

# 现场调查报告

委托法院： 罗定市人民法院

标的物名称： 罗定市罗城街道沿江四路 203 号凤凰汇景城  
商住小区（二期）B05 幢 201 号房

执行案号： （2022）粤 5381 执 1577 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 0019 号

## 一、标的物信息

标的调查表		
标的名称	罗定市罗城街道沿江四路 203 号凤凰汇景城商住小区（二期）B05 幢 201 号房	
标的坐落	罗定市罗城街道沿江四路 203 号凤凰汇景城商住小区（二期）B05 幢 201 号房	
现场调查时间	2022 年 9 月 27 日	
权属人	陈树钦	
产权证号	粤（2019）罗定市不动产证明第 0008446 号	
标的基本情况	建筑面积	118.27 m <sup>2</sup>
	权利性质	市场化商品房
	房产类型	住宅
	登记日期	2019 年 5 月 21 日
	装修情况	毛坯
	房屋户型	3 房 2 厅 2 卫
	电梯情况	有电梯
	房屋楼层	标的位于第 2 层，共 29 层
	门口/采光朝向	门口向西北
	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	无
权利限制情况	查封情况	被罗定市人民法院查封
	抵押情况	抵押于中国工商银行股份有限公司罗定支行
小区信息	开发商	云浮市创宇贸易有限公司（据网上）
	物业公司	不详
	物管费用	不详
	楼龄	不详

周边环境	交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 罗定市泮洲客运站 云浮市罗定市罗城镇泮洲中路 86 号</li> <li>2. 罗定总站 云浮市罗定市工业一路 78 号</li> <li>3. 凤凰汇景城：公交站 途径公交车：罗定 13 路</li> </ul>
	生活	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 嘉达广场 云浮市罗定市工业三路 18 号</li> <li>2. 客都汇购物中心 云浮市罗定市罗城镇龙园东路 133 号</li> <li>3. 南江农贸超市广场 云浮市罗定市乡道 921 号南江农贸市场</li> </ul>
	医疗	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 罗定市人民医院 云浮市罗定市园前路罗定市文化广场往东 100 米左右</li> <li>2. 罗定市中医院 云浮市罗定市龙华东路 199 号</li> <li>3. 罗定市第六人民医院 云浮市罗定市泮洲南路 41</li> </ul>
	教育	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 罗定第一小学 云浮市罗定市 921 乡道东 50 米</li> <li>2. 罗定中学城东学校 云浮市罗定市素龙街道工业三路</li> <li>3. 罗定第五小学 云浮市罗定市工业三路东 100 米</li> </ul>
标的物估值	标的估价	605542.4 元
	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

根据广东省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 8 月 12 日的市场价值为人民币 605542.4 元。

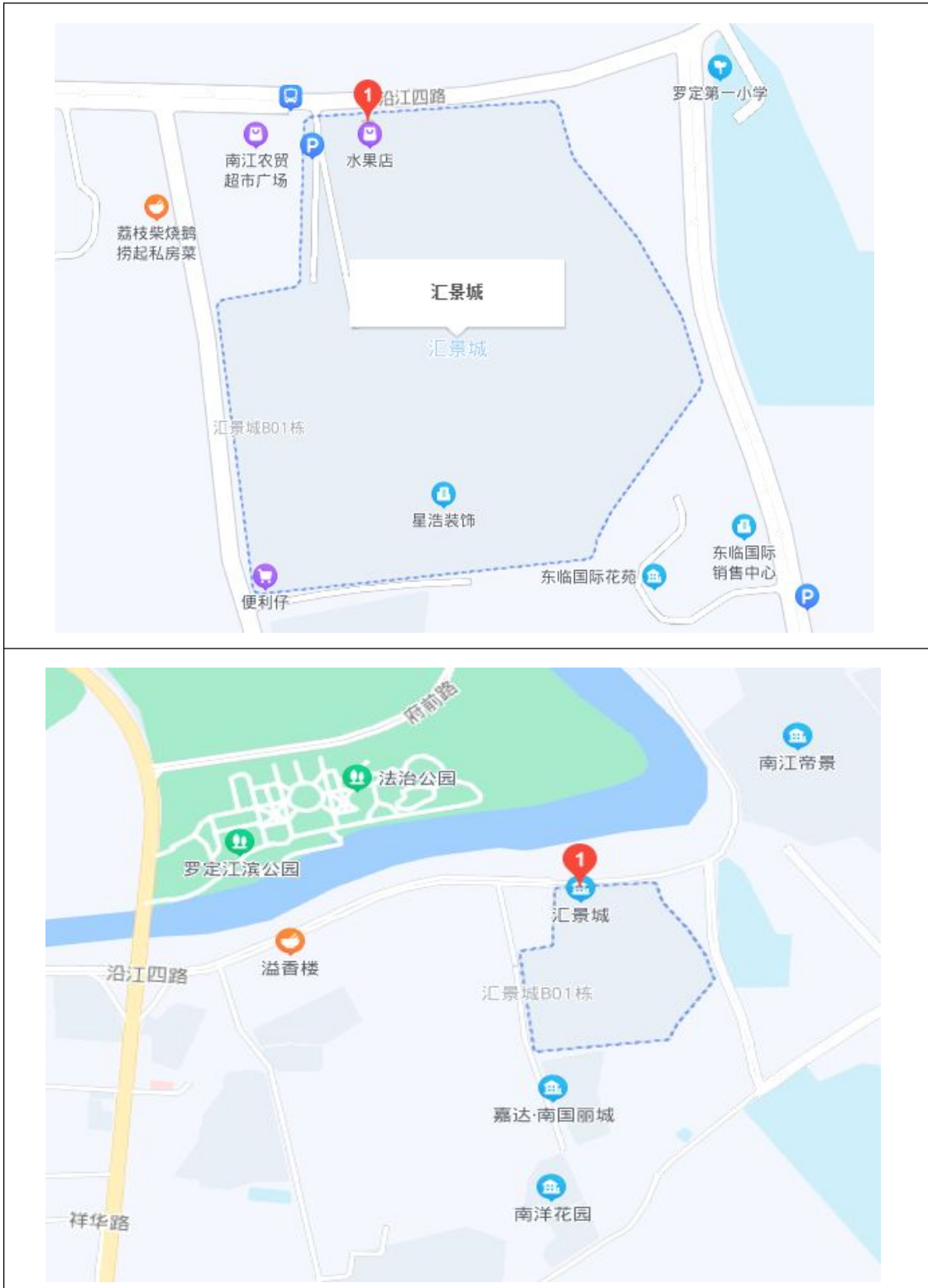
询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
罗定市罗城街道沿江四路 203 号凤凰汇景城商住小区 (二期) B05 幢 201 号房	118.27	5120	605542.4

注意：本询价结果来自广东省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. 标的的位置图



## 2. 标的及周边环境照片



标的物门口





标的小区环境



### 3. 房产登记信息表

## 不动产登记资料查询结果证明

2022年05月05日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 202205050080  
经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	陈树钦		证件号码	4 [REDACTED]	
共有情况					
登记时间	2019年5月21日				
坐落	罗定市罗城街道沿江四路203号凤凰汇景城商住小区(二期)B05幢201号房				
不动产单元号	445381021007GB00839F00110109	产权证号	粤(2019)罗定市不动产证明第0008446号		
土地用途	城镇住宅用地		权利类型	预告登记	
土地面积	118615.7	房屋建筑面积	118.27	权利性质	市场化商品房
房屋套内面积	\	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: 中国工商银行股份有限公司罗定支行; 抵押人: 陈树钦; 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: 2019-04-30 至 2049-04-30; 债权数额: 53.9万元; 登记证明号: 粤(2019)罗定市不动产证明第0008774号; 登记时间: 2019-05-29。</p> <p>*查封情况: 1、查封文号: (2022)粤5381执1577号; 查封时间: 2022-04-28; 查封单位: 罗定市人民法院; 申请执行人: 罗定忠益房地产开发有限公司; 被告: 陈树钦; 查封顺序: 2。 2、查封文号: (2022)粤5381执保101号; 查封时间: 2022-01-28; 查封单位: 罗定市人民法院; 申请执行人: 中国工商银行股份有限公司罗定支行; 被告: 陈树钦; 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>				

