

不动产估价委托合同

康正合字[2019]168号

甲方（委托方）：国民信托有限公司

乙方（受托方）：北京康正宏基房地产评估有限公司

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、委托估价项目名称：山东省济宁市济宁太白路万达广场、健身广场东片区 B1 地块综合楼、亿丰时代广场一期商品城部分商业用房房地产抵押价值评估

二、估价目的：为济宁市市中区城建投资有限公司在向金融机构（国民信托有限公司）办理融资手续过程中，确定房地产抵押融资额度提供参考依据而评估房地产抵押价值

三、估价对象和估价范围（详见附件）：山东省济宁市济宁太白路万达广场 16 号楼 6 层 603 号等 9 套办公用房、济宁太白路万达广场 19 号楼 1-2 层 0116 号等 7 套商业用房、健身广场东片区 B1 地块综合楼一层 0104 号房等 12 套商业用房、亿丰时代广场一期商品城 D3020 等 11 套商业用房房地产

四、价值时点：2019 年 3 月 11 日

五、价值类型：抵押价值

六、评估业务完成期限

根据不动产估价工作时间安排，甲方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，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个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提交《不动产估价报告书》。若甲方（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，乙方可以顺延提交报告的时间。

七、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合计为人民币 6 万元。

2. 支付方式：本合同经双方签章后 / 日内，甲方即支付给乙方 / 万元作为定金；乙方提交正式《不动产估价报告书》三日内，甲方支付给乙方 6 万元。乙方应在每次收款前提供等额的增值税专用发票。

3. 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一区 16 号楼 2 层 2 门配套公建 01

电 话：82253558

八、双方的权利与义务

（一）甲方

1. 甲方应当对其（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（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。

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。

九、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：甲方及国民信托乐渝3号集合资金信托计划的相关方及法律法规规定的使用者。

《不动产估价报告书》仅供甲方及国民信托乐渝3号集合资金信托计划的相关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。

如无法律法规规定，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、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，甲方应承担相应的法律责任，乙方可按甲方耽误的时间顺延《不动产估价报告书》的交付时间。

2. 甲方单方终止本合同，如乙方工作已经过半，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%，或定金不予退还，上述两者之中取其高者。

3. 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。

十一、保密条款

本合同内容以及合同履行过程中的任何信息，甲乙双方及双方参与的人员应严格保密。

十二、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。

十三、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，任何一方均有权向甲方住所地人民法院提起诉讼，接受第一立案法院管辖。

十四、合同有效期限

本合同经甲、乙双方签章后生效，约定事项全部完成后终止。

十五、对其他有关事项的约定

1. 本合同一式 3 份，甲方持 2 份，乙方持 1 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。

甲方(盖章):

法定代表人或授权代理人(签字):

联系地址:

电话:

2019年6月 日



乙方(盖章):

法定代表人或授权代理人(签字):

联系地址:

电话:

2019年6月 日



附表：

抵押物清单

序号	《不动产权证书》证号	坐落	用途	面积
1	鲁 (2019) 济宁市不动产权第 0003270 号	济宁太白路万达广场 16 号楼 6 层 603 号	办公 (公寓)	56.09
2	鲁 (2019) 济宁市不动产权第 0003267 号	济宁太白路万达广场 16 号楼 6 层 604 号	办公 (公寓)	56.09
3	鲁 (2019) 济宁市不动产权第 0003261 号	济宁太白路万达广场 16 号楼 6 层 605 号	办公 (公寓)	56.09
4	鲁 (2019) 济宁市不动产权第 0001452 号	济宁太白路万达广场 16 号楼 26 层 2604 号	办公 (公寓)	56.09
5	鲁 (2019) 济宁市不动产权第 0001418 号	济宁太白路万达广场 16 号楼 27 层 2703 号	办公 (公寓)	56.09
6	鲁 (2019) 济宁市不动产权第 0001431 号	济宁太白路万达广场 18 号楼 01 单元 7 层 0718 号	办公 (公寓)	51.33
7	鲁 (2019) 济宁市不动产权第 0001456 号	济宁太白路万达广场 18 号楼 01 单元 19 层 1916 号	办公 (公寓)	68.26
8	鲁 (2019) 济宁市不动产权第 0001419 号	济宁太白路万达广场 21 号楼 01 单元 6 层 01-604 号	办公	93.62
9	鲁 (2019) 济宁市不动产权第 0001437 号	济宁太白路万达广场 21 号楼 01 单元 16 层 01-1614 号	办公	132.99
估价对象 1 办公用房小计				
10	鲁 (2019) 济宁市不动产权第 0003259 号	济宁太白路万达广场 19 号楼 1-2 层 0116 号	办公	626.65
11	鲁 (2019) 济宁市不动产权第 0003265 号	济宁太白路万达广场 19 号楼 1-2 层 0129 号	商业	98.24
12	鲁 (2019) 济宁市不动产权第 0003255 号	济宁太白路万达广场 19 号楼 1-2 层 0139 号	商业	204.21
13	鲁 (2019) 济宁市不动产权第 0001424 号	济宁太白路万达广场 19 号楼 1-2 层 0146 号	商业	136.68
14	鲁 (2019) 济宁市不动产权第 0001423 号	济宁太白路万达广场 19 号楼 1-2 层 0147 号	商业	136.68
15	鲁 (2019) 济宁市不动产权第 0003263 号	济宁太白路万达广场 22 号楼 1-2 层 0101 号	商业	145.04
16	鲁 (2019) 济宁市不动产权第 0001427 号	济宁太白路万达广场 23 号楼 1-2 层 0101 号	商业	137.38
估价对象 1 商业用房小计				
估价对象 1 合计				
17	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0026775 号	健身广场东片区 B1 地块综合楼一层 0104 号房	商业	150.57
18	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0026777 号	健身广场东片区 B1 地块综合楼一层 0101 号房	商业	157.27
19	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0026779 号	健身广场东片区 B1 地块综合楼一层 0102 号房	商业	150.57

序号	《不动产权证书》证号	坐落	用途	面积
20	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0026784 号	健身广场东片区 B1 地块综合楼一层 0105 号房	商业	154.49
21	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0026786 号	健身广场东片区 B1 地块综合楼二层 0202 号房	商业	734.9
22	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0026788 号	健身广场东片区 B1 地块综合楼四层 0402 号房	商业	734.9
23	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0026793 号	健身广场东片区 B1 地块综合楼三层 0302 号房	商业	734.9
24	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0026795 号	健身广场东片区 B1 地块综合楼三层 0301 号房	商业	660.29
25	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0026799 号	健身广场东片区 B1 地块综合楼二层 0201 号房	商业	660.29
26	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0026800 号	健身广场东片区 B1 地块综合楼四层 0401 号房	商业	660.29
27	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0026802 号	健身广场东片区 B1 地块综合楼一层 0103 号房	商业	150.57
28	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0026803 号	健身广场东片区 B1 地块综合楼一层 0106 号房	商业	217.86
估价对象 2 合计				
29	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0025219 号	亿丰时代广场一期商品城 D3020	商业	5166.9
30	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0025220 号	亿丰时代广场一期商品城 B3260-B3330、B3449-B3450	商业	3118.64
31	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0025221 号	亿丰时代广场一期商品城 A3273-A3316、A3327-A3328、A3335-A3336	商业	1969.06
32	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0025222 号	亿丰时代广场一期商品城 C3054-C3213	商业	922.12
33	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0025223 号	亿丰时代广场一期商品城 A3105-3160、A3321、A3322、A3329、A3330	商业	1862.27
34	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0025224 号	亿丰时代广场一期商品城 A3217-A3228	商业	1531.38
35	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0025225 号	亿丰时代广场一期商品城 C3200-C3216	商业	437.21
36	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0025226 号	亿丰时代广场一期商品城 D3015- D3019	商业	1961.58
37	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0025227 号	亿丰时代广场一期商品城 D3021	商业	169.89
38	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0025572 号	亿丰时代广场一期商品城 B3331-B3409、B3451	商业	2750.52
39	鲁 (2017) 济宁市不动产权第 0025573 号	亿丰时代广场一期商品城 B3410-B3438	商业	1573.38
估价对象 3 合计				
估价对象总计				849.7
单位: 平方米				17145.75
				23934.21