

[本报告依据中国资产评估准则编制]

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

**塔城市人民法院拟对原告韩德君与被告郭克盛、薛瑞芬等借款合同
纠纷一案中所涉及的3处房地产、附属物及设备财产处置参考价
资产评估报告书**

国信评报字（2021）第 058 号

塔城市人民法院（2021）新 4201 执 476 号

（共 1 册，第 1 册）

新疆国信资产评估有限公司

2021 年 09 月 16 日

中国·新疆

第 1 页 共 41 页



扫描全能王 创建



业) 房屋提供财产处置参考价依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为塔城市和平区光明路二中体委综合楼1幢4-306室住宅房屋1套,塔城市新城区域东南居住住宅房屋1套、院内附属物11项及光伏发电设备1套,塔城市和平区广场街体委看台综合楼六号门头(商业)房屋1套。

(二) 评估范围

评估范围基本情况如下:

1、法律权属状况: 委托人提供的房屋所有权证及土地证显示, 塔城市和平区光明路二中体委综合楼1幢4-306室住宅房屋权属人为薛瑞芬、郭克盛; 塔城市新城区域东南居住住宅房屋、附属物及设备权属人为郭克盛, 塔城市和平区广场街体委看台综合楼六号门头(商业)房屋权属人为郭克盛。

2、经济状况: 纳入本次评估的评估对象为郭克盛、薛瑞芬所属的三处房屋、附属物及设备。依据国家相关法律、法规以及环境保护、产能等产业政策对本次委估资产的价值评估无影响。

3、物理状况:

委估房地产1: 位于塔城和平区光明路二中体委综合楼4-306住宅房屋, 面积为121.83平方米, 建筑物总层数为4层, 估价对象位于第3层, 设计用途为商品房, 现状用途为住宅, 建筑结构为混合, 修建年代为2001年, 产权证号为029074, 权属人为薛瑞芬、郭克盛。地号为2.05-041D(17), 图号: 5179.5-28422.0, 地类(用途): 城镇住宅用地, 使用权类型: 出让, 终止日期: 2054年10月28日, 使用权面积: 43.5 m², 土地证号为: 塔城国用(2011)第110957号。

委估房地产2: 位于塔城市新城区域东南居住住宅房屋, 共有4栋房屋, 房屋面积合计为207.72平方米, 房屋总层数均为1层, 设计用途为住宅, 建筑结构为砖木、其它, 产权证号为016201, 权属人为郭克盛。地号: 1-02-211, 图号5178.5-2843.5, 地类(用途): 出让, 终止日期: 2018年10月21日, 使用权面积: 507.8 m², 土地证号为: 塔城国用(2012)第131162号。





委估附属物（见下表）

序号	附属物名称	规格型号	单位	数量	备注
1	彩钢房		m ²	6.78	两面借墙
2	彩板棚		m ²	23.8	
3	砖彩房屋		m ²	34	两面借墙
4	彩钢棚		m ²	23.82	
5	砖围墙		m ²	31.59	
6	水泥地坪		m ²	59.26	
7	柏油地面		m ²	93.87	
8	橡树		棵	32	φ=5-6cm
9	橡树		棵	146	φ=3-5cm
10	橡树		棵	272	φ=1-3cm
11	果树		棵	1	φ=25cm

委估设备：现存放于塔城市新城区城东南居，预计年发电量 29280 千瓦时，于 2017 年 12 月建成，设备由 83 块 265 瓦光伏发电板，光伏并网逆变器 1 台，分布式光伏并网柜 1 套。

委估房地产 3：位于塔城市和平区广场街体委看台综合楼六号门头（商业）房屋，面积为 60.23 平方米，房屋总层数为 2 层（-1），估价对象位于 1-2 层，设计用途为商业用房，建筑结构为混合，修建年代为 2001 年，产权证号为 000454，权属人为郭克盛。地号：2-05-041B(15)，图号：5179.5-28422.0，用途：商业服务业，土地等级：一级，使用权类型：出让，终止日期 2042 年 08 月 20 日，使用权面积 32.4 平方米。

委估的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。具体评估资产详细情况见下表：





新疆国信

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年8月10日

单位：人民币

资产持有人：郭克盛

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B		
1 流动资产				
2 非流动资产		1,671,834		
3 固定资产-房地产?		1,507,485		
4 固定资产- 投资		108,543		
5 固定资产- (附属物)		55,806		
6 资产总计		1,671,834		

评估机构：新疆国信资产评估有限公司

法定代表人：薛山

项目负责人：覃蜀江

签字资产评估师：薛山 李戈



固定资产—附属物明细表

评估基准日：2021年8月10日

资产持有人：郭克盛

单位：人民币

序号	附属物名称	规格型号	单位	数量	重置单价	重置全价	经济寿命	已使用年限	尚可使用年限	年限成新率(%)	成新率(%)	评估值	交叉索引号	备注
1	彩钢房		m ²	6.78	350.00	2373					70%	1661		两面借墙
2	彩板棚		m ²	23.8	200.00	4760					70%	3332		
3	砖彩房屋		m ²	34	500.00	17000					80%	13600		两面借墙
4	彩钢棚		m ²	23.82	300.00	7146					80%	5717		
5	砖围墙		m ²	31.59	100.00	3159					90%	2843		
6	水泥地坪		m ²	59.26	80.00	4741					90%	4267		
7	柏油地面		m ²	93.87	70.00	6571					90%	5914		
8	橡树		棵	32	140.00	4480					100%	4480		φ=5-6cm
9	橡树		棵	146	65.00	9490					100%	9490		φ=3-5cm
10	橡树		棵	272	15.00	4080					100%	4080		φ=1-3cm
11	果树		棵	1	422.00	422					100%	422		φ=25cm
	合计					64222.00						55806.00		

评估人员：覃蜀江

填表日期：2021年9月10日





固定资产—房地产明细表

评估基准日：2021年8月10日

资产持有人：郭克盛、薛瑞芬

单位：人民币

序号	产权持有者	房产坐落	建筑面积 (m ²)	结构	所在层/总层数	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	基础设施状况	房屋周边位置	备注
1	郭克盛、薛瑞芬	塔城市和平区光明路二中体委综合楼1幢4-306室	121.83	混合	3/4	3592	437613	宗地外已达六通	房屋北侧临光明路，南临塔城地区二中，东临体育巷，西临广场街，周边有塔城地区二中、文化广场、塔城市第四小学、塔城和协医院等	
2	郭克盛	塔城市和平区广场街体委看台综合楼六号门头	60.23	混合	1-2/2	9390	565560	宗地外已达六通	房屋北侧临光明路，南临二中家属院，东临塔城地区二中，西临广场街，周边有塔城城市管理监察大队等	
3	郭克盛	塔城市新城区城东南居	26.23	砖木	1/1	2732	71660	宗地外已达六通	房屋北侧住宅，南临住宅，东临住宅，西临住宅，周边有塔城地区二中、文化广场、塔城市第四小学、塔城和协医院等	
			82.05	其它	1/1	1962	160982	宗地外已达六通		
			26	砖木	1/1	2732	71032	宗地外已达六通		
			73.44	砖木	1/1	2732	200638	宗地外已达六通		
	合计		389.78				1507485	504312		

填表日期：2021年9月10日

评估人员：覃蜀江





固定资产—附属物明细表

评估基准日：2021年8月10日

资产持有人：郭克盛

单位：人民币

序号	附属物名称	规格型号	单位	数量	重置单价	重置全价	经济寿命	已使用年限	尚可使用年限	年限成新率 (%)	成新率 (%)	评估值	交叉索引号	备注
1	彩钢房		m ²	6.78	350.00	2373					70%	1661		两面借墙
2	彩板棚		m ²	23.8	200.00	4760					70%	3332		
3	砖彩房屋		m ²	34	500.00	17000					80%	13600		两面借墙
4	彩钢棚		m ²	23.82	300.00	7146					80%	5717		
5	砖围墙		m ²	31.59	100.00	3159					90%	2843		
6	水泥地坪		m ²	59.26	80.00	4741					90%	4267		
7	柏油地面		m ²	93.87	70.00	6571					90%	5914		
8	橡树		棵	32	140.00	4480					100%	4480		φ=5-6cm
9	橡树		棵	146	65.00	9490					100%	9490		φ=3-5cm
10	橡树		棵	272	15.00	4080					100%	4080		φ=1-3cm
11	果树		棵	1	422.00	422					100%	422		φ=25cm
	合计											55806.00		

填表日期：2021年9月10日

评估人员：覃蜀江



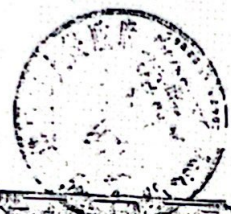
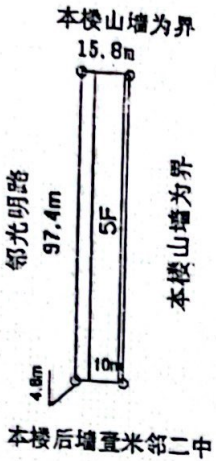
中华人民共和国土地管理法 国务院令 第42号 1988年12月31日

国有土地有偿使用制度改革办法

凡依法取得国有土地使用权的土地使用者，其使用土地必须遵守有关法律、法规和《国有土地有偿使用制度改革办法》的规定，不得擅自改变土地用途，不得擅自转让、抵押、出租、入股、作价出资、合作开发、联营、开发经营等。违反规定的，由政府依法收回土地使用权，并处以罚款。

土地使用者应当按照土地用途、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等规划条件进行建设，不得擅自改变。违反规定的，由政府依法收回土地使用权，并处以罚款。

土地使用者应当按照土地用途、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等规划条件进行建设，不得擅自改变。违反规定的，由政府依法收回土地使用权，并处以罚款。



土地使用者	薛福芬	土地用途	城镇住宅用地
土地坐落	天津市滨海新区塘沽区新北路3号	取得价格	5179.6284220
土地用途	国有土地	取得日期	2004年10月28日
土地用途	国有土地	分摊面积	49.8

土地使用者应当按照土地用途、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等规划条件进行建设，不得擅自改变。违反规定的，由政府依法收回土地使用权，并处以罚款。

土地使用者应当按照土地用途、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等规划条件进行建设，不得擅自改变。违反规定的，由政府依法收回土地使用权，并处以罚款。

土地使用者应当按照土地用途、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等规划条件进行建设，不得擅自改变。违反规定的，由政府依法收回土地使用权，并处以罚款。

塔城市国土资源局

塔城市国土资源局

塔城市国土资源局

塔城市国土资源局

塔城市国土资源局

016009 2015.0938 拆迁并查封

房屋所有人
房屋坐落
房屋(地)号
房屋用途

房屋坐落
房屋(地)号
房屋用途

房屋用途	房屋坐落	房屋(地)号	房屋用途
房屋用途	房屋坐落	房屋(地)号	房屋用途
房屋用途	房屋坐落	房屋(地)号	房屋用途

房屋坐落
房屋(地)号
房屋用途

房屋坐落	房屋(地)号	房屋用途
房屋坐落	房屋(地)号	房屋用途
房屋坐落	房屋(地)号	房屋用途

房屋坐落
房屋(地)号
房屋用途



LE 001454 竣工日期 2001-11

2015 09 38 附

房屋所有人 郭克盛			楼盘名称 郑州市和平区/ 柳林体衣看台综合楼八号门楼			
房屋坐落 B-00-82			房屋用途 商业用房			
幢号 6	房号 2	结构 混合	层数 2	建筑总面积(平方米) 60.21	使用面积(平方米)	用途
房屋性质 商品房			房屋来源 自建			
房屋用途 商业			房屋用途 商业			
房屋层数 2			房屋层数 2			
房屋高度 10.00			房屋高度 10.00			
房屋朝向 北			房屋朝向 北			
房屋建成日期 2001			房屋建成日期 2001			
房屋产权证号			房屋产权证号			
房屋使用期限 2001-11-01 至 2001-11-01			房屋使用期限 2001-11-01 至 2001-11-01			
房屋性质 商品房			房屋性质 商品房			
房屋用途 商业			房屋用途 商业			
房屋来源 自建			房屋来源 自建			
房屋用途 商业			房屋用途 商业			
房屋层数 2			房屋层数 2			
房屋高度 10.00			房屋高度 10.00			
房屋朝向 北			房屋朝向 北			
房屋建成日期 2001			房屋建成日期 2001			
房屋产权证号			房屋产权证号			

房屋所有人			楼盘名称		
房屋坐落			房屋用途		
房屋性质			房屋来源		
房屋用途			房屋层数		
房屋高度			房屋朝向		
房屋建成日期			房屋产权证号		

填发单位盖章
填发日期 2015 年 09 月 30 日

记事

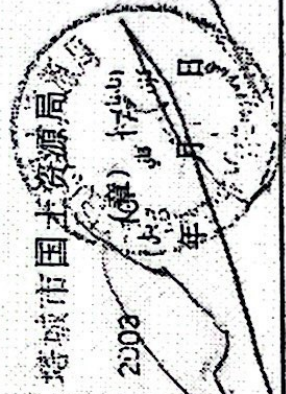
内容

日期

本证范围内的土地使用权出让年限为肆拾年如发生用途改变等变更行为，除应办理批准手续外，还须到土地登记机关办理变更登记，在终止日期90天内办理续期手续，否则均不受法律保护。本证一年验证一次，凡没有按本验证证的作自动注销处理。该宗地土地使用权由着城地区体委转让。

2007 6 16

土地使用者 郭克盛	和平办事处广场街		图号 5179.5-28422.0	土地等级 一级	终止日期 2042年08月20日
座落 2-05-041B(15)	商业服务业	出让	使用面积 叁拾贰点肆平方米		
地号 2-05-041B(15)	商业服务业	出让	其中共用分摊面积 叁拾贰点肆平方米		
用途 商业服务业	商业服务业	出让	使用面积 叁拾贰点肆平方米		
使用类型 出让	商业服务业	出让	其中共用分摊面积 叁拾贰点肆平方米		



机关证填

