

二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。估价对象权属清楚，房地产所有人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》（合同编号：201310160161）复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、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或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全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。

4、估价委托人带领估价人员现场查勘的房屋与《商品房买卖合同》（合同编号：201310160161）所载房屋为同一房屋，具有唯一性。

5、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

6、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地勘察之日的状况一致。以其建筑质量符合原设计要求和质量标准作为假设前提。

7、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告有效期内如有较大波动，报告使用者应慎重使用本估价结果。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象实际状况一致，故无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次评估估价对象的实际用途、登记用途、规划用途均一致，无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象权属证明原件，仅提供了《商品房买卖合同》（合同编号：201310160161）复印件，本次估价假定《商品房买卖合同》（合同编号：201310160161）复印件与原件相符，真实、合法、有效。