

致估价委托人函

瓦房店市人民政府祝华街道办事处：

受贵办事处的委托，大连永通房地产土地评估有限公司遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织估价专业人员对丛淑秀（宇懿）所有的房屋及其他附着物进行了估价。

一、估价目的

根据瓦房店市人民政府办公室 51 号、56 号会议纪要，因祝华街道办事处祝西屯地块集体土地上房屋及其他附着物征收补偿这一经济行为的需要，为房屋征收部门及被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值。

二、估价对象

根据委托方提供的瓦房店市作品壹号项目动迁普查明细表、宅基地地图，估价对象包括丛淑秀（宇懿）所有的位于瓦房店市祝华办事处祝西屯的有房表住宅房屋 1 处，房表面积 74 m²，测绘面积 90.24 m²，临建房屋 1 处，总测绘面积 20.89 m²，其他附属 11 项。

三、价值时点

价值时点为征收公告日，即 2021 年 3 月 23 日。

四、价值类型

价值类型为征收价值，并结合市场价值。

征收价值也称为征收补偿价值，是为国家征收房地产确定征收房地产的补偿提供参考依据而评估的被征收房地产的价值；市场价值的定义是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价方法

估价方法为成本法。

六、估价结果

本估价机构根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照国家标准《房地产估价规范》、《中华人民共和国资产评估法》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用科学的方法进行了分析和测算，于价值时点估价对象的价值为：

方案一：选择宅基地空地未搭建奖励

人民币：伍拾肆万柒仟陆佰肆拾壹元整(RMB:547,641.00元)

方案二：选择宅基地内附属房屋的补偿及奖励

人民币：肆拾陆万捌仟壹佰零捌元整(RMB:468,108.00元)

(具体明细详见后附评估结果明细表)

七、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示

(一)本次评估估价对象为完整权益状况下的价值，评估价值未考虑租赁、查封、抵押等事项对其价值的影响；

(二)因被征收人原因，注册房地产估价师无法入室勘查、评估，故对估价报告中已登记未全面实地勘查的部分房屋、附属物等暂未评估作价，待评估条件具备时依法另行评估；

(三)本估价报告所示的结果仅为委托人及相关当事人提供房屋的征收补偿价值参考，估价机构不承担因不当使用本报告结果引起的法律责任。

八、致函日期

机构名称：大连永通房地产土地评估有限公司

法定代表人：朱萍



二〇二一年十二月二十四日