

不动产估价委托合同

康正合字[] 号

甲方1（委托方）：景瑞地产（集团）有限公司

住所：青云路158号5楼

法定代表人：徐海峰

甲方2（委托方）：北京景秀商业管理中心（有限合伙）

住所：北京市朝阳区东三环中路39号院17号楼5层602

执行事务合伙人或委派代表：许朝辉

乙方（受托方）：北京康正宏基房地产评估有限公司

住所：北京市丰台区方庄芳城园三区18楼底商217室

法定代表人：齐宏

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，经各方平等协商，特订立本合同，以资共同信守。

一、委托估价项目名称：北京市朝阳区麦子店街38号部分住宅、商业、地下车库用房房地产

二、估价目的：为委托方了解估价对象可能形成的房地产市场价值提供参考依据。

三、估价对象和估价范围（或见附件）：北京市朝阳区麦子店街38号部分住宅、商业、地下车库用房房地产，总建筑面积31249.21平方米，具体详见

附件一《估价对象清单》。

四、价值时点：2020年5月31日

五、价值类型：市场价值

六、估值方法：现金流折现法和比较法

七、评估业务完成期限

根据不动产估价工作时间安排，甲方2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2020年5月29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后，组织评估专业人员在十五个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方（甲方1和甲方2的统称，全文同）提交《不动产估价报告书》初稿，在收到甲方对报告初稿的意见后十个工作日内乙方将按照甲方的要求提交正式报告。若甲方2（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，乙方可以顺延提交正式报告的时间，但最晚不得超过2020年6月19日，否则甲方2有权解除本合同。合同解除时，甲方2应按照乙方完成的工作量并与乙方协商一致支付乙方相应的评估服务费。

八、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，甲方1、甲方2和乙方协商本次估价服务费合计为人民币壹拾捌万元。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，乙方工作人员在估价对象不动产所在地食宿、交通、必要的办公场所通讯费用由乙方支付。

2. 支付方式：本合同经各方签章后/日内，甲方1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》且乙方向甲方2开具本次支付金额且合法的增值税专用发票后10个工作日内，甲方2支付给乙方壹拾捌万元。

3. 如本合同因甲方1原因而解除，甲方1应按照乙方完成的工作量并与乙方

协商一致支付乙方相应的评估服务费；如本合同因甲方 2 原因而解除，甲方 2 应按照乙方完成的工作量并与乙方协商一致支付乙方相应的评估费用，甲方 1 不承担上述费用。乙方需向甲方 2 开具相应金额且合法的增值税发票。

4. 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三区 18 楼底商 217 室

电 话：82253558

九、各方的权利与义务

（一）甲方

1. 甲方 2 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 2（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，复估或重估工作不再额外向甲方收取费用。

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 2 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。

5. 乙方提供的不动产评估服务，除依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国资产评估法》等法律法规以外，还须遵守资产证券化相关法律法规、监管规定（包括交易所指导意见）的相关要求。

十、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，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。

如无法律法规规定或监管机构要求，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。

如无法律法规规定或监管机构要求，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。

十一、违约责任

（一）甲方 1、甲方 2、乙方按照《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，甲方 1、甲方 2、乙方承担各自责任：

1. 甲方 2 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 2 应承担相应的法律责任，乙方可按甲方 2 耽误的时间顺延《不动产估价报告书》的交付时间。

2. 除本合同另有约定外，甲方 1 或甲方 2 单方解除本合同，提出单方解除的甲方 1 或甲方 2 应按照乙方完成的工作量并与乙方协商一致支付乙方相应的评估服务费。乙方需向甲方 1 或甲方 2 开具相应金额且合法的增值税发票。

3. 甲方 2 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 2 应付款项为基数，从逾期之日起，每逾期一日，甲方 2 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。

十二、保密条款

本合同内容以及合同履行过程中的任何信息，各方及各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。

十三、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，各方应依法或依约定变更或解除合同。

各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，各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。

十四、争议的解决

凡因本合同或与本合同有关的一切争议,各方应友好协商解决;协商不成的,任何一方均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会按照该会现行仲裁规则在北京进行仲裁。仲裁裁决是终局的,对各方均有约束力。各方为解决争议而支付的费用由违约方承担。

十五、合同有效期限

本合同经各方法定代表人或委派代表签字或盖章且加盖公章后生效,约定事项全部完成后终止。

十六、对其他有关事项的约定

1. 本合同一式陆份,甲方1持贰份,甲方2持贰份,乙方持贰份,并具有同等法律效力。

2. 未尽事宜,由各方协商解决。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 1(盖章) :



法定代表人或委派代表(签字或盖章) :



联系地址: 北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 9 层

电话: 010-88066691

年 月 日

甲方 2(盖章) :



法定代表人或委派代表(签字或盖章) :

联系地址: 北京市朝阳区麦子店街 38 号

电话: 13641367901

年 月 日

乙方(盖章) :

法定代表人或委派代表(签字或盖章) :

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 10 层 1001

电话: 010-82253558

年 月 日

附件一：《估价对象清单》

估价对象清单

序号	《不动产权证书》编号	房号	设定用途	建筑面积	分摊土地面积	实际楼层
1	京（2017）朝不动产权第 0070351 号	211	住宅	64	11.21	2
2	京（2017）朝不动产权第 0051434 号	1-5A	住宅	118.2	20.71	4
3	京（2017）朝不动产权第 0067579 号	1-10D	住宅	113.08	19.82	9
4	京（2017）朝不动产权第 0048411 号	1-11B	住宅	127.27	22.3	10
5	京（2017）朝不动产权第 0060908 号	1-12C	住宅	111.7	19.58	11
6	京（2017）朝不动产权第 0060097 号	1-14C	住宅	111.7	19.58	12
7	京（2017）朝不动产权第 0060907 号	1-20D	住宅	113.08	19.82	18
8	京（2017）朝不动产权第 0067568 号	1-22A	住宅	118.2	20.71	20
9	京（2017）朝不动产权第 0058013 号	1-22D	住宅	113.08	19.82	20
10	京（2017）朝不动产权第 0048370 号	1-27D	住宅	112.73	19.75	25
11	京（2017）朝不动产权第 0070424 号	2-3B	住宅	127.27	22.3	3
12	京（2017）朝不动产权第 0049431 号	2-3C	住宅	111.7	19.58	3
13	京（2017）朝不动产权第 0049421 号	2-5A	住宅	118.2	20.71	4
14	京（2017）朝不动产权第 0049727 号	2-5B	住宅	127.27	22.3	4
15	京（2017）朝不动产权第 0051456 号	2-5C	住宅	111.7	19.58	4
16	京（2017）朝不动产权第 0060909 号	2-5D	住宅	113.08	19.82	4
17	京（2017）朝不动产权第 0051442 号	2-6A	住宅	118.2	20.71	5
18	京（2017）朝不动产权第 0048287 号	2-6C	住宅	111.7	19.58	5
19	京（2017）朝不动产权第 0051446 号	2-7B	住宅	127.27	22.3	6
20	京（2017）朝不动产权第 0049935 号	2-7C	住宅	111.7	19.58	6
21	京（2017）朝不动产权第 0051407 号	2-9B	住宅	127.27	22.3	8
22	京（2017）朝不动产权第 0060910 号	2-9C	住宅	111.7	19.58	8
23	京（2017）朝不动产权第 0050046 号	2-10B	住宅	127.27	22.3	9
24	京（2017）朝不动产权第 0050158 号	2-10C	住宅	111.7	19.58	9
25	京（2017）朝不动产权第 0051402 号	2-11C	住宅	111.7	19.58	10
26	京（2017）朝不动产权第 0060911 号	2-12C	住宅	111.7	19.58	11
27	京（2017）朝不动产权第 0051396 号	2-14A	住宅	118.2	20.71	12
28	京（2017）朝不动产权第 0051435 号	2-14D	住宅	113.08	19.82	12
29	京（2017）朝不动产权第 0067566 号	2-16B	住宅	127.27	22.3	14

序号	《不动产权证书》编号	房号	设定用途	建筑面积	分摊土地面积	实际楼层
30	京(2017)朝不动产权第0047843号	2-16C	住宅	111.7	19.58	14
31	京(2017)朝不动产权第0050514号	2-17C	住宅	111.7	19.58	15
32	京(2017)朝不动产权第0053222号	2-18C	住宅	111.7	19.58	16
33	京(2017)朝不动产权第0051423号	2-20C	住宅	111.7	19.58	18
34	京(2017)朝不动产权第0047931号	2-20D	住宅	113.08	19.82	18
35	京(2017)朝不动产权第0050782号	2-21C	住宅	111.7	19.58	19
36	京(2017)朝不动产权第0051422号	2-21D	住宅	113.08	19.82	19
37	京(2017)朝不动产权第0051417号	2-23C	住宅	111.7	19.58	21
38	京(2017)朝不动产权第0051443号	2-24C	住宅	111.7	19.58	22
39	京(2017)朝不动产权第0051331号	2-25C	住宅	111.77	19.58	23
40	京(2017)朝不动产权第0050467号	2-26C	住宅	111.77	19.58	24
41	京(2017)朝不动产权第0050766号	2-27C	住宅	111.77	19.58	25
42	京(2017)朝不动产权第0050565号	2-28C	住宅	111.77	19.58	26
43	京(2017)朝不动产权第0053250号	3-5C	住宅	110.38	19.34	4
44	京(2017)朝不动产权第0058011号	3-6B	住宅	127.31	22.31	5
45	京(2017)朝不动产权第0060788号	3-6C	住宅	110.38	19.34	5
46	京(2017)朝不动产权第0060787号	3-6D	住宅	112.37	19.69	5
47	京(2017)朝不动产权第0060912号	3-7B	住宅	127.31	22.31	6
48	京(2017)朝不动产权第0070425号	3-7C	住宅	110.38	19.34	6
49	京(2017)朝不动产权第0051411号	3-8B	住宅	127.31	22.31	7
50	京(2017)朝不动产权第0051453号	3-8C	住宅	110.38	19.34	7
51	京(2017)朝不动产权第0051449号	3-8D	住宅	112.37	19.69	7
52	京(2017)朝不动产权第0060915号	3-9A	住宅	115.63	20.26	8
53	京(2017)朝不动产权第0070420号	3-9C	住宅	110.38	19.34	8
54	京(2017)朝不动产权第0053248号	3-10A	住宅	115.63	20.26	9
55	京(2017)朝不动产权第0070421号	3-10B	住宅	127.31	22.31	9
56	京(2017)朝不动产权第0053240号	3-10D	住宅	112.37	19.69	9
57	京(2017)朝不动产权第0070427号	3-11A	住宅	115.63	20.26	10
58	京(2017)朝不动产权第0060916号	3-11B	住宅	127.31	22.31	10
59	京(2017)朝不动产权第0070426号	3-14A	住宅	115.63	20.26	12
60	京(2017)朝不动产权第0060783号	3-14B	住宅	127.31	22.31	12

序号	《不动产权证书》编号	房号	设定用途	建筑面积	分摊土地面积	实际楼层
61	京(2017)朝不动产权第0060781号	3-15A	住宅	115.63	20.26	13
62	京(2017)朝不动产权第0070422号	3-15B	住宅	127.31	22.31	13
63	京(2017)朝不动产权第0058016号	3-15C	住宅	110.38	19.34	13
64	京(2017)朝不动产权第0053230号	3-16A	住宅	115.63	20.26	14
65	京(2017)朝不动产权第0053229号	3-16B	住宅	127.31	22.31	14
66	京(2017)朝不动产权第0053228号	3-16C	住宅	110.38	19.34	14
67	京(2017)朝不动产权第0053235号	3-16D	住宅	112.37	19.69	14
68	京(2017)朝不动产权第0051431号	3-17A	住宅	115.63	20.26	15
69	京(2017)朝不动产权第0060778号	3-17C	住宅	110.38	19.34	15
70	京(2017)朝不动产权第0070423号	3-18A	住宅	115.63	20.26	16
71	京(2017)朝不动产权第0048402号	3-18B	住宅	127.31	22.31	16
72	京(2017)朝不动产权第0060776号	3-18C	住宅	110.38	19.34	16
73	京(2017)朝不动产权第0071019号	3-18D	住宅	112.37	19.69	16
74	京(2017)朝不动产权第0058008号	3-19A	住宅	115.63	20.26	17
75	京(2017)朝不动产权第0060771号	3-20A	住宅	115.63	20.26	18
76	京(2017)朝不动产权第0067571号	3-20B	住宅	127.31	22.31	18
77	京(2017)朝不动产权第0060769号	3-20C	住宅	110.38	19.34	18
78	京(2017)朝不动产权第0053237号	3-20D	住宅	112.37	19.69	18
79	京(2017)朝不动产权第0053246号	3-21A	住宅	115.63	20.26	19
80	京(2017)朝不动产权第0047590号	3-22A	住宅	115.63	20.26	20
81	京(2017)朝不动产权第0052181号	3-22C	住宅	110.38	19.34	20
82	京(2017)朝不动产权第0052178号	3-22D	住宅	112.37	19.69	20
83	京(2017)朝不动产权第0052176号	3-23D	住宅	112.37	19.69	21
84	京(2017)朝不动产权第0060767号	3-24D	住宅	112.37	19.69	22
85	京(2017)朝不动产权第0052174号	3-25A	住宅	115.23	20.19	23
86	京(2017)朝不动产权第0052173号	3-25B	住宅	126.56	22.18	23
87	京(2017)朝不动产权第0060762号	3-26A	住宅	115.23	20.19	24
88	京(2017)朝不动产权第0067569号	3-26B	住宅	126.56	22.18	24
89	京(2017)朝不动产权第0051519号	3-26C	住宅	110.19	19.31	24
90	京(2017)朝不动产权第0052170号	3-26D	住宅	112.92	19.79	24
91	京(2017)朝不动产权第0052165号	3-27B	住宅	126.56	22.18	25

序号	《不动产权证书》编号	房号	设定用途	建筑面积	分摊土地面积	实际楼层
92	京(2017)朝不动产权第0058012号	3-27C	住宅	110.19	19.31	25
93	京(2017)朝不动产权第0050957号	3-28B	住宅	126.56	22.18	26
94	京(2017)朝不动产权第0067570号	3-28C	住宅	110.19	19.31	26
95	京(2017)朝不动产权第0067581号	3-28D	住宅	112.92	19.79	26
96	京(2017)朝不动产权第0082832号	210	住宅	62.93	11.03	2
97	京(2017)朝不动产权第0082809号	1-3A	住宅	118.2	20.71	3
98	京(2017)朝不动产权第0082854号	1-9B	住宅	127.27	22.3	8
99	京(2017)朝不动产权第0082844号	1-21A	住宅	118.2	20.71	19
100	京(2017)朝不动产权第0082817号	2-3D	住宅	113.08	19.82	3
101	京(2017)朝不动产权第0082812号	2-6B	住宅	127.27	22.3	5
102	京(2017)朝不动产权第0082846号	2-14C	住宅	111.7	19.58	12
103	京(2017)朝不动产权第0082824号	2-19C	住宅	111.7	19.58	17
104	京(2017)朝不动产权第0083314号	3-5D	住宅	112.37	19.69	4
105	京(2017)朝不动产权第0083393号	3-6A	住宅	115.63	20.26	5
106	京(2017)朝不动产权第0083392号	3-7D	住宅	112.37	19.69	6
107	京(2017)朝不动产权第0083389号	3-8A	住宅	115.63	20.26	7
108	京(2017)朝不动产权第0083385号	3-9B	住宅	127.31	22.31	8
109	京(2017)朝不动产权第0083366号	3-9D	住宅	112.37	19.69	8
110	京(2017)朝不动产权第0083403号	3-14C	住宅	110.38	19.34	12
111	京(2017)朝不动产权第0083416号	3-14D	住宅	112.37	19.69	12
112	京(2017)朝不动产权第0083424号	3-15D	住宅	112.37	19.69	13
113	京(2017)朝不动产权第0083425号	3-17D	住宅	112.37	19.69	15
114	京(2017)朝不动产权第0083408号	3-19B	住宅	127.31	22.31	17
115	京(2017)朝不动产权第0082852号	3-19C	住宅	110.38	19.34	17
116	京(2017)朝不动产权第0082849号	3-19D	住宅	112.37	19.69	17
117	京(2017)朝不动产权第0083315号	3-21B	住宅	127.31	22.31	19
118	京(2017)朝不动产权第0083312号	3-25C	住宅	110.19	19.31	23
119	京(2017)朝不动产权第0083313号	3-25D	住宅	112.92	19.79	23
120	京(2017)朝不动产权第0083222号	3-28A	住宅	115.23	20.19	26
121	京(2017)朝不动产权第0060914号	地下室	地下车库	13297.81	2330.07	-1至-2
122	京(2017)朝不动产权第0060913号	俱乐部	商业	4126.73	723.1	1至3

序号	《不动产权证书》编号	房号	设定用途	建筑面积	分摊土地面积	实际楼层
住宅合计				13824.67	2422.59	—
地下车库合计				13297.81	2330.07	—
商业合计				4126.73	723.1	—
总计				31249.21	5475.76	—

单位：平方米