

合同编号：2019 华融京估字第 40 号

中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司

与

北京康正宏基房地产评估有限公司

之

房地产估价委托协议

甲方（委托方）：中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司

地 址：北京市西城区阜成门内大街 293 号

负 责 人：黄宪辉

邮 编：100034

乙方（受托方）：北京康正宏基房地产评估有限公司（以下简称“乙方”）

地 址：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

邮 编：100071

合同签订地点：北京

合同签订日期：年 月 日

第一条 总则

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》及其他有关法律、法规的规定，甲乙双方经充分协商，就位于北京市海淀区苏州街 55 号 8 层 802、803 号共 2 套综合（办公）用房房地产和位于浙江省宁波市北仑区春晓 183 号地块宁波万年基业梅山湾海港城（乐享城）一期 9、10、18-28 幢共 20 套商业（产权式酒店）用房及 1、31、33-35 幢全部商业用房分摊的出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产以及位于北京市朝阳区潘家园 28 号楼 13 层 3 门 13H、17 至 18 层 1 门 17A 住宅用房，1 层 6 号、2 层 10 号商业用房房地产的抵押价值评估事宜订立本协议。

第二条 估价内容

1、估价目的：

为确定房地产抵押价值提供参考依据而评估房地产抵押价值

2、估价对象及范围：

中国位于北京市海淀区苏州街 55 号 8 层 802、803 号共 2 套综合（办公）用房房地产和位于浙江省宁波市北仑区春晓 183 号地块宁波万年基业梅山湾海港城（乐享城）一期 9、10、18-28 幢共 20 套商业（产权式酒店）用房及 1、31、33-35 幢全部商业用房分摊的出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产以及位于北京市朝

阳区潘家园 28 号楼 13 层 3 门 13H、 17 至 18 层 1 门 17A 住宅用房，1 层 6 号、2 层 10 号商业用房房地产的抵押价值

3、估价时点：2018 年 11 月 1 日

第三条 甲方对房地产估价工作的要求

1、对房地产估价报告出具时间的要求：乙方应于现场勘查后、委托方提供资料齐全七个工作日内向甲方提供估价报告初稿，在征求委托方的意见并达成一致后，出具正式报告。

2、对房地产估价报告内容的特殊要求：无

第四条 房地产估价报告的出具

针对甲、乙双方议定的评估目的，乙方应提供指定范围相关房地产估价服务，并出具：

- (1) 房地产估价报告(含估价技术报告)；
- (2) 其他：乙方应向甲方提供【 】份房地产估价报告（含估价技术报告）。

第五条 甲方的权利和义务

1、甲方有权获得乙方依本协议约定提供的房地产估价服务，并如期获得房地产估价报告及其他报告。

2、甲方有权及时获知乙方的工作安排，了解乙方工作状况及进度，并对乙方的工作提出意见和建议。

3、甲方有权从乙方获知估价过程中发现或发生的可能对甲方利益有重大影响的事实情况。

4、甲方应积极配合乙方工作，提供真实、合法、完整的相关资料；或协调、督促资产占有方出具与估价有关的数据、凭证、文件资料，为乙方开展估价提供相关便利条件。

5、甲方应按照相关约定向乙方支付估价费用。

第六条 乙方的权利和义务

1、乙方应当以国家颁布的有关房地产估价的法律、法规为依据，遵循独立、客观、公正的原则，保证房地产估价报告的真实、合法和公正性。估价工作应达到本协议第三条中所确定的要求。乙方应按甲方的指示开展委托事宜，如甲方调整评估

对象和范围，乙方不得上浮已确定的评估费用。

2、乙方有权获得甲方的配合，并在估价结果得到确认后获得本协议约定的报酬。

3、乙方须委派具备专业胜任能力的估价专业人员进行现场勘察，并完成房地产估价报告。

4、乙方应当就估价工作进度及在估价过程中遇到的问题及时与甲方进行沟通，并回答甲方的询问。在估价过程中，如出现事前未能预知的异常情况，可能导致原约定的报告时间不能完成，乙方应及时向甲方通报，并与甲方共同协商变更完成估价报告的时间。

5、乙方应按时认真完成接受委托的事项，并提供高效、优质的估价服务。

第七条 保密条款

甲乙双方均应保守在房地产估价过程中知悉的对方及资产占有方的商业秘密和其它有关信息，未经许可，不能在任何场合、以任何方式披露或使用。

第八条 费用及支付

1、估价费用计算方式：根据相关法律法规和规范性文件的标准，计算估价费用，在充分考虑市场价格因素的基础上，由甲、乙双方另行协商约定。

2、费用的支付：在甲方完成房地产估价报告及估价费用的内部审核、审批后，甲乙双方签订房地产估价委托协议之补充协议，另行约定估价费用的具体数额及支付时间。

3、乙方因完成本项服务发生的差旅费用由乙方承担。

第九条 违约责任

1、乙方未能按期出具估价报告，或者出具的估价报告不符合法律、法规或本协议的要求，或违反保密义务，应赔偿甲方因此受到的损失。

2、凡违反或未履行本合同条款规定的均视为违约，由违约方承担相应责任。

第十条 其他事项

1、本协议经加盖双方公章后生效，甲、乙双方均按协议中的有关条款开展工作。

2、本协议如有未尽事宜，甲、乙双方应友好协商解决。

3、本协议一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，每份具有相同的法律效力。

4、本协议发生争议由甲方所在地有管辖权的法院管辖。

（以下无正文，为 2019 华融京估字第 40 号《房地产估价委托协议》签署页）

甲方（委托方）：中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司（盖章）

乙方（受托方）：北京康正宏基房地产评估有限公司（盖章）

分公司骑

房地产估价委托协议之补充协议

编号：2019 华融京估字第 40-1 补号

本补充协议于 2019 年 月 日在北京签订

甲方（委托方）：中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司

乙方（受托方）：北京康正宏基房地产评估有限公司

根据双方签订的编号 2019 华融京估字第 40 号《房地产估价委托协议》（以下简称《房地产估价委托协议》），甲方委托乙方对位于北京市海淀区苏州街 55 号 8 层 802、803 号共 2 套综合（办公）用房房地产和位于浙江省宁波市北仑区春晓 183 号地块宁波万年基业梅山湾海港城（乐享城）一期 9、10、18-28 幢共 20 套商业（产权式酒店）用房及 1、31、33-35 幢全部商业用房分摊的出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产以及位于北京市朝阳区潘家园 28 号楼 13 层 3 门 13H、17 至 18 层 1 门 17A 住宅用房，1 层 6 号、2 层 10 号商业用房房地产的抵押价值进行评估。

根据《房地产估价委托协议》对估价费用的相关约定，经甲乙双方进一步友好协商，达成以下补充协议（以下简称“补充协议”）：

1. 共同确定前述抵押物的估价费用为 29,000 元（大写：贰万玖仟元整），其中不含税价款共计 27,358.49 元（大写：贰万柒仟叁佰伍拾捌元肆角玖分），增值税额为 1,641.51 元（大写：壹仟陆佰肆拾壹元伍角壹分）。如税额及不含税价款与发票实际开具金额存在 1 元以内的尾差，以实际发票开具为准。

甲方（委托方）在取得乙方开具的合规的、足额的增值税专用发票后 10 个工作日内将费用支付给乙方。乙方应按甲方的指示开展委托事宜，如甲方调整评估对象和范围，乙方不得上浮已确定的评估费用。

2. 乙方开具增值税专用发票所需甲方信息如下：

公司名称：中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司

纳税人识别号：911101028013846496

公司电话：66511330

开户行：中国工商银行北京西直门支行

账号：0200065009027302063

地址：北京市西城区阜成门内大街 293 号

3. 乙方需向甲方提供支付评估费的有效增值税专用发票，因下列原因给甲方造成损失的，应向甲方承担赔偿责任，并重新开具合法的增值税专用发票：

- a. 乙方开具虚假、作废、无效发票或因违反国家法律法规开具、提供发票的；
- b. 乙方开具发票各类错误，开具发票税率与合同约定不符的；
- c. 乙方开具的发票信息错误的；
- d. 其他。

4. 乙方需在专用发票开具后 10 日内，派专人或使用特快专递等方式，将专用发票提交至甲方，如逾期送达致使甲方损失的，应承担相应的违约赔偿责任。

5. 如乙方无法提供前款所述增值税专用发票或乙方实际提供的增值税专用发票税率与合同约定税率存在差异，则实际提供的发票税额与合同约定税额的差异须由乙方对甲方以赔偿金或折价的形式进行补偿。

6. 本补充协议对《房地产估价委托协议》进行补充的部分，以本补充协议为准，本补充协议未涉及的其他内容仍以《房地产估价委托协议》为准。

7. 本补充协议经加盖双方公章后生效，甲、乙双方均按《房地产估价委托协议》及本补充协议中的有关条款开展工作。

8. 本补充协议一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，每份具有相同的法律效力。

（以下无正文）

甲方（委托方）：中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司（盖章）

乙方（受托方）：北京康正宏基房地产评估有限公司（盖章）

