

资产（房地产）评估服务合同

甲方合同编号:

乙方合同编号:

甲方（委托方）：北京国铁华瑞资产经营有限公司

法定代表人（负责人）：李江峰

住所：北京市西城区二七剧场路乙6号商业楼北五层

乙方（受托方）：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人（负责人）：齐宏

住所：北京市丰台区芳城园一区16号楼2层2门配套公建01

签订地点：北京

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国资产评估法》《资产评估准则基本准则》等法律法规规定，甲乙双方现就乙方为甲方提供资产评估服务有关事宜，经协商达成一致签订本合同。

第一条评估项目、目的、范围及评估基准日

(一) 评估项目：

- 1、北蜂窝路 5 号院 3#-4#裙楼房产租赁项目（下称项目 1）
- 2、通州区南关窑厂 10 号（冯玉祥兵营旧址）房产租赁项目

（下称项目 2）

(二) 评估目的：为委托方确定房屋招商租金底价提供参考

(三) 评估范围：

- 1、项目 1：北京市北蜂窝路 5 号院 3#-4#裙楼 2-3 层及部分 1 层
- 2、项目 2：通州区南关窑厂 10 号（冯玉祥兵营旧址）

(四) 评估基准日：2023 年 5 月 18 日

第二条履行期限

履行期限：自 2023 年 5 月 18 日起至 2023 年 12 月 31 日。

第三条评估报告的提交

(一) 项目 1：乙方应在本合同订立之日起 1 个工作日内列出所需资料清单交与甲方，甲方在接到资料清单后 2 个工作日内提供乙方所需全部资料，乙方应当在收到甲方提供的全部资料后 5 个工作日内向甲方提交一式 6 份的房地产评估报告。

(二) 项目 2：乙方应在本合同订立之日起 3 个工作日内列出所需资料清单交与甲方，甲方在接到资料清单后 5 个工作日内提供乙方所需全部资料，乙方应当在收到甲方提供的全部资料后 30 个工作日内向甲方提交一式 6 份的房地产评估报告。

(三) 因非乙方原因发生影响评估进程的情形，乙方可与甲方协商变更提交评估报告的时间。

第四条资产评估服务人员

为完成该资产评估项目，乙方应派出评估师 2 人组成资产评估项目组，其中叶凌为资产评估项目的总负责人，对整个资产评估项目负责。

第五条服务费用及支付方式

(一) 本次评估费用按项目 1 及项目 2 分别结算。

项目 1 价格为人民币大写壹万玖仟元整（小写：19000.00 元）。不含

税价 17924.53 元，税率 6%，增值税 1075.47 元。

项目 2 价格为人民币大写肆万元整（小写：40000.00 元）。不含税价 37735.85 元，税率 6%，增值税 2264.15 元。

以上价格为固定总价，包括了乙方为实施和完成合同所需的劳务、设备、材料、管理、差旅、税金、安全等所有费用，合同履行期间合同价款不再增加。

（二）乙方按项目完成本合同约定的资产评估服务事项，并分别向甲方开具合法有效的与甲方支付金额等额的增值税发票，自甲方收到增值税发票后 10 个工作日内，通过银行转账支付至乙方账户。付款方可以使用票据作为结算方式，票据期限由双方协商确定。

（三）账户信息

乙方银行账户信息如下：

单位名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

开户行：交通银行北京和平里支行

银行帐号：110060739012015026873

甲方增值税发票开票信息如下：

名称：北京国铁华瑞资产经营有限公司

纳税人识别号：91110102700368084L

地址、电话：北京市西城区月坛西街 1 号 010-51870463

开户行及账号：建行北京会成支行 11050137530000000012

任何一方如需改变上述账户信息，应提前 2 日以书面形式通知另一方。如一方未按本合同规定通知而遭受损失的自行承担，若使另外一方遭受损失的，应赔偿相应损失。

（四）发票约定

1.乙方应按规定向甲方开具符合国家规定的增值税发票，并承诺开具发票的形式与内容均合法、有效、完整、准确。开具的发票不合法、不合规，甲方有权延迟支付乙方应付款项直至开具合法、合规发票之日且不承担违约责任，且乙方仍应按合同约定履行各项义务。如果乙方无法在合理时间内提供合法合规的增值税发票，给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方由此造成的损失。甲方有权在应支付的价款中扣除相应的抵扣税款。

2.发票开具后，乙方应在 5 日内及时送达甲方。如逾期送达导致甲方造成损失的，乙方负责赔偿甲方实际经济损失。

3.在发票交付甲方之后，发生发票丢失、破损或逾期等情形，乙方应按规定协助办理增值税抵扣事项。

4.由于发生销售退回、应税服务中止或开票有误、抵扣联或发票联无法认证等情形，根据增值税相关规定执行，乙方需协助甲方重新开具合法合规的增值税发票、增值税红字专用发票。

第六条甲方的权利义务

(一)甲方应当为乙方开展业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据服务业务的需要，协调相关当事人。

(二)如实提供评估资料。

(三)按照评估报告中载明的评估目的恰当的使用评估报告。

(四)按约定条件及时足额支付服务费用。

第七条乙方的权利义务

(一)有权按资产评估准则的要求实施相关的评估程序，取得相关的评估所需要的资料。

(二)配备足额的符合甲方要求的专业人员完成评估服务工作。

(三)乙方保证具有履行本合同之资质和能力，并按照本合同约定时间完成服务工作并出具资产评估报告书，并对所出具的资产评估报告承担责任，乙方有责任修改或弥补评估成果文件中的任何遗漏、错误或其他缺陷。

(四)乙方在服务过程中知悉的甲方的商业秘密、知识产权等甲方未予对外公布的信息，乙方及其工作人员不得向第三方提供或者公开。

(五)未经甲方书面同意，乙方不得将全部或部分评估服务工作转由第三方承担。

(六)作好伴随服务工作，及时向甲方通报咨询工作进度，并以书面形式向甲方报告需要协调解决的问题。

(七)如甲方认为乙方安排的人员在专业水平、工作责任心或工作态度等方面不适合本项目的工作，乙方应按照甲方的要求更换该等人员。

第八条评估报告使用范围

(一)资产评估报告仅供甲方为评估目的使用和送交资产评估主管机关审查、备案使用，评估报告的使用权归甲方所有，未经甲方书面许可，乙方不得向第三方提供或公开评估报告。

(二)甲方应在资产评估报告使用有效期内使用评估报告，资产评估报告的使用有效期按现行规定为评估基准日起1年内有效。

第九条违约责任

(一)乙方未在本合同约定期限内向甲方交付评估报告的，但在约定期限界满后3日内交付的，乙方同意甲方扣除本合同金额的5%作为违约

金。超过约定期限 7 日仍未交付的，乙方应当支付甲方本合同金额的 10% 作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，还应赔偿由此给甲方造成的所有损失。

（二）乙方违反保密要求，应支付甲方合同金额的 10% 作为违约金。造成损失的，还应承担赔偿责任。

（三）因乙方出具的评估报告存在瑕疵的，乙方应当向甲方支付合同金额的 15% 的违约金，造成甲方损失或不良影响的，应赔偿甲方的全部损失。

（四）乙方交付给甲方的评估报告存在侵犯第三方合法权益的情形的，应由乙方承担全部责任，并赔偿甲方所遭受的全部损失。

（五）甲方无正当理由未按本合同约定支付服务费用，乙方应向甲方发出催款通知书，自催款通知书约定的合理支付期限届满后甲方仍未支付的，甲方应自催款通知书中约定的支付期限届满之日起按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）向乙方支付所拖欠款项的利息损失。

第十条合同的变更、解除和终止

（一）除本合同另有约定外，经双方协商一致，可以书面形式变更或解除本合同。

（二）乙方有以下行为之一的，甲方有权解除合同：

1. 乙方未经甲方书面许可，擅自将合同权利义务转让给第三方。
2. 乙方超过合同约定期限日仍未提交资产评估报告或者提交的评估报告不能满足甲方要求的。
3. 乙方未遵守保密约定，造成甲方损失的。

（三）一方应承担的违约责任不因合同的解除而予以免除。

（四）因国家法律、法规及政策调整导致税费变化的，双方可根据税费变化情况对合同相关内容进行调整。

第十一条保密条款

（一）甲乙双方同意，任何一方为履行本合同而提供给对方的任何商业信息或技术信息，以及一方在履约过程所知悉的对方的商业秘密、缔约条件、谈判内容等，包括本合同的内容，除非提供方书面明确说明为公知信息的以外，均可能构成其“保密信息”。信息获取一方保证应采取合理的保密措施保护该等保密信息免受公开，不向任何第三方公开该等保密信息，并且除为履行本合同目的外非经对方事先书面同意不得使用任何保密信息。前述保密措施应合理并不得低于知悉一方对自己的保密信息所采取的

保护效果。因一方泄露或者不正当使用该等保密信息而给对方造成损失的，应当赔偿对方的所有损失。

(二) 未经对方同意，任何一方不得对对方的保密信息进行复制或其他方式保存。并且在对方要求或在双方的业务关系终止时，应立即向对方归还所有保密信息及其副本、以及所有包含该保密信息或其部分的所有文件、资料和其他物品。

(三) 任何一方对于保密信息的义务应延续至该等信息因合法的原因而成为公开信息。

(四) 上述保密规定不应当适用于以下信息：收到信息的一方有书面记录可以证明其在披露方向其披露该等信息之前已经知晓该信息；收到信息的一方没有违反本合同的保密义务即从其他渠道获得的公开信息；或者收到信息的一方从对该等信息不负有保密义务的第三方获得的信息。

第十二条不可抗力

(一) 在合同履行结束之前任何时候，如果发生任何合同签订时双方不可预见、不可避免并且不能克服的客观情况，包括地震、水灾、重大传染性疾病以及战争等不可抗力情形，双方协商一致后可决定暂缓履行或终止履行本合同。

(二) 如果上述不可抗力事件的发生影响一方履行其在本合同项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行不视为违约。

(三) 本合同任何一方因不可抗力不能履行或不能完全履行本合同义务时，应当在不可抗力发生之日起 15 日内通知另一方，并在其后的 30 天内提供证明不可抗力事件发生及其持续的充分证据。

(四) 如果发生不可抗力事件，双方应协商，以找到公平的解决办法，并且应尽一切合理努力将不可抗力事件的影响减小到最低限度；否则，未采取合理努力方应就扩大的损失承担相应的赔偿责任。

第十三条通知

(一) 甲乙双方因履行本合同或与本合同有关的一切通知都应以书面形式送达对方，受送达方应即时签收。如由于受送达方的原因不能送达或受送达方拒绝签收的，送达方可采用挂号信或者邮政特快专递邮寄送达，邮件寄至本合同记载之地址时，即视为送达。在本合同有效期内，一方变更联系人或通信地址的，应当以书面形式通知另一方，未书面通知并影响本合同履行或造成损失的，应承担相应的责任。

(二) 双方确认以下地址为相关通知、法律文书等的送达地址：

甲方确认的送达地址：北京市西城区二七剧场路乙 6-506

收件人：卫晓毅手机号码：13801189998

乙方确认的送达地址：北京市朝阳区裕民路12号，中国国际科技会展中心B1001

收件人：常畅手机号码：13911385320

双方上述送达地址适用范围包括本合同履行期间各类通知、合同等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书、诉讼仲裁文件的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序的一审、二审、再审和执行程序的法律文件送达。

第十四条争议解决

(一)所有因本合同引起的或与本合同有关的任何争议将通过双方友好协商解决。如果双方不能协商达成一致的，双方约定采取下述第(2)种争议解决方式：

1.向仲裁委员会申请仲裁，按照届时该仲裁委员会有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

2.向甲方所在地有管辖权的北京市西城区人民法院提起诉讼。

3.按照中国国家铁路集团有限公司相关规定调解解决。

(二)仲裁、诉讼或调解进行过程中，双方需继续履行本合同未涉争议的其它部分。

(三)因争议产生的所有费用，包括但不限于诉讼或者仲裁费用、交通费、采取财产保全的费用、公证费等，均由违约方承担。

第十五条合同生效条件及文本数量

(一)本合同经双方法定代表人(负责人)或委托代理人签名并盖章之日起生效。

(二)本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份。

第十六条其他事项

(一)对本合同做出的任何修改和补充应为书面形式，由甲、乙双方签字盖章后成为本合同不可分割的部分。补充合同与本合同均具有法律效力。本合同与其补充合同约定不一致的，以补充合同为准。

(二)评估项目、目的、范围或者评估基准日发生重大变化时，应签订书面补充协议或者重新签订服务合同。

(三)本合同产生的债权，乙方不能向第三方转让和质押(包括但不限于向银行保理、应收账款质押等)。

(四)甲、乙双方应根据中华人民共和国的法律规定，各自承担为履行合同所发生的相关税费。

(五) 本合同任何条款被禁止或被认定无效或被撤销，该禁止、无效或撤销不得影响合同任何其他条款的有效性和继续实施。

(六) 双方应遵守有关防止商业贿赂的法律法规，不得与其他方人员发生不正当的利益关系。

(七) 本合同项下乙方的全部或者部分权利义务，未经双方达成一致并签订书面补充合同不得转让，否则承担由此给甲方造成的一切损失。

(八) 其他约定： / 。

(以下无正文)

本页无正文，为北京国铁华瑞资产经营有限公司与北京康正宏基房地产评估有限公司资产（房地产）评估服务合同（合同编号：）签署页。

甲方：（盖章）



法定代表人（负责人）

或委托代理人

（签名）

联系电话：

年 月 日

乙方：（盖章）

法定代表人（负责人）

或委托代理人：

（签名）

联系电话：

年 月 日