

不动产估价委托合同

康正合字[2023] 015号

甲方：中国人民武装警察部队研究院

乙方：建信住房服务（北京）有限责任公司

丙方：北京康正宏基房地产评估有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》等法律、行政法规及军队相关政策法规，经甲、乙、丙三方平等协商，特订立本合同，以资共同信守。

一、委托估价项目名称：北京市海淀区逸成东苑 20 号楼 1204 室、朝阳区安翔里一号院 26 号楼 1501、海淀区华清嘉园甲 15 号楼 1804 室、海淀区华清嘉园 20 号楼 504 室、海淀区知春里小区 2 号楼 601、海淀区双榆树东里 30 号楼 3 层 0307、海淀区双榆树西里 3 号楼 12 层 1205、海淀区中关村科育社区 53 楼 2 门 205 室共计 8 套住宅用房市场租金水平评估。

二、估价目的：为估价委托人核定估价对象市场租金水平提供参考依据。

三、估价对象和估价范围：北京市海淀区逸成东苑 20 号楼 1204 室、朝阳区安翔里一号院 26 号楼 1501、海淀区华清嘉园甲 15 号楼 1804 室、海淀区华清嘉园 20 号楼 504 室、海淀区知春里小区 2 号楼 601、海淀区双榆树东里 30 号楼 3 层 0307、海淀区双榆树西里 3 号楼 12 层 1205、海淀区中关村科育社区 53 楼 2 门 205 室共计 8 套住宅用房。

四、价值时点：2023 年 2 月 20 日

五、价值类型：市场租金水平（单位：元/平方米.月）

六、评估业务完成期限

根据不动产估价工作时间安排，甲、乙双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附件 2 所列的估价所需的不动产权属证明及其他相关资料，并于 2023 年 2 月 28 日以前将上述资料交给丙方。丙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、乙双方委托的评估工作，同时向甲、乙双方提交《不动产估价报告书》。

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、“军后建（2021）72 号”文件规定折扣率 63.86%，以报告所得评估价格为基数分别计算每项房地产评估费用。经过三方友好协商，丙方在此基础上同意再给予一定折扣，最终确认，每个项目评估服务收费 5000 元，共计人民币大写金额肆万元整（含增值税）。本次评估服务费用由甲、乙双方支付，每方各支付评估服务费用的 50%（含增值税）。

2. 支付方式：丙方每个项目提交电子版《不动产估价报告书》经甲方审核通过后 5 个工作日内，甲、乙双方一次性支付具体项目估价费用。收到全款后丙方立即（不超过 1 个工作日）向甲、乙双方提交纸质版《不动产估价报告书》。丙方应在收款前提供等额的增值税普通发票。

3. 评估工作进行中，甲、乙方无故中止项目或不需要丙方出具正式报告，甲、乙方应根据三方确认的丙方已完成的工作量支付相应的费用：对于每套房屋，丙方已完成现场勘察的，共支付评估服务费用的 30%；丙方完成评估测算并已将测算数据汇总形成评估报告草稿（未作修改，以修订显示的记录为准）的，共支付评估服务费用的 50%；丙方已完成评估报告初稿（在草稿基础之上进行了第一遍修改，以修订显示的记录为准）的，共支付评估服务费用的 80%。评估进行中，丙方应及时向甲乙方反馈工作进度，对此甲乙方有权予以确认。

4. 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：交通银行北京和平里支行

开户账号：110060739012015026873

大额行号：301100000074

电话：010-82253558

八、甲、乙、丙三方的权利与义务

（一） 甲、乙方

1. 甲、乙方应当对其（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、乙方（包括其指定的不动产权利人、此次经济行为相关方）有责任配合丙方到有关部门查阅、抄录有关估价对象的资料；在丙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、乙方自接到丙方提交的《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，且有具体理由，可书面向丙方提出复估或重估申请。

4. 甲、乙方不得要求丙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、乙方有义务正确、恰当地使用《不动产估价报告书》。

（二） 丙方

1. 丙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必要资料，以及为执行公允的评估程序所需的必要协助。

2. 丙方应独立、客观、公正从事估价业务；认真执行法律和行政法规，对出具《不动产估价报告书》承担相应的法律责任。

3. 丙方应对收到的甲、乙方所提供的有关估价对象的资料妥善保管并对合作过程中获取的信息负保密之责，非经甲、乙方同意不得擅自公开或泄露给他人。如因丙方原因致使信息外泄，丙方应承担违约责任，并对由此给甲乙双方造成的损失承担赔偿责任，同时担负及其他相应法律责任。

4. 丙方应对甲、乙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、乙方。复估或重估所产生的相关费用由丙方承担。

九、不动产估价报告书的使用者及使用范围

丙方履行本合同出具的《不动产估价报告书》的使用者为：甲、乙方及法律法规规定的使用者。

《不动产估价报告书》供甲、乙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，丙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，丙方未经甲、乙方事先书面同意，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、丙三方按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》的规定承担责任以及相应的违约责任，因评估未完成致使合同价格总额无法确定的违约金为人民币大写金额壹万贰仟元整。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、丙三方承担各自责任：

1. 甲方或乙方如未按上述条款规定的时间向丙方支付估价服务费，以应付款项为基数，从逾期之日起，每逾期一日，应付未付款方向丙方支付应付款项的万分之三作为违约金。

2. 丙方如无正当理由，逾期交付《不动产估价报告书》，每逾期一日，丙方向甲、乙方支付估价服务费的万分之三作为违约金。

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、丙三方及甲、乙、丙三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。

十二、合同的变更、中止、解除

本合同履行过程中，如发生《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》中法定变更或解除合同的情况，甲、乙、丙三方应依法或依约定变更或解除合同。

甲、乙、丙三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。

在下列条件下，甲方、乙方可选择中止或解除合同：（1）丙方不及时反馈评估进度或提出不合理要求；（2）丙方无故中止合同；（3）丙方交付评估报告延期超过 10 日；（4）甲方或乙方对复估或重估后的报告仍有异议且有具体理由。

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、丙三方应友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向自己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、丙三方盖章后生效，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 6 份，甲方持 2 份，乙方持 2 份，丙方持 2 份。

2. 未尽事宜，由甲、乙、丙三方协商解决。可增订补充合同，补充合同与前述条款发生冲突时，以补充合同为准。

(签字盖章页)

甲方(盖章)：中国人民武装警察部队研究院

法定代表人或授权代理人(签章)：

联系地址：北京市朝阳区北苑路 76 号院

电话：010-87949507

年 月 日

乙方(盖章)：建信住房服务(北京)有限责任公司

法定代表人或授权代理人(签章)：

联系地址：北京市西城区阜成门外大街甲 26 号 4 层

电话：010-51999439

2023 年 2 月 20 日

丙方(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理人(签章)：

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 1003

电话：82253558

年 月 日

附件 1：评估收费标准

国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知

计价格[1995]971 号

以房产为主的房地产价格评估收费标准计算表

档次	房地产价格总额（万元）	累进计费率‰
1	100 以下（含 100）	5
2	101 以上至 1000	2.5
3	1001 以上至 2000	1.5
4	2001 以上至 5000	0.8
5	5001 以上至 8000	0.4
6	8001 以上至 10000	0.2
7	10000 以上	0.1

示例：

如房产价值为 1200 万，则计算标准收费公式为：

$$(1200-1000) \times 1.5\% + (1000-100) \times 2.5\% + 100 \times 5\% = 30500 \text{ (元)}$$

计算折扣公式为：

$$30500 \times 63.86\% = 19477 \text{ (元)}$$

附件 2

材料清单

1. 估价委托书
2. 《不动产权证书》
3. 供暖费、物业费标准
4. 管家服务标准