求乙方改正, 乙方拒绝改正的, 甲方有权终止与乙方的合作关系。

(三) 甲方有权获悉乙方执业资质、组织结构、主要负责人、主要评估人员的变动情况及乙方在执业过程中所受奖励、处罚, 被客户要求承担的法律 responsibility 等情况, 乙方应提前、主动将该等情况书面通知甲方, 甲方可根据与其合作事宜的相关程序决定是否终止或调整与乙方的合作关系。

(四) 甲方对评估结果提出的异议客观合理, 乙方应在接到甲方复估的要求次日起 5 个工作日内完成委托评估项目的修改或复估报告并交付甲方, 但不得收取复估费用。

第三条 甲方的义务

(一) 甲方不得干预乙方按专业规范开展工作, 不对乙方出具评估报告施加影响, 保证乙方客观、公正、独立地进行评估工作, 但乙方未按规范开展工作除外;

(二) 甲方应协助乙方开展工作, 对乙方提出的协助要求应予以必要的配合;

(三) 甲方对乙方工作考评坚持客观、公正原则;

(四) 甲方指定专门部门、专门人员负责合作过程中有关工作联系。

第四条 乙方的权利

(一) 乙方有权按照专业工作规范及有关法律、法规规定，在评估工作过程中按独立工作原则开展工作，保证评估工作不受任何单位或个人的干预和影响；

(二) 乙方在提交正式评估报告后，有权按本协议约定收取评估费用。

第五条 乙方的义务

(一) 乙方应遵守职业道德和执业纪律，不得有违反法律法规和执业纪律的行为。

(二) 乙方对受理范围内的评估业务，若发现客户蓄意歪曲，谎报资产、财务信息，或者发现其故意或过失提供或遗漏其他可能影响评估资产价值的信息的，乙方应及时指出，要求其改正，并向甲方通报，直至终止对该客户实施评估等中介服务。

(三) 乙方应根据贷款抵、质押资产评估的特定目的，对抵、质押资产权属状况进行调查，充分考虑影响贷款抵、质押资产价值的各项因素，对在评估报告中可能影响抵押(质)权人权益的因素作出充分说明。

(四) 一般情况下，乙方应在甲方提出评估要求并在抵、质押物相关资料齐备后三个工作日内提交预评估报告。对于较为复杂的大型项目，可酌情延长评估时间。

(五) 乙方在完成资产评估工作后，至甲方实现抵(质)

押权前，仍应继续对评估标的物进行跟踪，若发现评估物市场价值发生较大变动及可能导致抵押物价值贬损的事项时，乙方有义务及时书面通知甲方，以便有效防范信贷风险。

（六）乙方须向甲方提供专业服务。包括口头或书面预估、介绍评估资产的现状，调查评估物其产权的真实性、合法性，定期传送内部资料，提供最新的房地产市场动态及政策、法规等信息。

（七）乙方应指定专人负责与甲方联系，并定期报送业务登记表。

第六条 关于房屋和土地评估的基本要求

（一）对于房地产评估报告的要求：

1、评估对象的外部形象及评估标的物的形象照片6-12张；

2、评估标的物若为在建工程，则须提供标的物的形象进度、工程进度、工程开工竣工日期等整个预售所指项目的概况，核实房屋是否已获得规划、土地、开工、预售等行政许可的合法建筑，并附上相关材料；

3、评估标的物为已获得房屋所有权证的房屋，须附上房屋所有权证书复印件；

4、报告书上附有委托评估房地产的红线图或土地、房产证的附图及面积，并说明面积认可的依据；若为预售房须提供房地产勘察测绘部门的测绘资料，即要求评估所既要评估单价进行评估，也要提供（或借款人）对评估标的物的面积的测绘资料；

5、零售业务的评估报告上应根据不同类型的房屋明确其单价及面积、房屋位置、座落、房型、结构等情况的描述，如临江房、不临江房、错层房、跃层房、阳光房等，同时附有清单，以便于增减抵押物时确认其价值；

6、无论评估价根据何种方法计算而得，都应附有邻近类似土地或房屋的价格对照表；

7、委估房地产所在的建筑物的总体概况，及委估房地产的性质、用途等应表述清楚；

8、委估房地产的权属关系、使用状况和现状，包括取得房地产支付对价，在建工程款的支付情况、使用状况（如是否租赁），房地产产权归属，是否交纳国有土地使用权出让金，土地的剩余使用年限，是否存在违章建筑等。

（二）关于土地评估报告的要求：

1、委估土地的区域，附土地红线图或土地附图；

2、委估土地取得的合法批准文件及成本价，并附上有关依据；

3、委估土地所处区域同等土地的市场价的比较表；

4、当地政府确定的定价标准；

5、委估土地的外部环境及委估土地的现状，并附上照片；

6、明确委估土地的单价等。

第七条 收费及赔偿条款

（一）评估收费。评估工作分两个阶段：第一阶段为预评估；第二阶段为正式评估，预评估报告阶段不收评估费。

乙方接受甲方委托后，先出具预评估报告，待评估资产所涉及之授信业务在甲方审批通过后，乙方再出具正式评估报告，并向甲方收取评估费用。

(二) 收费标准。乙方收费标准如下表所示：

1、对公业务

评估机构名称	房地产和土地评估项目收费（包括商业、办公、综合等抵押类）	
	收费标准	打折比率
北京康正宏基房地产评估有限公司	根据京发改〔2013〕第 1522 号文件规定计算收费	4 折

2、个人业务

评估机构名称	收费方案		
	楼盘项目	住宅/别墅	商业/办公
北京康正宏基房地产评估有限公司	2800 元 / 个	500 元 笔	在评估值的 1 % 的基础上 4 折优惠

(三) 乙方应确保评估报告中抵押物及抵押物价值的真实性、权属合法有效，抵押物处置时不会产生法律瑕疵，自愿在甲方指定账户存入风险保证金贰拾万元人民币（账号为：35410188000068209）。如出现因乙方评估失实或违反本协议导致抵押物不能处置、抵押物变现价值无法覆盖甲方债权或给甲方造成损失的，甲方有权扣收乙方的风险保证金。

(四) 乙方必须严格遵守客观、公正、科学、规范的评估原则，遵循勤勉尽职和诚实信用的执业准则，不得与第三

人串通恶意高估或低估标的物价值。由于授信情况恶化造成甲方处置抵押物的情况时，如果出现拍卖变现价格低于乙方评估价格的60%（含）并造成甲方贷款本金、应收利息损失的情况，乙方应赔偿甲方该部分损失。

（五）乙方评估失实超过2次以上（含2次）、提供虚假评估报告的、有意隐瞒抵押物法律瑕疵、其他违反国家法律、法规的行为造成甲方授信业务发生损失的，甲方将立即终止与乙方的合作，并有权要求乙方承担甲方的相应损失和赔偿责任。

第八条 回避及保密条款

（一）乙方或乙方工作人员与借款人有直接利害关系的，应当及时向甲方提出，并按甲方要求予以回避。

（二）乙方应对甲方或借款人提供的资料及信息予以保密，非经当事人书面许可，乙方不得以任何方式使用和向外泄露，包括利用这些信息向乙方其他客户介绍和提供专业服务。除非甲方或借款人书面免除，乙方的保密义务不因本协议有效期满而解除。

第九条 解除协议与争议解决

（一）乙方不得将本协议规定的资产评估业务的全部或部分委托其他机构或非乙方工作人员代为完成，否则，一旦发生，甲方有权立即解除本协议和委托乙方的评估事项。

（二）经双方协商一致，本协议可以变更和解除，变更和解除应以书面形式作出，且一方应提前一个月书面通知对方。

(三) 在下列情况下，甲方可单方面终止本协议及甲、乙双方之委托（合作）关系：

1、乙方在接受甲方委托或与甲方合作过程中，因故意或重大过失给甲方造成经济损失的；

2、乙方出现不良执业记录，受到相关上级主管部门公告批评、处罚的；

3、乙方签署本协议或签署此后双方关于权利义务之约定后，不履行双方约定的受托、合作义务的；

4、经甲方考评认定，乙方服务达不到甲方要求，双方不适宜继续合作的；

5、乙方向甲方及客户重复收取评估费用的，或存在其他违反诚实信用原则，损害甲方利益行为，以及违反本协议约定之其他任何义务的；

(四) 本协议如在执行过程中发生争议，甲乙双方尽可能通过友好协商的办法解决。协商不成，应向甲方所在地法院提起诉讼解决。

第十条 合作期限

本协议合作期限为 2018 年 11 月 1 日起始至 2019 年 8 月 31 日截止。有效期届满前三个月，双方协商是否续延。如双方未能达成一致，则本协议自动终止。但乙方仍应负责完成尚未办理完毕的本协议有效期限内甲方委托乙方办理的事宜，直至该等事宜全部、适当履行完毕。

第十一条 通知与送达

任何与本协议有关的由一方发送给另一方的通知或其

他通讯往来应当采用书面形式，并按照约定通讯地址或通讯号码送达至被通知人；任何一方的通讯地址或号码如发生变化，应当在该变更发生后的3天之内通知另一方。

第十二条 其他事项

1、本协议未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议为本协议不可分割的组成部分。

2、本协议一式贰份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

3、本合同自双方法定代表人或被授权人签字并加盖合同专用章或公章之日起成立，有效期与本协议第十条约定合作期限一致。

甲方（公章或合同章）：



乙方（公章）：



负责人（或授权代理人）：

3/11/17

法定代表人（或授权代理人）：

[Handwritten signature]

