不动产估价委托合同

康正合字[2023]　　号

甲方（委托方）：北京城茂房地产开发有限公司

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：北京市顺义区北小营镇顺义新城第30街区30-01-02地块部分住宅、商业、地下仓储及地下车库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抵押价值评估

二、估价目的：为确定标的物之抵押贷款额度提供参考依据而评估的房地产抵押价值

三、估价对象和估价范围（或见附件）：北京市顺义区北小营镇顺义新城第30街区30-01-02地块部分住宅、商业、地下仓储及地下车库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

四、价值时点：2022年 10月18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，甲乙双方协商本次估价服务费合计为人民币 15 万元（大写人民币壹拾伍万元整）。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：本合同经双方签章后 / 日内，甲方即支付给乙方 / 万元作为定金；乙方提交正式《不动产估价报告书》三十日内，甲方支付给乙方 15 万元（大写人民币壹拾伍万元整）。乙方应在每次收款前提供等额的增值税专用发票。

3. 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。甲方如需履行代扣代缴义务，甲方将依据国家税收相关法律法规的规定履行代扣代缴义务，最终实际向乙方支付的款项为扣除增值税税款及附加税费后的数额。

4. 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，且甲方不承担任何违约责任：

(1) 提供作废、无效发票或因违反国家法律法规开具、提供发票的；

(2) 开具发票种类错误，开具发票税率与合同约定不符；

(3) 发票上的信息错误的；

(4) 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。

5. 如果乙方向甲方开具虚假发票，甲方有权拒付合同款项、要求赔偿损失或解除本合同。

6. 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。

7. 因乙方发票税率与合同约定税率或国家规定的税率不一致，并有损甲方权益的，甲方有权将税额差额从未支付的合同款项中予以直接扣除。

8. 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。

9. 乙方向甲方开具增值税发票的时间__/__，甲方在收到发票三十日内，完成付款。

10. 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

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

电　　话：82253558

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。

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。

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。

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，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，乙方未经甲方事先书面，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）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，宣称发生不可抗力的一方应立即书面通知对方，并在通知后10天内提供此种不可抗力发生及其持续时间的足够证据和不能履行或部分不能履行本协议义务的理由。宣称发生不可抗力的一方应尽一切合理的努力尽量减轻这种不可抗力所带来的影响。由于不可抗力致使一方不能部分或全部履行本协议义务，可以部分或全部免除其违约责任。

（二）发生下列情形的，甲乙双方承担各自责任：

1. 甲方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，甲方应承担相应的法律责任，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，如乙方工作已经过半，甲方应向乙方支付全部估价服务费；乙方工作尚未过半，甲方应向乙方支付全部估价服务费的50%，或定金不予退还，上述两者之中取其高者。

3. 甲方如未按上述条款规定的时间向乙方支付估价服务费，以甲方应付款项为基数，从逾期之日起，每逾期一日，甲方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。

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，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，任何一方均有权向自己住所地人民法院提起诉讼，接受第一立案法院管辖。

十四、合同有效期限

本合同经甲、乙双方签章后生效，约定事项全部完成后终止。

十五、反商业贿赂

甲乙双方共同承诺，为达成及/或履行本协议，其及其关联方的董事、管理人员、雇员、代理人或顾问不曾也不会违反任何相关的法律法规，向任何政府官员、本协议对方、任何相关第三方及其关联方的董事、管理人员、雇员、代理人或者顾问在内的任何有关人员直接或间接地提供资金、礼品或其他任何有价物品、服务，或者从事任何其他贿赂行为。

甲乙双方确认，任何一方违反前述规定的行为都将给对方造成损害，并应当向对方支付违约金作为补偿，违约金金额为本合同项下费用总额。

十六、对其他有关事项的约定

1. 本合同一式 2 份，甲方持 1 份，乙方持 1 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。

甲方(盖章)：

法定代表人或授权代理人(签字)：

联系地址：

电话：

年　月　日

乙方(盖章)：

法定代表人或授权代理人(签字)：

联系地址：

电话：

年　月　日

合同中涉税条款

一、合同价款

1.1 合同价款

1.含税金额大写：人民币贰万元；小写：￥150,000.00元，其中：

（1）不含增值税价款为141,509.43元人民币，增值税税额8,490.57元人民币。

（2）本合同选择计税方法为【一般计税方法】（请选择填写：一般计税方法或简易计税方法），其中：

①选择一般计税方法的税额为￥ 8,490.57 元，税率为【 6% 】（请选择填写：6%、9%、13%）。

②选择简易计税方法的税额为￥/元，征收率为【/】（请选择填写：3%、5%、）

2.合同价格形式为【固定单价】（请选择填写：固定单价、固定总价或其他(如成本加酬金等)）。

1.2 合同税费承担

1.按照相关税收法律法规的规定，合同各方按照纳税义务承担与本合同相关的税费。

2.合同执行过程中，如国家税收政策发生变化，合同涉及到的相关税费，按照“合同各方按照纳税义务承担与本合同相关的税费”原则确定。

3.付款方按照相关税收法律法规为本协议所涉税款的代扣代缴义务人，收款方应该配合付款方履行代扣代缴义务。

4.合同各方行应当依照法律法规各自承担与本合同相关的印花税。

二、合同各方当事人确认纳税信息

2.1 购买方信息

名　　称：北京城茂房地产开发有限公司

纳税人识别号：91110113MA01MP2U4G

纳税人类别：一般纳税人（请选择填写：一般纳税人或小规模纳税人）

地　　址：北京市顺义区北小营镇礼府街17号院6号楼3层386室

电　　话：13001965605

开户行及账户：中信银行媒体村支行，8110 7010 1300 1740 688

2.2 销售方信息

名　　称：北京康正宏基房地产评估有限公司

纳税人识别号：91110102095170626H

纳税人类别：一般纳税人（请选择填写：一般纳税人或小规模纳税人）

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

电　　话：82253558

开户行及账户：交通银行北京和平里支行

110060739012015026873

2.3 信息变化

（1）各方纳税信息发生变化的，应在发生变化后的【10】工作日内，以书面形式告知对方。

（2）因提供本方信息错误，给对方当事人造成的损失，由责任方承担。

三、增值税及发票条款

3.1 增值税税款

1.本合同项下销售方向付款方收取的符合国家税务征收相关法

律法规规定的应税事项的款项中均已包含增值税。增值税税率/征收率按国家法律法规规定确定。

2.合同执行过程中，如国家税收政策发生变化，合同涉及到的增值税税费及计税方法等变化，按照“合同各方按照纳税义务承担与本合同相关的税费”原则协商确定合同价款。

3.2 开具增值税发票

1.销售方向购买方提供的增值税发票类型为：【增值税专用发票】（请选择填写：增值税专用发票或增值税普通发票）；销售方提供的发票“税率”栏为【6%】（请选择填写：3%、5%、6%、9%、13%）。【不需要】税务机关代开发票（请选择填写：需要或不需要）。

2.对于购买方按照本合同条款向销售方支付或应付的任何款项（含违约金和补偿金）中按照相关税收法律法规的规定，属于开具增值税发票的范围，按照本合同第3.2条(开具增值税发票)第1款要求，向购买方开具增值税发票。

3.本合同不得由销售方以外的第三方向购买方提供的增值税发票。

4.因购买方的原因导致销售方向购买方开具增值税专用发票或增值税普通发票错误的，销售方需配合购买方按照相关税收法律法规的规定进行补救行为，无法补救的由购买方自行承担责任，且销售方有权要求购买方承担因此给销售方造成的损失或其他不利后果。但不免除销售方开具合法发票的义务。

5.因销售方的原因，提供的增值税专用发票没有通过税务部门认证或不符合相关税收法律法规的规定，造成购买方不能抵扣的，销售方需配合购买方按照相关税收法律法规的规定进行补救行为，无法补救的，销售方应向购买方支付无法抵扣增值税进项税额而多缴的增值税税额和无法企业所得税税前扣除而多缴的企业所得税税额等其他税款损失作为的违约金，违约金不足以弥补买方损失的，销售方还应予以赔偿。但不免除销售方

开具合法发票的义务。

6.因销售方原因无法开具增值税发票，销售方应向购买方支付无法抵扣增值税进项税额而多缴的增值税税额和无法企业所得税税前扣除而多缴的企业所得税税额等其他税款损失作为的违约金，违约金不足以弥补买方损失的，销售方还应予以赔偿。

7.开具增值税发票要求：

（1）本合同销售方向购买方提供的【鉴证咨询服务】发票（请填写销售或提供服务内容，比如建筑服务），在发票备注栏中应填写：【无】（如相关法律无要求，填写“无”，如建筑服务发票必须填写：工程名称、建筑服务发生地县（市、区）名称）、本合同名称及本合同编号。

（2）应按照实际销售情况，在税控新系统选择相应的编码开具增值税发票。

（3）开具增值税发票时需在发票联和抵扣联加盖发票专用章，不得单独或同时加盖销售单位公章或财务专用章。

（4）销售方提供代开增值税专用发票的，需在发票的备注栏上加盖本单位的发票专用章(销售方为其他个人代开除外)；销售方提供代开增值税普通发票的，需在发票的备注栏上加盖税务机关代开发票专用章。

（5）销售方汇总开具增值税专用发票的，同时需要提供使用税款系统开具《销售货物或者提供应税劳务清单》，并加盖发票专用章。

8.出现丢失增值税发票、增值税发票作废处理或开具红字发票等发票需处理情况，销售方和购买方在符合相关税收法律法规的条件下，相互有义务配合对方完成相关发票的处理事宜。

9.销售方向购买方开具增值税专用发票的，销售方应按照协商方式或使用挂号信件或特快专递方式在发票开具后【10】工作日内送达购买方，送达日期以购买方签收日期为准；逾期送达的，向购买方按当期发票载明的金额（含税金）的5%支付违约

金并赔偿购买方的损失。

10.因销售方提供的发票出现税务问题致使购买方遭受税务机关检查时，销售方有配合购买方做好调查、解释、说明工作的义务。

11.合同执行过程违约金或赔偿金开票规定

（1）由于销售方违约产生的违约金，按照相关税法规定，购买方不需要给销售方开具增值税发票，但购买方需要向销售方提供收款方开具的收款凭证等其他证明资料。

（2）由于购买方在合同执行过程中违约产生的违约金，属于增值税相关税法规定价外费用，销售方应按照本合同中相关条款开具增值税发票。

（3）由于购买方合同还未执行违约产生的违约金，按照相关税法规定，销售方不需要给购买方开具增值税发票，但销售方需要向购买方提供收款方开具的收款凭证等其他证明资料。

12.涉及到工程款中的质押金开票问题

（1）应在申请最后一笔结算款时（质保金支付前的最后一次付款），除提供本次应付款项对应的增值税专用发票外，还需提前向甲方提供与质保金等额的增值税专用发票。未能提前提供的，甲方有权延迟支付应付款项，且不承担任何违约责任，乙方的各项合同义务仍按合同约定履行。

四、付款相关条款

4.1 付款条件

1.购买方在收到销售方开具的增值税发票【10】工作日内，按照合同约定的销售方账户和付款方式支付款项。

4.2 销售方收款账户

1.销售方收款账户

账户名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

账　　号：91110113MA01MP2U4G

2.销售方收款账户发生变化的，应在发生变化后的【10】日

内，以书面形式告知对方。

3.销售方不得要求购买方向除与销售方的总分公司关系以外的第三方支付相关款项。

4.如采用支票、银行承兑汇票等票据付款方式，销售方指定其员工【 / 】（须持销售方法定代表人的授权委托书）居民身份证号： / （请填写十八位身份证号码）为从购买方领取本合同款项的唯一有权代理人，当该代理人发生变更时，销售方应当以书面方式通知购买方。购买方将合同款项交付销售方指定的人，该人获得票据后，无论该款是否入销售方账户，双方该笔债务即告清偿。