

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机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

10、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- (2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- (3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在特殊买者的附加出价。

11、本次估价对象的市场价值分析是指假定在价值时点时，在没有过多损失的条件下，将估价对象转换为现金的可能性，估价对象的最终实现价值是由交易双方在完全交易市场上成交值，成交价值仍需由市场检验。

(二) 未定事项假设：

1、本估价报告仅用于为估价委托人了解估价对象的市场价值提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本次评估，委托方单独提供出估价对象土地的权属证明材料，估价人员在委托方提供的“土地使用权证”中，体现了部分该宗地块的信息，本次评估，假设估价对象依法取得了国有土地使用权，并缴纳了国有土地使用权出让金。

3、本次评估，估价对象房地产价值包括分摊的土地使用权及水电等公共配套及附属设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

4、根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

5、本次估价测算的预期实现市场价值的处置税金为估价对象于价值时点以市场价值进入市场转让时，买卖双方需各自负担的正常税费，仅供