

不动产估价委托合同

康正合字[2020] 号

甲方（委托方）：北京繁商实业有限公司

乙方（受托方）：北京康正宏基房地产评估有限公司

丙方（付款方）：首泰金信（北京）股权投资基金管理股份有限公司

（上述任何一方当事人以下单称“一方”，合称“各方”）

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：北京市朝阳区光华路 15 号院 1 号楼、5 号楼、6 幢部分办公及商业用房房地产抵押价值评估

二、估价目的：甲方拟使用北京市朝阳区光华路 15 号院 1 号楼 1 层 101 等 47 套办公用房、5 号楼 1 层 101 等 4 套商业用房以及 6 幢-1 层 1-101 商业用房房地产作为抵押担保物，向金融机构办理贷款手续。甲方特委托北京康正宏基房地产评估有限公司对上述抵押物进行评估。本次评估为确定甲方向【上海银行北京分行】申请房地产抵押贷款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（或见附件）：北京市朝阳区光华路 15 号院 1 号楼、5 号楼、6 幢部分办公及商业用房房地产

四、价值时点：2020 年 9 月 14 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，并于 年 月 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，各方协商本次估价服务费合计为人民币 17 万元（含税）（大写：人民币壹拾柒万元）。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：本合同签署生效之日起五个工作日内，丙方支付给乙方 17 万元（含税）（大写：壹拾柒万元）。如发生第八条约定的甲方或丙方提出复估或重估申请的情形，则丙方付款时间相应顺延至乙方再次提交正式《不动产估价报告书》起五个工作日内。乙方应在每次收款前向丙方提供等额的增值税专用发票，否则丙方有权拒绝支付相应款项且不承担任何责任。

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、各方的权利与义务

（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. 甲方有权对评估工作中不合理的内容以及不符合合同约定的情况提出意见，乙方有义务对甲方意见予以落实或整改。

4. 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，可书面向乙方提出复估或重估申请。

5. 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。

6. 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. 乙方对本次业务应当单独建档，并保存完整的工作记录，对涉及甲方的原始证据、法律文件和财物应当妥善保管；

5. 乙方应对甲方或丙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，交付甲方或丙方。

6. 乙方同意为履行本合同所形成的全部工作成果均可由甲方、丙方、丙方指定的金融机构及法律法规规定的使用者使用。乙方保证为履行本合同所形成的全部工作成果或向甲方提供的任何服务均不会侵犯任何第三方的合法知识产权。

7. 对于乙方人员在评估过程中发生的人身及财产损失甲方及丙方不负责。

（三）丙方

1. 丙方应当按期、足额向乙方支付评估服务费。

2. 丙方有权对评估工作中不合理的内容以及不符合合同约定的情况提出意见，乙方有义务对丙方意见予以落实或整改。

3. 丙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，可书面向乙方提出复估或重估申请。

4. 丙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. 丙方有义务正确、恰当地使用《不动产估价报告书》。

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、丙方、丙方指定的金融机构及法律法规规定的使用者。

《不动产估价报告书》仅供：甲方、丙方、丙方指定的金融机构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，甲方、丙方、丙方指定的金融机构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、丙方事先书面，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）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，各方承担各自责任：

1. 甲方及丙方任意一方无正当理由单方终止本合同，如乙方已经开展工作丙方应根据乙方的工作成果向乙方支付估价服务费，具体金额由各方协商确定。。

2. 丙方如无正当理由，且未按上述条款规定的时间向乙方支付估价服务费，以丙方应付款项为基数，从逾期之日起，每逾期一日，丙方向乙方支付应付未付款项的万分之六作为违约金。

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，乙方向丙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,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。

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。

十三、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,任何一方均应向本合同签订地(北京市西城区)有管辖权的人民法院提起诉讼。

十四、合同有效期限

本合同经各方盖章后生效,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 叁 份,甲方持 壹 份,乙方持 壹 份,丙方持 壹 份。

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。

(以下无正文)

(本页无正文, 为《不动产估价委托合同》签字页)

甲方(盖章): 北京繁商实业有限公司

联系地址:

电话:

年 月 日

乙方(盖章): 北京康正宏基房地产评估有限公司

联系地址:

电话:

年 月 日

丙方(盖章): 首泰金信(北京)股权投资基金管理股份有限公司

联系地址:

电话:

年 月 日



附件：

1号楼面积指标

序号	权利人	房屋坐落	建筑面积 (平方米)	规划用途
1	北京亿达金盛投资有限公司	朝阳区光华路15号院1号楼1层101	334.06	写字楼
2		朝阳区光华路15号院1号楼1层102	300.46	写字楼
3		朝阳区光华路15号院1号楼1层103	145.61	写字楼
4		朝阳区光华路15号院1号楼1层104	260.87	写字楼
5		朝阳区光华路15号院1号楼1层105	349.41	写字楼
6		朝阳区光华路15号院1号楼1层106	137.95	写字楼
7		朝阳区光华路15号院1号楼1层107	125.23	写字楼
8		朝阳区光华路15号院1号楼2层201	755.97	写字楼
9		朝阳区光华路15号院1号楼2层202	328.45	写字楼
10		朝阳区光华路15号院1号楼2层203	570.51	写字楼
11		朝阳区光华路15号院1号楼2层204	108.82	写字楼
12		朝阳区光华路15号院1号楼2层205	117.86	写字楼
13	北京亿达瑞祥投资有限公司	朝阳区光华路15号院1号楼10层1001	735.72	写字楼
14		朝阳区光华路15号院1号楼10层1002	222.94	写字楼
15		朝阳区光华路15号院1号楼10层1003	96.58	写字楼
16		朝阳区光华路15号院1号楼10层1004	639.46	写字楼
17		朝阳区光华路15号院1号楼10层1005	222.94	写字楼
18		朝阳区光华路15号院1号楼10层1006	222.94	写字楼
19		朝阳区光华路15号院1号楼10层1007	80.22	写字楼
20		朝阳区光华路15号院1号楼10层1008	80.22	写字楼
21	北京亿达德瑞投资有限公司	朝阳区光华路15号院1号楼13层1301	733.77	写字楼
22		朝阳区光华路15号院1号楼13层1302	222.94	写字楼
23		朝阳区光华路15号院1号楼13层1303	94.41	写字楼
24		朝阳区光华路15号院1号楼13层1304	703.89	写字楼
25		朝阳区光华路15号院1号楼13层1305	222.94	写字楼
26		朝阳区光华路15号院1号楼13层1306	222.94	写字楼
27		朝阳区光华路15号院1号楼13层1307	81.58	写字楼
28		朝阳区光华路15号院1号楼13层1308	81.58	写字楼
29	北京亿达天成投资有限公司	朝阳区光华路15号院1号楼15层1501	733.77	写字楼
30		朝阳区光华路15号院1号楼15层1502	222.94	写字楼
31		朝阳区光华路15号院1号楼15层1503	94.41	写字楼
32		朝阳区光华路15号院1号楼15层1504	703.89	写字楼

序号	权利人	房屋坐落	建筑面积 (平方米)	规划用途
33		朝阳区光华路 15 号院 1 号楼 15 层 1505	222.94	写字楼
34		朝阳区光华路 15 号院 1 号楼 15 层 1506	222.94	写字楼
35		朝阳区光华路 15 号院 1 号楼 15 层 1507	81.58	写字楼
36		朝阳区光华路 15 号院 1 号楼 15 层 1508	81.58	写字楼
37	北京亿达恒新投资有限公司	朝阳区光华路 15 号院 1 号楼 16 层 1601	733.77	写字楼
38		朝阳区光华路 15 号院 1 号楼 16 层 1602	222.94	写字楼
39		朝阳区光华路 15 号院 1 号楼 16 层 1603	94.41	写字楼
40		朝阳区光华路 15 号院 1 号楼 16 层 1604	703.89	写字楼
41		朝阳区光华路 15 号院 1 号楼 16 层 1605	222.94	写字楼
42		朝阳区光华路 15 号院 1 号楼 16 层 1606	222.94	写字楼
43		朝阳区光华路 15 号院 1 号楼 16 层 1607	81.58	写字楼
44		朝阳区光华路 15 号院 1 号楼 16 层 1608	81.58	写字楼
45	北京亿达金源投资有限公司	朝阳区光华路 15 号院 1 号楼 19 层 1901	2188.15	写字楼
46		朝阳区光华路 15 号院 1 号楼 19 层 1902	81.58	写字楼
47		朝阳区光华路 15 号院 1 号楼 19 层 1903	81.58	写字楼
合计	——	——	15279.68	——

5 号楼及 6 幢面积指标

序号	权利人	房屋坐落	建筑面积 (平方米)	规划用途
1	北京亿达嘉诚物业管理有限公司	朝阳区光华路 15 号院 5 号楼 1 层 101	2741.34	商业
2		朝阳区光华路 15 号院 5 号楼 2 层 201	3534.98	商业
3		朝阳区光华路 15 号院 5 号楼 3 层 301	3631.02	商业
4		朝阳区光华路 15 号院 5 号楼 4 层 401	3642.43	商业
5		朝阳区光华路 15 号院 6 幢-1 层 1-101	3741.2	地下超市
合计	——	——	17290.97	——