

中拍卖、变卖财产的规定，如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十；按照处置参考价变卖不成的，可以降低价格变卖，但最低的变卖价不得低于处置参考价的二分之一。

三、评估对象与评估范围

1、案情了解：

申请人张菊花与被执行人柳东涛(系新疆蓝天房地产开发有限公司法人)民间借贷纠纷一案中，现奇台县人民法院委托对被执行人柳东涛公司名下位于奇台县江南苑一期7号楼4单元102号住宅用途不动产的市场价值进行评估。

2、鉴定人员现场勘查资料

2020年06月10日经法院工作人员组织，估价人员与双方当事人对委估房产进行实地勘察，详见下表：

(1) 土地

坐落	奇台县古城商业街南侧6区1丘330幢4单元161号	不动产单元号	652325 209001 GB02063 F00040222
权利人	新疆蓝天房地产开发有限公司	共有宗地面积	17142平方米
地类(用途)	住宅	分摊宗地面积	28.94平方米
终止日期	2010年09月30日起 2080年09月30日止	性质	出让
周围环境	基础设施完善度、对外交通便利度、环境质量优劣度一般。属生活小区，安静、优雅。		
四至	北临古城商业街；南临支四路；西临上海路；东临东关街。		
基础设施完备程度	建筑物的水、电、暖、燃气、道路、通讯等设施设备完备。地势平坦，地质、水文条件满足建筑设计要求。		
公共配套设施完备程度	该块土地基础设施齐全，已达到七通一平，即上水通、下水通、电力通、电讯通、道路通、热力通和场地平整。周围配套设施基本齐全，交通便捷，南侧靠近古城商业街，属于四中学区房。		

