

现场 调查 报告

委托法院： 罗定市人民法院

标的物名称： 罗定市龙华东路万汇广场商住小区（一期）

1座 2202 号房

执行案号：（2022）粤 5381 执 1332 号

标的调查机构： 京东网络司法拍卖服务平台

编 号： 2022 罗调字第 0014 号

一、标的物信息

标的调查表		
标的名称	罗定市龙华东路万汇广场商住小区（一期）1座2202号房	
标的坐落	罗定市龙华东路万汇广场商住小区（一期）1座2202号房	
现场调查时间	2022年8月3日	
权属人	林琼娜、梁明建	
产权证号	罗预2003436	
标的基本情况	建筑面积	121.81 m ²
	权利性质	市场化商品房
	房产类型	住宅
	登记日期	2016年9月23日
	装修情况	毛坯房
	房屋户型	3房2厅2卫2阳台
	电梯情况	有电梯
	房屋楼层	标的位于22层，共30层
	门口/采光朝向	门口向西北，采光向东南
	使用情况	无人使用
	租赁情况	无租赁
	有无钥匙	无钥匙
标的权属证照情况	共有权人情况	共同共有
权利限制情况	查封情况	被罗定市人民法院查封
	抵押情况	抵押于中国银行股份有限公司云浮罗定支行
小区信息	开发商	罗定市宝晟房地产开发有限公司
	物业公司	罗定卓越物业管理有限公司（据网上）
	物管费用	约1.5元/m ² /月（据网上）

周边环境	交通	<p>1. 农产品交易中心：公交站 98 米 途经公交车：13 路</p> <p>2. 万汇广场：公交站 99 米 途经公交车：罗定 14 路、罗定 3 路</p> <p>3. 金碧新城：公交站 171 米 途经公交车：罗定 14 路</p>
	生活	<p>1. 鑫达超市(龙华东路店) 云浮市罗定市龙华东路培英启迪幼儿园南侧约 40 米</p> <p>2. 聚福隆超市 云浮市罗定市 S352(龙华东路)</p> <p>3. 仁信爱心超市 云浮市罗定市 G234 东临天下西南侧</p>
	医疗	<p>1. 罗定市人民医院 云浮市罗定市陵园路 34 号</p> <p>2. 罗定市中医院 云浮市罗定市龙华东路 199 号</p> <p>3. 罗定市泮州医院 云浮市罗定市龙华东路</p>
	教育	<p>1. 罗定第四中学 云浮市罗定市双东街道双东圩 139 号</p> <p>2. 泮州小学 云浮市罗定市龙华东路东 150 米</p> <p>3. 罗定中学城东学校 云浮市罗定市素龙街道工业三路</p>
标的物估值	标的估价	608075.52 元，该数据来源于罗定市税务局房地产评税征管系统。
	其他费用情况	物管费/水电费
<p>注意：上述对拍卖标的物所作的说明和提供的资料、图片等，仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何担保，请竞买人自行看样，实地查看标的物的现状、瑕疵。</p>		



二、估价结果

根据罗定市税务局房地产评税征管系统的数据显示，标的房产在价值时间点 2022 年 5 月 18 日的市场价值为人民币 608075.52 元。

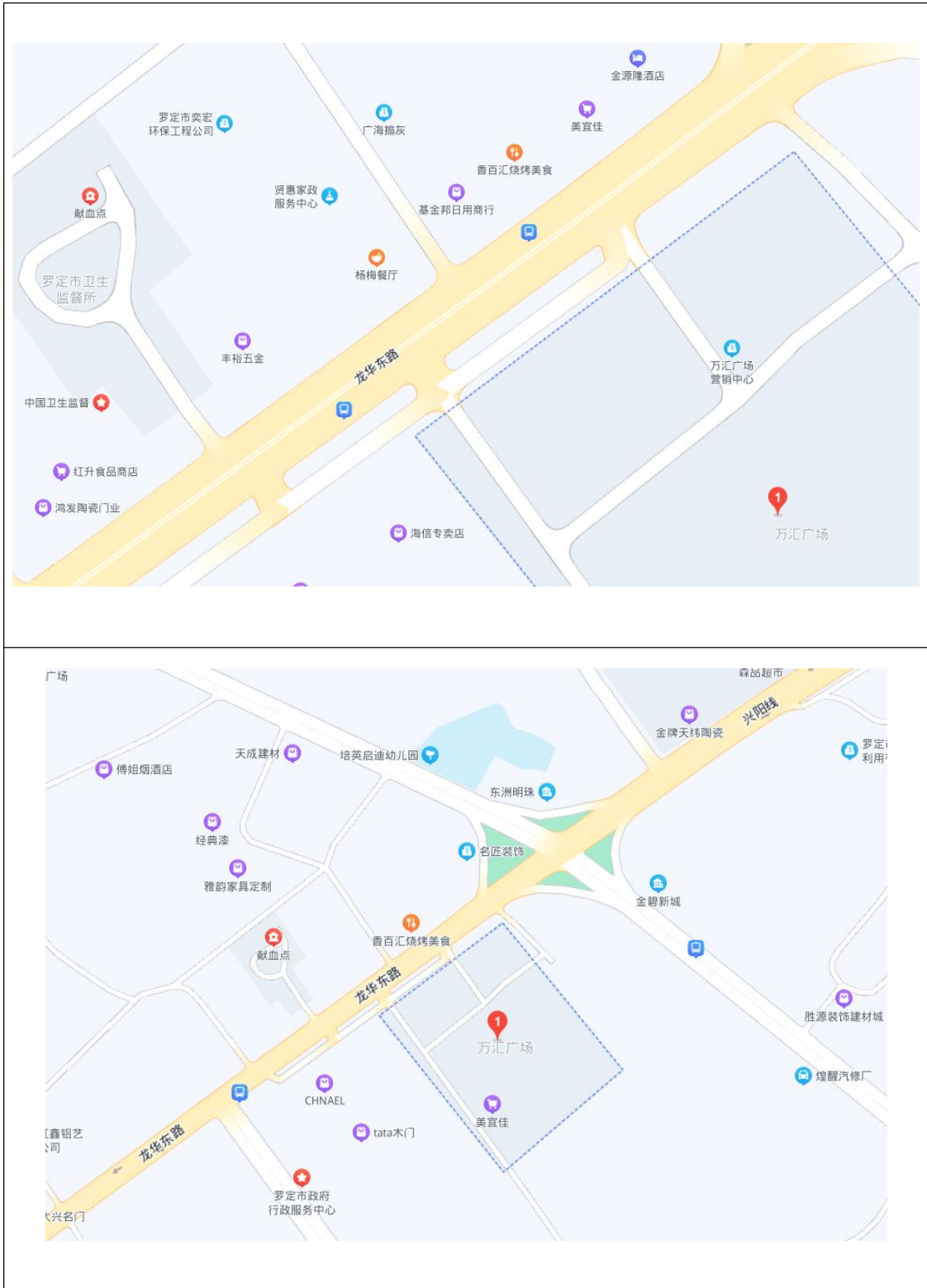
询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
罗定市龙华东路万汇广场 商住小区 (一期) 1 座 2202 号房	121.81	4992	608075.52

注意：本询价结果来自罗定市税务局房地产评税征管系统，仅供估价参考，京东不对询价结果承担法律责任。

三、附件

1. 标的位置图



2. 标的及周边环境照片



标的物门口



标的物楼栋





标的小区环境



3. 不动产登记信息表

不动产登记资料查询结果证明

2022年05月18日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 202205180464 。
经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	林琼娜、梁明建		证件号码	[REDACTED]	
共有情况	\				
登记时间	2016年9月23日				
坐落	罗定市龙华东路万汇广场商住小区(一期)1座2202号房				
不动产单元号	445381013007GB00061F00050080	产权证号	罗预2003436		
土地用途	\		权利类型	预告登记	
土地面积	\	房屋建筑面积	121.81	权利性质	市场化商品房
房屋套内面积	98.7	房屋用途	住宅	土地使用终止日期	\
电脑状态	<p>*已确权</p> <p>*抵押情况: 1、抵押权人: 中国银行股份有限公司云浮罗定支行; 抵押人: 梁明建、林琼娜; 抵押类型: 预告抵押; 抵押方式: 预售商品房抵押权预告登记; 债务履行期限/债权确定期间: 2016-07-14 至 2046-07-14; 债权数额: 31万元; 登记证明号: 罗预2004211; 登记时间: 2016-10-24。</p> <p>*查封情况: 1、查封文号: (2021)粤5381执保304号; 查封时间: 2021-07-21; 查封单位: 罗定市人民法院; 申请执行人: 中国银行股份有限公司云浮罗定支行; 被告: 林琼娜、梁明建; 查封顺序: 1。</p> <p>*异议情况: 无异议。</p> <p>*居住权情况: 无居住权。</p>				



经查人: 彭清莲