

# 不动产估价委托合同

康正合字[2023]

号

甲方(委托方): 中国农业银行股份有限公司北京海淀支行

乙方(受托方): 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,经甲乙双方平等协商,特订立本合同,以资共同信守。

一、委托估价项目名称: 北京市海淀区西北旺大桥南、黑龙潭路北的中国 农业银行股份有限公司北京海淀支行原址拟被征收的房屋及土地补偿价值进行咨询评估。

二、估价目的: 为甲方了解补偿价值提供参考依据。

三、估价对象和估价范围(详见附件): 北京市海淀区西北旺大桥南、黑 龙潭路北的中国农业银行股份有限公司北京海淀支行原址房地产(建筑面积和土地面积根据第三方测绘公司提供认定)。

四、价值时点: 土地: 2019 年 8 月 12 日

房屋、装修及地上物: 2023 年 8 月 22 日

五、价值类型: 征收补偿价值

六、评估业务完成期限

根据估价工作时间安排,乙方应当准确、全面、一次性告知甲方应当提供的相关资料,甲方应按照乙方通知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乙方要求的相关资料,并于 2023 年 12 月 01 日以前将上

述资料交给乙方。除双方另有约定外，乙方收到上述应提供的全部资料后，组织评估专业人员在二十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)因自身原因不能及时提供资料，乙方可以顺延提交报告的时间。若因乙方未能准确、全面告知应当提供的资料导致甲方逾期提供资料的，不属于甲方违约，乙方仍应按照本合同约定期限提交《不动产估价报告》。

## 七、评估服务费及支付方式

1. 参考此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，甲、乙双方协商本次估价服务费合计为人民币 4.5 万元(大写：人民币肆万伍仟元整)(含税及乙方为本项目选定的第三方测绘公司的测绘报告服务费用)。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。上述费用为乙方履行本次估计服务的全部对价，未经甲方书面同意，乙方不得要求任何其他费用。
2. 支付方式：乙方进场进行评估作业提交第三方测绘初步数据后 5 个工作日内，甲方即支付给乙方人民币 0 万元作为服务费首期款；甲方应在乙方提交正式《不动产估价报告书》并经甲方书面确认后 20 个工作日内，支付给乙方剩余的服务费用人民币 4.5 万元。甲方在支付任何费用前，乙方应当先为甲方开具符合甲方要求的等额增值税发票，否则，甲方有权延迟付款且不因此承担违约责任。

甲方有效增值税发票信息如下：

名称：中国农业银行股份有限公司北京市分行

纳税人识别号：91110000101506051G

地址电话：北京市东城区朝阳门北大街13号 010-61128497

开户行：中国农业银行股份有限公司北京市分行营业部

账号：11240101040000024

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

开户银行：交通银行北京和平里支行

开户账号：110060739012015026873

行号：交 224

### 3. 增值税条款

(1) 甲方需向乙方支付的款项中已经包含增值税税款。乙方因本合同项下 服务/ 货物而须支付的其他各项税费(包括但不限于增值税、城市维护建设税、 教育费附加及地方教育费附加、印花税、及企业所得税等其他各项税费)应由乙 方自行承担，不再向甲方收取。乙方保证合同各项标的对应的税率符合国家规定， 且与最终付款时提供的发票税率一致。

(2) 除特别说明外，乙方向甲方开具的发票指增值税专用发票，国家规定 不能开具增值税专用发票的增值税纳税人，应向税务机关申请代开增值税专用发 票。乙方应保证发票真实、合法，各项信息全面、完整。乙方开具的增值税专用 发票符合以下情形之一的，甲方有权延迟支付应付款项，并要求乙方重新提供，且不承担任何违约责任，乙方各项义务仍按合同约定履行：

- a. 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. 开具发票种类错误，开具发票税率与合同约定不符；
- c. 发票上的信息错误的；

(3) 因乙方延迟送达、开具错误等原因造成发票认证失败等其他情况，如乙 方拒绝重新提供或提供的发票仍不符合法律法规和监管规定的要求，甲方有权解除本合同，并要求乙方承担由此对甲方造成的全部损失。

(4) 因乙方未按合同约定提供增值税专用发票或未及时开具提供增值税专 用发票，而造成甲方无法抵扣增值税税额，甲方有权从未支付的合同款项中直接扣除甲方可抵扣税额。

(5) 因乙方发票税率与合同约定税率不一致导致税额不一致，并有损甲方权益的，

甲方有权将税额差额作为违约金，从未支付的合同款项中予以直接扣除。

(6) 若出现退款的，对于需要进行作废处理或开具红字发票的情况，乙方有义务配合甲方完成相关发票的处理事宜。

## 八、双方的权利与义务

### (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，并无任何隐瞒。

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. 甲方自收到乙方提交的《不动产估价报告书》之日起五个工作日内，如对估价结果有异议，可书面向乙方提出复估或重估申请并阐明理由。

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. 甲方不得将乙方所提供的《不动产估价报告书》用于违法途径。

6. 甲方有权随时了解乙方工作进展情况，对估价初步结论提出意见和质询。

7. 对于评估价格明显偏离市场价格，或评估结果明显与实际不符的，甲方有权要求乙方重新评估或更换评估人员，同时，甲方可以向相关专家委员会申请技术鉴定。经鉴定乙方的估价报告存在技术问题的，甲方有权不予支付费用，乙方给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

### (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. 乙方有权选择出具报告所需引用的面积参数的第三方测绘公司协助项目数据的补充，并出具现场测绘报告书。

3. 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》承担全部责任。

4. 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，未经甲方书面同意不得擅自公开或泄露给他人，亦不得用于约定以外的用途。本条保密义务长期有效，不因本合同终止而终止。

5. 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。甲方对该复估或重估报告书结果仍不满意的，双方应友好协商解决。

6. 乙方应按本协议约定时间提交评估报告，对评估报告的真实性和合规性负责，对评估结果的准确性、公正性、合理性负责。

7. 乙方应当对甲方提出并经乙方确认在评估工作或评估报告中存在的疏忽、遗漏、错误和评估结果提出的意见在甲方要求的期限内免费进行补充、修改、调整。

8. 乙方应及时向甲方报告评估进展情况，就评估过程中发现的权属瑕疵或其他影响评估价值的事项及时通知甲方并在报告中阐明。

9. 乙方承诺并保证其签订并履行本合同项下的评估服务合法合规、真实有效、不侵犯任何第三方合法权益，乙方及其评估专业人员均具有履行本合同项下评估服务的合法资质且该等资质在本合同有效期内持续合法有效，否则，乙方应自行承担全部后果，并赔偿甲方全部损失。

10. 乙方在进行评估服务的过程中应当确保估价对象、甲方、乙方及其评估专业人员或其他相关人员的人身及财产安全，否则，乙方应当承担全部责任。

## 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：甲方及甲方在不违反法律法规前提下授予的使用者。



《不动产估价报告书》仅供甲方及其授权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。

## 十、违约责任

(一) 甲、乙双方按照《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。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，甲乙双方承担各自责任：

1. 甲方如因自身原因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，乙方不承担因此逾期交付的责任，乙方可按甲方耽误的时间顺延《不动产估价报告书》的交付时间。

2. 甲方单方终止本合同，双方应对乙方工作量进行结算。如乙方工作已经过半，甲方应向乙方支付全部服务费；乙方工作已经开始但尚未过半，甲方应向乙方支付全部服务费的 50%。最终金额由双方协商确定。

3. 乙方如逾期交付《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三作为违约金。逾期超过十日，甲方有权解除本合同，不予支付费用，并且乙方应按合同金额的 10% 向甲方支付违约金。

4. 如乙方未按约定要求进行评估，或评估报告中存在虚假记载、重大遗漏、误导性陈述、价值类型选择错误、评估方法明显不当等问题的，甲方需说明评估具体问题并可要求乙方无偿复估。若因此造成甲方损失的，乙方还应承担违约责任。

## 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，甲乙双方及双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。

本协议保密义务履行期限不受合同终止或解除的时间限制。

## 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。

甲、乙双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，甲、乙双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，经协商，乙方可以中止履行合同；相关限制无法排除时，经友好协商，双方可以解除合同。

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。

出现下列情形之一的，甲方有权单方解除本协议：

1. 评估结果与市场和实际价格明显偏离的；
2. 乙方擅自将该评估项目转包给第三人的；
3. 乙方及其评估人员在评估过程中违反职业道德，存在泄密、舞弊等行为的；
4. 乙方及其评估人员未取得或在评估过程中失去相关评估资质而未告知甲方的；
5. 乙方以欺诈方式取得甲方评估机构准入资格的；
6. 乙方违反本协议其他条款的。

由于乙方原因导致的协议解除，甲方有权不予支付任何费用并要求乙方赔偿甲方全部损失，若已支付，乙方应全额退还已收取的费用。

### 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、乙双方应友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向人民法院提起诉讼，约定为北京市海淀区人民法院管辖。争议解决期间，不涉及争议的条款双方均应继续履行。

### 十四、送达条款

1、乙方同意并确认以下地址作为本合同项下合同履行、争议解决等相关的法律文书的地址：

送达地址：北京市朝阳区裕民路 12 号 10 层 1001

邮政编码：100000

签收人及联系电话：门麒 15810683781

相关法律文书通过专人递送或邮寄到该地址即视为送达。

2、乙方同意，甲方或争议有权管辖机构还可以通过如下第 种电子送达方式向乙方送达相关法律文书：

(1) 移动电话（短信）：15810683781

(2) 传真：/

(3) 电子邮箱：709309728@qq.com

(4) QQ：709309728

(5) 微信：15810683781

(6) 其它电子方式：/

3、送达地址及方式的适用范围包括：本合同项下各类通知、协议等文件，以及争议解决程序中的相关文件和法律文书（包括但不限于调解、仲裁、一审、二审、再审、执行等程序）。

送达地址或方式需要变更的，乙方应当提前七个工作日书面通知甲方，变更自甲



方实际收到通知时生效。未能提前书面通知的，视为未变更。纠纷进入民事诉讼程序后，如乙方向人民法院提交的送达地址确认书中确认地址与前述约定不一致的，以向人民法院提交确认的送达地址为准。

因乙方提供的送达地址或方式不准确、不真实，或者送达地址方式变更后未及时通知甲方，或者乙方、乙方指定代收人（无论乙方是否指定代收人，甲方均可向其法定代表人或负责人送达）拒绝签收，导致有关法律文书未被实际接收的，由乙方自行承担由此产生的法律后果。邮寄送达的，以邮件回执上注明的退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回执上记明情况之日视为送达之日；以电子方式送达的，自进入乙方指定系统之日视为送达之日。

4、同时约定送达地址及电子送达方式的，送达到乙方指定地址与电子送达具有同等法律效力。就同一事项或法律文件采取多种方式送达的，均具有送达效力，以最先送达日为送达之日。

5、本送达条款为独立条款，不受合同整体或其他条款效力的影响。

## 十五、合同有效期限

本合同经甲、乙双方签字签章后生效，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  贰  份，甲方持  壹  份，乙方持  壹  份。
2. 未尽事宜，由甲乙双方协商解决。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）

(本页为《不动产估价委托合同》签字页)

甲方(盖章):中国农业银行股份有限公司北京海淀支行

联系地址:

负责人或授权代理人:

电话:



2023 年 12 月 4 日

乙方(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:

联系地址:

电话:

2023 年 月 日

附件

## 估价委托书

北京康正宏基房地产评估有限公司：

因我行涉及腾退补偿，特委托贵公司对位于北京市海淀区西北旺镇西北旺大桥南侧(供销社、农场中间)的土地及房屋(以下称“委托对象”)价值进行评估咨询。

为确保房地产估价机构客观、公正、合理地进行估价，我公司承诺不干预估价工作，对所提供资料的有效性、真实性、合法性和完整性负责。

### 评估范围：

委托对象未取得《国有土地使用证》《房屋所有权证》，根据《D1 地块成本范围内环境整治腾退项目会议纪要》(腾退纪要〔2023〕1号)(以下简称《会议纪要》)，委托事项如下：

一、价值时点：根据《会议纪要》，对土地及房屋分别评估，土地评估价值时点 2019 年 8 月 12 日，房屋评估价值时点 2023 年 8 月 22 日。

### 二、基本情况

根据《会议纪要》及《房屋土地测绘技术报告书》，委托对象土地权属情况如下：

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| 土地使用权人                 | 中国农业银行股份有限公司北京海淀支行       |
| 座落                     | 海淀区西北旺镇西北旺大桥南侧(供销社、农场中间) |
| 地类(用途)                 | 商务金融用地                   |
| 使用权类型                  | 划拨                       |
| 使用权面积(m <sup>2</sup> ) | 1340.19                  |

房屋权属情况如下:

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| 房屋所有权人                | 中国农业银行股份有限公司北京海淀支行       |
| 房屋坐落                  | 海淀区西北旺镇西北旺大桥南侧(供销社、农场中间) |
| 用途                    | 营业网点                     |
| 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 722.49(详见《房屋土地测绘技术报告书》)  |

综上所述,请贵公司根据《房屋土地测绘技术报告书》所载土地面积评估商务金融用途划拨土地价值;以《房屋土地测绘技术报告书》所载房屋建筑面积评估房屋重置成新价。

### 三、委托期限

自本委托书加盖公章之日起至《不动产估价报告》提交至我行并经我行书面确认之日止。

### 四、权益状况

委估对象不存在租赁权、抵押权、担保权、典权等他项权利。本次估价,对委估对象的他项权利状况均不予考虑。

**工作时限:**自现场勘查完毕且资料齐全之日起 20 个工作日内完成为确保评估工作独立、客观、公正,估价委托人承诺如下:

1. 委托估价行为受《中华人民共和国资产评估法》约束。
2. 对提供的资料的真实性、完整性及合法性负责,并在评估过程中给予必要的配合。
3. 上述不动产未被查封,不涉及任何诉讼。

4. 按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。
5. 从委托时间起算如超过半年未领取评估报告或资料，评估机构可以自行销毁估价委托人提供的所有资料。

**评估费用：**评估收费以估价对象评估值为基准，收费标准参考原国家计委、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[1995]第 971 号]采用差额定率分档累进制计算确定，具体收费金额由委托双方另行协商。

中国农业银行股份有限公司北京海淀支行

2023 年 12 月 04 日

