

## 房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目：李阿军所有坐落于临海市杜桥镇国际花园 19 幢 1 单元

303 室的不动产市场价值评估

估价委托人：椒江区人民法院

房地产估价机构：浙江城乡房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈伟挺（注册号 3320190132）

应麟杰（注册号 3320200083）

估价报告出具日期：二〇二二年九月二十二日

估价报告编号：浙城乡估（2022）字第 F024 号

## 致估价委托人函

【浙城乡估（2022）字第 F024 号】

椒江区人民法院：

受贵方委托，根据（2022）台椒法委评第 324 号《委托书》，我们按照估价程序，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》等法律法规和技术标准对委托房地产进行了分析、测算和判断，现将估价结果报告如下：

估价对象：李阿军所有位于临海市杜桥镇国际花园 19 幢 1 单元 303 室的不动产（包含估价对象房屋所有权、国有土地使用权、室内固定装修）。估价对象房屋建筑面积 172.43 平方米，权利性质为国有出让，用途为住宅，使用期限至 2076 年 12 月 27 日

估价目的：为司法处置（诉讼）提供参考依据

价值时点：二〇二二年九月二十一日

价值类型：市场价值

估价结果：本着客观、独立、公正、谨慎的原则，采用科学合理的评估方法，经周密、细致的分析测算，在满足全部假设及限制条件下，估价对象于估价时点的市场价值为人民币 1850000 元，大写人民币壹佰捌拾伍万元整。

特此函告！

浙江城乡房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年九月二十二日

**特别事项说明：**以上内容摘自房地产估价报告，请认真阅读估价报告全文。本估价结果受本估价报告中估价假设和限制条件的限制。本估价报告的应用有效期为自报告出具之日起壹年。

## 目 录

第一部分 注册房地产估价师声明 .....	4
第二部分 估价的假设和限制条件 .....	5
第三部分 估价结果报告 .....	7
第四部分 估价技术报告 .....	14
第五部分 附 件 .....	30
1、估价对象位置示意图	
2、估价对象现场照片	
3、估价对象权属证明复印件	
4、估价机构营业执照复印件	
5、估价机构备案证书复印件	
6、注册房地产估价师执业证书复印件	

## 第一部分 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、注册房地产估价师签章：

注册房地产估价师： 注册号 3320190132



注册房地产估价师： 注册号 3320200083



## 第二部分、估价的假设和限制条件

### 1、估价的假设条件

(1) 本次估价采用了委托方提供的《人民法院司法评估委托书》、《不动产信息查询记录》等复印件资料，估价人员对委托方提供的有关情况和资料进行了必要的检查、核实，其真实合法权利状况应以房地产权属管理部门档案记载为准，本次估价假设委托方提供的以上资料客观、真实、合法，本估价报告书不对因该资料全部或部分内容产生的或因依赖该资料测算的评估结果而引致的失误承担责任。

(2) 我们仅对估价对象房地产作一般查看，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

(3) 本次估价是以估价对象能保持现状用途及相关配套设施等能持续使用为假设前提。

(4) 本次估价是以估价对象产权明确，不存在任何产权纠纷为假设前提。

### 2、估价的限制条件

(1) 本次评估报告仅适用于本估价报告所列明的估价目的，完整使用才能有效，如果用于其他估价目的或引用其中的部分数据引起不当后果，本公司概不负责。

(2) 本估价报告须待估价机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

(3) 本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生

误差时，请委托方通知本估价机构更正，否则误差部分无效。

(4) 本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(5) 在报告使用人使用本报告时，如果房地产市场状况或估价对象的法律权属、实体状况发生变化足以影响估价对象价值时，应重新委托评估，受托估价方对直接应用此结果而对有关方面造成的损失不承担任何责任。

(6) 本评估报告有效期为估价报告出具之日起一年内使用有效。

### 3、其他事项说明

(1) 本次估价报告估价结果为估价对象在报告列明假设前提和估价目的下的公允市场价值。考虑到未来市场变化风险和短期强制处分限制等因素对房地产价值的不利影响，在短期强制处分的前提下，房地产的处分价格一般要低于房地产正常的市场价格。

(2) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

(3) 本次评估为市场价值，未考虑估价对象及其房屋所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或对市场运作失当对其价值的

影响。

(4) 估价结果未扣除法院拍卖时产生的拍卖费、评估费、诉讼费等相关费用，也未扣除在办理权证过户时应缴纳的有关税金、出让金和费用及原产权人拖欠的水电费、物业费等其它费用。

PDF编辑试用



## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：椒江区人民法院

地 址：椒江区云西路 233 号

### 二、估价机构

单位名称：浙江城乡房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：黄永

地址：浙江省台州椒江区太平街道万昌西路 177 弄 1 幢 201 室

资质等级：壹级

有效期限：2021 年 04 月 07 日至 2023 年 01 月 19 日

营业执照注册号：9531082147005766J

电话：0576-86123818

### 三、估价目的

为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象概况

#### 1、估价对象范围界定：

估价对象位于临海市杜桥镇国际花园 19 幢 1 单元 303 室，房屋产权人为李阿军，根据委托方提供的《不动产信息查询记录》记载，房屋建筑面积 172.43m<sup>2</sup>，权利性质为国有出让，房屋用途为住宅。估价范围为估价对象的房屋所有权及相应的土地使用权，包括与估价对象房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他资产。

## 2、估价对象实物状况

### (1) 土地实物状况

土地坐落：临海市杜桥镇国际花园 19 幢

权利人：李阿军

土地权属性质：国有出让

土地用途：住宅用地

宗地四至：估价对象东临桑园路，南临沿河路，西临杜东路，北临杜北路

宗地开发程度：五通一平

宗地现状：宗地形状较规则，所属区域地形平坦。地势与周边地块持平，地基承载力较好，水文地质条件较好，基础设施较完善，城市规划限制条件较少，利用状况较好。

### (2) 建筑物实物状况

房屋坐落：临海市杜桥镇国际花园 19 幢 1 单元 303 室

权利人：李阿军

建筑结构：钢筋混凝土结构

建筑面积：172.43 平方米

房屋类型：商品房

户型：四室两厅两卫

房屋用途：住宅

总层数：18

所在层数：3

朝向：西

室内装修：外门为防盗门；卧室和客厅地面为木地板，顶面为木吊顶，墙面为墙纸；厨房地面为地砖，墙面为瓷砖，顶面为铝塑板吊

顶；厨房地面为抛光地砖，顶面为铝塑板吊顶，墙面为瓷砖。

### 3、估价对象权益状况

根据委托方提供的《不动产信息查询记录》记载，房屋产权人为李阿军，权证号为浙（2021）临海市不动产权第 0036674 号，坐落在临海市杜桥镇国际花园 19 幢 1 单元 303 室，房屋建筑面积为 172.43 m<sup>2</sup>，房屋用途为住宅，建筑结构为钢混结构，竣工日期为 2008 年，建筑总层数为 18 层，估价对象位于第 3 层。土地用途为住宅用地，土地权利性质为国有出让，土地使用期限至 2076 年 12 月 27 日。

### 4、估价对象区域状况

临海市，浙江省辖县级市，台州市代管，位于浙江沿海中部，长三角经济圈南翼，东连东海、西接仙居县、南连黄岩区、北靠天台县，台州地区经济、文化、交通中心，台州副中心城市，一座融千年古城深厚底蕴、江南名城秀丽山水、现代城市繁荣昌盛为一体的古城新市。全市三面环山、一面靠海，资源丰富、环境优美，是知名的旅游城市、园林城市和宜居城市。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，临海常住人口为 1114146 人。

杜桥镇是“眼镜之乡”、全国综合改革试点镇、浙江省中心镇、台州市中心镇，先后荣获浙江省绿色小城镇、浙江省首批村镇建设现代化示范镇、浙江省教育强镇、浙江省科普示范镇、浙江省卫生镇、浙江省级生态镇等称号。

#### 1. 位置状况

估价对象坐落于临海市杜桥镇国际花园 19 幢 1 单元 303 室，距杜桥镇人民政府 1 公里，距杜桥中学 200 米。估价对象位于地上总层数 18 层的第 3 层。

## 2. 交通状况

估价对象附近有环城东路、杜北路等城市主次道路。估价对象所在区域附近有 632 路、602 路等多条公交线路设有停靠站点，公共交通便利度较高，停车方便程度好，周边交通管制状况较少。

## 3. 基础配套设施

估价对象所在区域具备了以通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整、地上有建筑物为主的“五通一平”基础设施条件，基础配套设施齐全。

## 4. 公共服务设施

估价对象所在区域附近有杜桥中学、临海市第二人民医院等公共服务配套设施，公共服务设施配套较完善。

## 5. 居住氛围

估价对象位于国际花园小区，附近有金都花园、阳光花园等住宅小区，居住环境一般。

## 6. 环境状况

估价对象所在区域整体环境一般，自然环境一般；所在区域治安状况较好，人文环境一般。

## 五、估价时点

二〇二二年九月二十一日

## 六、价值定义

本报告中估价结果为估价对象在特定估价目的及满足上述假设与限制条件下在估价时点及现状合法使用条件下的公开市场价值，即在

公开市场上最可能形成或成立的价格。

## 七、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和规定

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、国家标准 GM/T50921-2015《房地产估价规范》；
- 5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-205）；
- 6、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》；
- 7、《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》；

(二) 委托方提供的有关资料

- 1、《不动产信息查询记录》复印件
- 2、《人民法院司法评估委托书》等

(三) 估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料等。

## 八、评估原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

(一) 合法原则：遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

(二) 最高最佳使用原则：遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

(三) 替代原则：遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

(四) 估价时点原则：遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价时点的客观合理价格或正常价值。

### 九、估价方法

估价人员对估价对象的房地产有关文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，考虑估价对象的实际情况，根据现有掌握的资料和估价目的的要求，决定采用收益法及比较法对估价对象房地产进行评估。

### 十、估价结果

估价人员在认真分析所掌握的资料后，根据估价对象房地产特征及实际使用情况，依据《房地产估价规范》，本着客观、独立、公正、谨慎的原则，采用科学合理的评估方法，经周密、细致的分析测算，在满足全部假设及限制条件下的估价结果：

截止估价时点（2022年9月21日），确定估价对象市场价值为人民币1850000元，大写人民币壹佰捌拾伍万元整。

### 十一、估价人员

参与本次估价的工作人员：

姓名	估价资格或职称	注册证书号码	盖章
----	---------	--------	----

应麟杰	注册房地产估价师：	注册号 3320200083	
-----	-----------	----------------	---

陈伟挺	注册房地产估价师：	注册号 3320190132	
-----	-----------	----------------	---

### 十二、估价作业日期

2022年9月21日至2022年9月22日

### 十三、估价报告的应用有效期

自本估价期日之日起壹年内有效，即有效期为 2022 年 9 月 22 日至 2023 年 9 月 21 日

PDF 编辑试用



## 第四部分 估价技术报告

### 一、个别因素分析

#### 1、估价对象实物状况

##### (1) 土地实物状况

土地坐落：临海市杜桥镇国际花园 19 幢

权利人：李阿军

土地权属性质：国有出让

土地用途：住宅用地

宗地四至：估价对象东临桑园路，南临沿河路，西临杜东路，北临杜北路

宗地开发程度：五通一平

宗地现状：宗地形状较规则，所属区域地形平坦。地势与周边地块持平，地基承载力较好，水文地质条件较好，基础设施较完善，城市规划限制条件较少，利用状况较好。

##### (2) 建筑物实物状况

房屋坐落：临海市杜桥镇国际花园 19 幢 1 单元 303 室

权利人：李阿军

建筑结构：钢筋混凝土结构

建筑面积：172.43 平方米

房屋类型：商品房

户型：四室两厅两卫

房屋用途：住宅

总层数：18

所在层数：3

朝向：西

室内装修：外门为防盗门；卧室和客厅地面为木地板，顶面为木吊顶，墙面为墙纸；厨房地面为地砖，墙面为瓷砖，顶面为铝塑板吊顶；厨房地面为抛光地砖，顶面为铝塑板吊顶，墙面为瓷砖。

## 2、估价对象权益状况

根据委托方提供的《不动产信息查询记录》记载，房屋产权人为李阿军，权证号为浙（2021）临海市不动产权第 0036674 号，坐落在临海市杜桥镇国际花园 19 幢 1 单元 303 室，房屋建筑面积为 172.43 m<sup>2</sup>，房屋用途为住宅，建筑结构为钢混结构，竣工日期为 2008 年，建筑总层数为 18 层，估价对象位于第 3 层。土地用途为住宅用地，土地权利性质为国有出让，土地使用期限至 2076 年 12 月 27 日。

## 二、区域因素分析

### 1. 位置状况

估价对象坐落于临海市杜桥镇国际花园 19 幢 1 单元 303 室，距杜桥镇人民政府 1 公里，距杜桥中学 200 米。估价对象位于地上总层数 18 层的第 3 层。

### 2. 交通状况

估价对象附近有环城东路、杜北路等城市主次道路。估价对象所在区域附近有 632 路、602 路等多条公交线路设有停靠站点，公共交通便捷度较高，停车方便程度好，周边交通管制状况较少。

### 3. 基础配套设施

估价对象所在区域具备了以通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整、地上有建筑物为主的“五通一平”基础设施条件，基础

配套设施齐全。

#### 4. 公共服务设施

估价对象所在区域附近有杜桥中学、临海市第二人民医院等公共服务配套设施，公共服务设施配套较完善。

#### 5. 居住氛围

估价对象位于国际花园小区，附近有金都花园、阳光花园等住宅小区，居住环境一般。

#### 6. 环境状况

估价对象所在区域整体环境一般，自然环境一般；所在区域治安状况较好，人文环境一般。

### 三、市场背景分析

临海市，浙江省辖县级市，台州市代管，位于浙江沿海中部，长三角经济圈南翼，东连东海、西接仙居县、南连黄岩区、北靠天台县，台州地区经济、文化、交通中心，台州副中心城市，一座融千年古城深厚底蕴、江南名城秀丽山水、现代城市繁荣昌盛为一体的古城新市。全市三面环山、一面靠海，资源丰富、环境优美，是知名的旅游城市、园林城市和宜居城市。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，临海常住人口为 1114146 人。

杜桥镇是“眼镜之乡”、全国综合改革试点镇、浙江省中心镇、台州市中心镇，先后荣获浙江省绿色小城镇、浙江省首批村镇建设现代化示范镇、浙江省教育强镇、浙江省科普示范镇、浙江省卫生镇、浙江省级生态镇等称号。

### 四、最高最佳使用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。所谓最高最佳使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行。估价人员根据法律上的许可性、技术上的可能性、经济上的可行性、价值最大性、土地与建筑物的均衡性、与外部环境的协调性、可持续发展性作为衡量标准，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。根据估价师现场勘察，待估价对象房地产目前与权证登记的用途一致，故设定登记用途为最高最佳使用用途。

## 五、估价方法选用

### （一）估价方法选择

依照国家行业标准《房地产估价规范》，通常的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。其中估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收益的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的宜选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师实地查勘、市场调查、了解的政策、规划等有关资料，在遵循估价原则的基础上，深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，采用比较法进行测算分析确定本次估价结果。

### （二）估价方法定义

所谓比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估

算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法的理论基础为替代原理。其基本计算公式如下：

房地产价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

## 六、评估测算过程

比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，将估价对象与可比实例进行比较，就影响价格的交易情况、市场状况、区位状况、权益状况、实物状况等进行修正调整，求取估价对象价值或价格的方法。

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

房地产总价=估价对象证载建筑面积×比准价格

### (一) 房屋价值

#### 1、可比实例选择

根据估价对象的具体情况，选择了可比实例 1、可比实例 2、可比实例 3 作为可比实例。

#### 2、比较因素选择

根据估价对象的具体情况，影响估价对象价格的影响因素有基础设施、公共服务设施、交通状况、环境状况、区域规划、楼层、朝向等区位状况，土地用途、规划限制、他项权利状况等权益状况，楼盘品质、装修情况、位置景观等实物状况，评估时综合考虑估价对象相关价格影响因素并进行具体修正。

#### 3、比较因素条件说明

		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	估价对象
位置		国际花园	国际花园	国际花园	国际花园
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )		10265	11200	11929	待估
交易情况		拍卖	正常	正常	正常
成交日期		2021 年 6 月	2022 年 6 月	2022 年 7 月	2022 年 9 月
区位状况	基础设施	完善	完善	完善	完善
	公共服务设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	交通状况	便捷	便捷	便捷	便捷
	环境状况	一般	一般	一般	一般
	区域规划	一般	一般	一般	一般
	楼层	15/18F	8/18F	3/18F	3/18F
权益状况	朝向	南	南	南	西
	土地用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	规划限制	无	无	无	无
他项权利状况		无	无	无	无
实物状况	房屋类型	商品房	商品房	商品房	商品房
	装修情况	精装修	精装修	精装修	精装修
	位置景观	一般	一般	一般	一般
	通风采光	好	好	好	好
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	房屋建筑面积	146.41	143	133.29	172.43
	安静程度	安静	安静	安静	安静
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建成年份	2008	2008	2008	2008
	物业管理	一般	一般	一般	一般
	地形地势	平坦	平坦	平坦	平坦
	地质土壤	较好	较好	较好	较好
	开发程度	较高	较高	较高	较高
	宗地形状	规则	规则	规则	规则
其他因素		无	无	无	无

#### 4、编制比较因素条件指数表

		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	估价对象
位置		国际花园	国际花园	国际花园	国际花园
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )		10265	11200	11929	待估
交易情况		100	100	100	100
成交日期		100	100	100	100
区位状况	基础设施	100	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100	100
	交通状况	100	100	100	100

	环境状况	100	100	100	100
	区域规划	100	100	100	100
	楼层	106	102	100	100
	朝向	101	101	101	100
权益状况	土地用途	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
	他项权利状况	100	100	100	100
实物状况	房屋类型	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	位置景观	100	100	100	100
	通风采光	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	房屋建筑面积	100	100	100	100
	安静程度	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建成年份	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	地形地势	100	100	100	100
	地质土壤	100	100	100	100
	开发程度	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
其他因素	100	100	100	100	

### 5、比较因素修正

在比较因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，并计算出比准价格。

		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位置		国际花园	国际花园	国际花园
成交价格 (元/㎡)		10265	11200	11929
交易情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
成交日期		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位状况	基础设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共服务设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	区域规划	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	楼层	100 / 106	100 / 102	100 / 100
	朝向	100 / 101	100 / 101	100 / 101
权益状况	土地用途	100 / 100	100 / 100	100 / 100

## 附 件

附录一、估价对象位置图

附录二、估价对象现状照片

附录三、《不动产信息查询记录》复印件

附录四、《人民法院司法评估委托书》复印件

附录五、估价机构营业执照复印件

附录六、估价机构资质证书复印件

附录七、注册房地产估价师证书复印件

PDF编辑试用



## 台州市椒江区人民法院 执行裁定书

(2022)浙1002执3068号之一

申请执行人：金华银行股份有限公司台州分行，

法定代表人：应

被执行人：项成寿，男，

被执行人：李阿军，男，

本院在执行申请执行人金华银行股份有限公司台州分行与被执行人项成寿、李阿军金融借款合同纠纷一案中，责令被执行人支付借款本金300000元，保全费2080元，诉讼费2991元、执行费4612元。但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于2022年5月11日作出(2022)浙1002民诉前调2909号民事裁定书查封了被执行人李阿军所有的坐落于临海市杜桥镇国际花园19幢1单元303室的房地产。因被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务，故依法予以拍卖上述房地产。依照《中华人

民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条规定，裁定如下：

拍卖被执行人李阿军所有的坐落于临海市杜桥镇国际花园 19 幢 1 单元 303 室的房地产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 蔡 奇

审 判 员 余晓勇

审 判 员 丁 民



二〇二二年八月三十日

本件与原本核对无异

代 书 记 员 盛 刚

## 不动产信息查询记录



查档编号 1660633093275\_1393BC1

依台州市椒江区人 的申请，经查询不动产登记信息平台，结果如下：

被查询人	姓名	李阿军	证件号	
本次不动产信息查询共 2 记录，详细记录如下表：				
不 动 产 状 况	房1 坐落	临海市杜桥镇国际花园19幢1单元303室		
	不动产单元号	331082112012GB00151F00190043		
	权利人	李阿军		
	证件号			
	省编号			
	产权证号	浙（2021）临海市不动产权第0036674号		
	用途	住宅	面积	172.43
	共有情况	单独所有	登记时间	2021-07-22 14:39:49
	权利性质	出让		
使用期限	2006-12-28-2076-12-27			
抵押状况	1、抵押权人：中国建设银行股份有限公司温岭支行，抵押证明号：浙（2021）临海市不动产权证明第0031468号，债权数额：300，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2021-11-26 14:07:03. 抵押期限：2021-11-25起2031-11-25止。			