

不动产估价委托合同

康正合字[2021]198号

甲方（委托方）：北京国锐房地产开发有限公司

住所地：北京市北京经济技术开发区凉水河一街37号院87号楼二层

法定代表人：陈岗

联系人：尉应娟

联系方式：010-85766680

乙方（受托方）：北京康正宏基房地产评估有限公司

住所地：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

联系人：边远

联系方式：18810571978

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：北京市朝阳区朝阳路67号9号楼2层218号等34套商业用房及北京市朝阳区朝阳路71号部分办公、地下仓储用房房地产市场价格评估

二、估价目的：本次评估目的是对北京国锐房地产开发有限公司拥有的北京市朝阳区朝阳路67号9号楼2层218号等34套商业用房及北京市朝阳区朝阳路71号部分办公、地下仓储用房房地产价值进行评估，提供其在价值时点的

市场价值，作为北京国锐房地产开发有限公司拟了解投资性房地产市场价值参考依据。

三、估价对象和估价范围（或见附件）：详见附件

四、价值时点：2020 年 12 月 30 日

五、价值类型：市场价值

六、评估业务完成期限

根据不动产估价工作时间安排，根据乙方要求，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，并于 2021 年 5 月 18 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之日起，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，甲乙双方经协商确定本次估价服务费合计为人民币叁万伍仟元整。本服务费已考虑全部税费等相关因素。执行本合同所产生的全部差旅费用（包括乙方人员往来估价对象不动产所在地），由 乙方 支付。

2. 支付方式：乙方提交正式《不动产估价报告书》三日内，甲方一次性支付给乙方 叁万伍仟元整。乙方应在收款前提供等额的增值税普通发票。

3. 乙方账号如下：

户 名：北京康正宏基房地产评估有限公司

开户银行：交通银行北京中轴路支行

开户账号：110060739012015026873

行号：交 739

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，如对估价结果存有异议，且理由正当，可书面向乙方提出复估或重估申请，乙方应予以重新评估。

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。此保密义务不因本合同的终止或解除而结束。

4. 如适用，乙方应在收到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，并交付甲方。

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：甲方及法律法规

规定的使用者。

《不动产估价报告书》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，非因乙方原因，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，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，乙方未经甲方事先书面，不得以任何形式将《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《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》的规定，及本合同的约定承担责任以及相应的违约责任。

（二）不可抗力

1. 本合同项下的不可抗力是指有关政府部门已出具证明文件确认为不可抗力的情况，该情况为法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

2. 受阻一方应在不可抗力事故发生后尽快通知对方，并于事故发生后 7 天内将有关政府部门出具的证明文件用特快专递寄给对方审阅确认。一旦不可抗力事故影响持续 30 天以上，双方应通过友好协商解决合同履行事宜。

3. 若在发生不可抗力前，一方已出现逾期履行合同情形的，该方不得引用不可抗力条款免责。

（三）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，乙方可按甲方迟延交付的时间顺延《不动产估价报告书》的交付时间。

2. 非因乙方原因，甲方单方终止本合同，如乙方能够证明评估工作已经过半，甲方应向乙方支付全部估价服务费；乙方已开展实质评估工作但工作尚未过半，甲方应向乙方支付全部估价服务费的 50%，或定金（如有）不予退还，上述两者之中取其高者。

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。

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;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。此合同所涉保密义务不因本合同的终止或解除而结束。

十二、指定联系人

甲方、乙方各自指定以下联系人负责双方工作日常协调、传达、资料交付、问题反馈和跟踪有关事宜。甲乙双方资料交付均应通过本合同约定的指定联系人及联系方式进行。

甲方日常联系人为:【尉应娟】

联系电话:【010-85766680】

联系邮箱:【weiyingjuan@guo-rui.com.cn】

联系地址:【北京市朝阳区朝阳路68号】

乙方日常联系人为:【边远】

联系电话:【18810571978】

联系邮箱:【1355984482@qq.com】

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】

以上日常联系人应就本次合作、推进等事宜保持密切联系及沟通。任何一方改变联系人、联系地址或联系电话的,均应在改变后的72小时内通知其他方;如未接到一方的改变通知,则仍以变化前的联系方式为有效的联系方式。

十二、合同的变更、中止、解除

1. 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，双方应通过协商，依法或依约定变更或解除合同。
2. 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。
3. 本合同签订后，经双方共同确认，估价目的、估价对象、价值时点发生变化，或者估价范围发生超过 20% 的重大变化的，甲、乙双方应签订补充合同或者重新签订合同。
4. 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，经甲方书面确认，乙方可以中止履行合同；相关限制无法排除时，经甲方书面确认，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。

十四、合同有效期限

本合同经甲、乙双方盖章且授权代表签字后生效，除保密条款外，本合同在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 2 份，甲方持 1 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。

附件：

估价对象清单

序号	国有土地使用证	房屋所有权证	坐落	建筑面积	规划用途	现状使用用途
1	京朝国用（2004出）第0374号	X京房权证朝字第1219262号	朝阳区朝阳路67号9号楼2层218	31.28	商业用房	商业
2		X京房权证朝字第1219538号	朝阳区朝阳路67号9号楼2层220	64.66	商业用房	商业
3		X京房权证朝字第1219530号	朝阳区朝阳路67号9号楼2层221	70.14	商业用房	商业
4		X京房权证朝字第1219528号	朝阳区朝阳路67号9号楼2层222	71.08	商业用房	商业
5		X京房权证朝字第1219226号	朝阳区朝阳路67号9号楼2层223	129.80	商业用房	商业
6		X京房权证朝字第1219540号	朝阳区朝阳路67号9号楼2层242	75.27	商业用房	商业
7		X京房权证朝字第1219321号	朝阳区朝阳路67号9号楼2层243	70.74	商业用房	商业
8		X京房权证朝字第1219525号	朝阳区朝阳路67号9号楼2层244	225.74	商业用房	商业
9		X京房权证朝字第1219260号	朝阳区朝阳路67号9号楼2层245	88.24	商业用房	商业
10		X京房权证朝字第1219531号	朝阳区朝阳路67号9号楼2层246	81.84	商业用房	商业
11		X京房权证朝字第1219329号	朝阳区朝阳路67号9号楼2层247	63.96	商业用房	商业
12		X京房权证朝字第1219336号	朝阳区朝阳路67号9号楼2层248	63.96	商业用房	商业
13		X京房权证朝字第1219533号	朝阳区朝阳路67号9号楼2层249	63.96	商业用房	商业
14		X京房权证朝字第1219526号	朝阳区朝阳路67号9号楼2层250	63.96	商业用房	商业
15		X京房权证朝字第1219541号	朝阳区朝阳路67号10号楼2层224	141.24	商业用房	商业
16		X京房权证朝字第1219258号	朝阳区朝阳路67号10号楼2层225	32.51	商业用房	商业
17		X京房权证朝字第1219529号	朝阳区朝阳路67号10号楼2层226	43.29	商业用房	商业
18		X京房权证朝字第1219330号	朝阳区朝阳路67号10号楼2层227	41.79	商业用房	商业

序号	国有土地使用证	房屋所有权证	坐落	建筑面积	规划用途	现状使用用途
19		X京房权证朝字第 1219534 号	朝阳区朝阳路 67 号 10 号楼 2 层 228	55.44	商业用房	商业
20		X京房权证朝字第 1219265 号	朝阳区朝阳路 67 号 10 号楼 2 层 229	37.15	商业用房	商业
21		X京房权证朝字第 1219324 号	朝阳区朝阳路 67 号 10 号楼 2 层 230	31.91	商业用房	商业
22		X京房权证朝字第 1219259 号	朝阳区朝阳路 67 号 10 号楼 2 层 231	182.10	商业用房	商业
23		X京房权证朝字第 1219536 号	朝阳区朝阳路 67 号 10 号楼 2 层 232	264.62	商业用房	商业
24		X京房权证朝字第 1219261 号	朝阳区朝阳路 67 号 10 号楼 2 层 233	259.00	商业用房	商业
25		X京房权证朝字第 1219523 号	朝阳区朝阳路 67 号 10 号楼 2 层 234	254.27	商业用房	商业
26		X京房权证朝字第 1219527 号	朝阳区朝阳路 67 号 10 号楼 2 层 235	82.76	商业用房	商业
27		X京房权证朝字第 1219317 号	朝阳区朝阳路 67 号 10 号楼 2 层 236	81.84	商业用房	商业
28		X京房权证朝字第 1219539 号	朝阳区朝阳路 67 号 10 号楼 2 层 237	84.14	商业用房	商业
29		X京房权证朝字第 1219311 号	朝阳区朝阳路 67 号 10 号楼 2 层 238	59.44	商业用房	商业
30		X京房权证朝字第 1219264 号	朝阳区朝阳路 67 号 10 号楼 2 层 239	63.96	商业用房	商业
31		X京房权证朝字第 1219524 号	朝阳区朝阳路 67 号 10 号楼 2 层 240	61.34	商业用房	商业
32		X京房权证朝字第 1219322 号	朝阳区朝阳路 67 号 10 号楼 2 层 241	93.61	商业用房	商业
33		X京房权证朝字第 1219313 号	朝阳区朝阳路 67 号 10 号楼 2 层 K201	4.62	商业用房	商业
34		X京房权证朝字第 1235614 号	朝阳区朝阳路 67 号 1 号楼-1 层 b102	19.98	商业用房	水表间
35	京朝国用 (2007 出) 第 0032 号	X京房权证朝字第 1170286 号	朝阳区朝阳路 71 号 15 层 1806 号	47.48	办公	公寓
36		X京房权证朝字第 1170246 号	朝阳区朝阳路 71 号 15 层 1807 号	110.32	办公	公寓
37		X京房权证朝字第 1170278 号	朝阳区朝阳路 71 号 15 层 1819 号	57.94	办公	公寓
38		X京房权证朝字第 1170311 号	朝阳区朝阳路 71 号-2 层-202 号	25.33	—	地下仓储用房

序号	国有土地使用证	房屋所有权证	坐落	建筑面积	规划用途	现状使用用途
39		X京房权证朝字第1170016号	朝阳区朝阳路71号-3层-301号	68.33	—	地下仓储用房
40		X京房权证朝字第1170306号	朝阳区朝阳路71号-3层-302号	42.50	—	地下仓储用房
41		X京房权证朝字第1170289号	朝阳区朝阳路71号-3层-303号	26.21	—	地下仓储用房
42		X京房权证朝字第1170274号	朝阳区朝阳路71号-3层-304号	37.62	—	地下仓储用房
43		X京房权证朝字第1170259号	朝阳区朝阳路71号-3层-305号	61.13	—	地下仓储用房
44		X京房权证朝字第1170312号	朝阳区朝阳路71号-3层-306号	41.84	—	地下仓储用房
45		X京房权证朝字第1170244号	朝阳区朝阳路71号-3层-307号	20.80	—	地下仓储用房
合计				3599.14	—	—

单位：平方米

