

估价的假设和限制条件

（一）一般假设：

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、本报告以委托方提供的“满洲里市人民法院委托书”，满洲里市人民法院司法技术室提供的“房产证复印件”。我们对委托书上记载的权属、面积、用途等资料进行了实地查勘，但未予以核实，【因委托方是司法机关，查询的结果更具有权威性、合法性、真实性、准确性、完整性】，我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、估价对象在估价委托人指定及提供有关情况和资料的基础上，界定财产范围和空间范围，无遗漏和虚构，以估价对象房地产权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件等为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

4、本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期持续使用为假设前提。我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

5、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

6、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7、经委托方及相关方共同确认，估价对象的范围，估价对象范围若有变化若有变化，估价结果相应调整。

8、市场供应关系，市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

9、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业