



GUOCE INSTITUTION  
REPORT

房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字FDG[2020]010025SF号

估价项目名称：东莞市长安镇长盛别墅C55号住宅房  
地产市场价值评估

估价委托人：东莞市第二人民法院

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：王建平(注册证书编号：4420130241)

刘洪(注册证书编号：4420190138)

估价报告出具日期：2020年01月20日



防伪编号：20200104862

防伪查询请扫描二维码或登录“国策评估”网站：[www.guocedc.com](http://www.guocedc.com)



GUOCE INSTITUTION  
R E P O R T

## 房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字 FDG[2020]010025SF 号

估价项目名称：东莞市长安镇长盛别墅 C55 号住宅房地  
产市场价值评估

估价委托人：广东省东莞市第二人民法院

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地估价有限公司  
深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

注册房地产估价师：

王建平 注册号：4420130241

刘 洪 注册号：4420190138

估价报告出具日期：2020 年 1 月 20 日

公司地址：东莞市南城街道新城市中心区元美东路东侧东莞市商业中心二期百安中心第 B 座 7 层 706 号房  
电话(Tel):0769-26980823 传真(Fax): 0769-26980821

防伪编码：20200104862

防伪查询请登录“国策评估”网站：[www.guocedc.com](http://www.guocedc.com)

## 致估价委托人函

广东省东莞市第二人民法院：

承蒙委托，我对文智辉、文肖群按份共有的位于东莞市长安镇长盛别墅 C55 号住宅房地产的市场价值进行评估。估价对象建筑面积为 291.00 平方米，房屋用途为住宅。估价目的是为贵院执行案件确定房地产市场价值提供参考依据。

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，选用比较法进行认真的分析和测算，在满足本次估价作业的全部假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2020 年 1 月 2 日的房地产市场价值为 **RMB6,547,500 元**，大写人民币陆佰伍拾肆万柒仟伍佰元整。

### 估价结果明细表

估价对象	产权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)
长盛别墅 C55 号	文智辉、 文肖群	291.00	22,500	6,547,500

特别提示：1. 上表估价对象的建筑面积以估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》、《房地产权证》复印件记载的信息为准；

2. 本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修。

3. 经咨询法院，回复估价对象属不动产登记改革历史遗留问题，暂无法办理不动产登记手续，提醒报告使用者注意。

4. 依据《东莞市第二人民法院司法委托（评估）委托书》（（2019）东二法委评字第 613 号）记载，估价对象变现处置、交付、变更登记等过程中产生的所有税费，包括被执行人应缴范围部分，均将要求由买受人承担。

深圳市国策房地产土地估价有限公司

二〇二〇年一月二十日



深圳市国策房地产土地估价有限公司

东莞分公司

负责人：

二〇二〇年一月二十日



# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附 件.....	11

(一) 估价对象位置示意图

(二) 估价对象实地查勘情况和相关照片

(三) 《东莞市第二人民法院司法委托(评估)委托书》〔(2019)东二法委评字第613号〕  
复印件

(四) 《广东省东莞市第二人民法院执行裁定书》〔(2019)粤1972执12789号〕复印件

(五) 《房地产权证》复印件

(六) 《不动产登记信息查询结果》复印件

(七) 房地产估价机构《营业执照》复印件

(八) 房地产估价机构《备案证书》复印件

(九) 房地产估价师《注册证书》复印件

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

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

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件：

#### （一）一般性假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的《房地产权证》、《不动产登记信息查询结果》复印件进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对其查询结果进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《房地产权证》、《不动产登记信息查询结果》复印件记载建筑面积大体相当，评估时我们以《不动产登记信息查询结果》复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）自愿交易的买卖双方；
- （2）有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- （3）估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- （4）在此期间房地产市场基本保持稳定；
- （5）不考虑特殊买家的额外出价。

5、估价对象为“长盛花园”居住小区的部分物业，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、依据《东莞市第二人民法院司法委托（评估）委托书》〔（2019）东二法委评字第 613 号〕，本次估价以注册房地产估价师对估价对象的实地查勘完成日为价值时点，即 2020 年 1 月 2 日，以估价对象于价值时点权益状况与实物状况为前提。

#### （二）未定事项假设

估价委托人未提供记载估价对象竣工日期相关资料，本次估价房屋建成年份以注册房地产估价师实地调查为准，估价对象建成时间约为 2003 年。

### （三）背离事实假设

1、市场价值未包含物业在拍卖、转让过程中应缴纳的相关税费，也未考虑水电费、物管费等相关费用的缴纳情况对其价值的影响。

2、本报告未考虑国家经济政策发生变化、市场供应关系变化和其他不可抗力等因素对估价对象的市场价值的影响。

3、根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件资料所示，估价对象已抵押于东莞长安村镇银行股份有限公司，已被广东省东莞市第二人民法院查封、广东省深圳市宝安区人民法院轮候查封，依据《房地产估价规范》，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象查封、抵押等因素的影响。

### （四）不相一致假设

本次估价无此项假设。

### （五）依据不足假设

估价委托人提供的资料未记载估价对象的土地使用权信息，根据注册房地产估价师的尽职调查，设定估价对象土地规划用途为住宅。

## 二、估价报告使用限制：

（一）本报告只为贵院执行案件确定房地产市场价值提供参考依据，不对其它用途负责。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（三）未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（四）本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

（五）当事人如对本报告有异议，请在报告出具五日内向法院申请复议。当事人在约定日期内未对本报告提出异议及申请复议，则视为认可本报告内容。

（六）经咨询法院，回复估价对象属不动产登记改革历史遗留问题，暂无法办理不动产登记手续，提醒报告使用者注意。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：广东省东莞市第二人民法院

联系人：许腾

联系电话：89889296

联系地址：东莞市第二人民法院执行局

## 二、估价机构

1、机构名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司

住所：深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心十六楼 A、B 房

备案等级：壹级

统一社会信用代码：91440300192381740H

证书编号：粤房估备字壹 0200029

法定代表人：骆晓红

2、单位名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

单位地址：东莞市南城街道新城市中心区元美东路东侧东莞市商业中心二期  
百安中心第 B 座 7 层 706 号房

负责人：王建平

## 三、估价目的

估价委托人广东省东莞市第二人民法院为审理、执行案件而委托深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司对估价对象进行评估，估价目的是为贵院执行案件确定房地产市场价格提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价范围

本次估价对象范围为文智辉、文肖群按份共有的位于东莞市长安镇长盛别墅 C55 号住宅房地产（包括房屋所有权、所分摊土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修）。



## (二) 估价对象权益状况

### 1、产权状况

#### (1) 《不动产登记信息查询结果》

权利人	证件号码	坐落	权属证明号码	共有情况	用途
文智辉、文肖群	442527195812013362 、 441900199306193355	东莞市长安镇长盛 别墅 C55 号	C0456438、 C2422086	按份共有	住宅
面积 (m <sup>2</sup> )	权利类型	不动产单元号 (地号)	权利性质	登记日期	使用期限
291	——	300288696	——	2004-01-16	——
产权状态	<p><b>*抵押情况:</b> 1、抵押权人: 东莞长安村镇银行股份有限公司; 抵押人: 文肖群、文智辉; 抵押方式: 最高额抵押; 抵押期限: 2015-09-25 至 2023-09-24; 债权数额: 400 万元; 登记证明号: 1400404150; 登记时间: 2015-10-13。</p> <p><b>*查封情况:</b> 1、查封文号: (2018) 粤 1972 执 4321 号之一; 查封生效时间: 2018-07-04; 查封单位: 广东省东莞市第二人民法院; 申请执行人: 李富明; 被告: 文肖群; 登记时间: 2018-07-05。 2、查封文号: (2018) 粤 1972 财保 234 号; 查封生效时间: ——; 查封单位: 广东省东莞市第二人民法院; 申请执行人: 肖文燕; 被告: 文肖群、文智辉; 登记时间: 2018-08-24。 3、查封文号: (2018) 粤 0306 执 11592 号之五; 查封生效时间: ——; 查封单位: 广东省深圳市宝安区人民法院; 申请执行人: 许锡辉; 被告: 文智辉、文肖群; 登记时间: 2018-11-14。 4、查封文号: (2019) 粤 1972 民初 4419 号; 查封生效时间: ——; 查封单位: 广东省东莞市第二人民法院; 申请执行人: 东莞长安村镇银行股份有限公司; 被告: 文智辉、文肖群; 登记时间: 2019-03-06。</p>				
备注	——				

备注: 上表资料来源于估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件。

#### (2) 《房地产权证》

权属人	文肖群	《房地产权证》证号	粤房地证字第 C2422086 号			
房屋登记情况						
房屋坐落		东莞市长安镇长盛别墅 C55 号				
房屋所有权来源	于 2003 年购买	房屋用途	住宅	建筑结构	钢混	
占有房屋份额	二分之一	房屋所有权性质	私有	建基面积/建筑面积 (m <sup>2</sup> )	117.00	291.00
竣工日期	——	登记日期	——		层数	3
土地登记情况						
土地使用权性质	集体	土地使用权来源	划拨	土地用途	——	
使用权证号	——	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	——	终止日期	——	
房地产共有(用)情况	——					
附记	——					
他项权情况	——					

注：上述信息源于估价委托人提供的《房地产权证》复印件。

## 2、土地权属状况

(1) 土地所有权：估价对象的土地所有权属集体所有。

(2) 土地使用权：根据《城市房地产管理法》及《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》相关规定，转让地上建筑物的，其所占范围内的土地使用权应一并转让，结合本次估价的设定，估价对象土地使用权人为文智辉、文肖群。

## 3、建筑物权属状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》、《不动产登记信息查询结果》复印件，可判定，估价对象建筑物为文智辉、文肖群按份共有。

### (三) 估价对象实物状况

#### 1、建筑物实物状况

建筑物状况	房屋用途	住宅
	总层数及评估楼层	总3层，评估整栋
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	空间布局	独立别墅（1层：1房2厅1卫1厨1阳台；2层：3房1厅3卫；3层：3房1厅2卫1阳台）
	竣工时间	约2003年
	层高	约3米
	工程质量	结构安全，功能齐全，无重大环境污染，符合国家有关标准与规范
	朝向	朝东
	设施设备	水电暗设、电话线、有线电视、专用宽带、对讲系统、消防栓、管道燃气
装修状况	外墙	条形瓷片
	内墙	乳胶漆、踢脚线
	天花	开放式天花、乳胶漆、石膏吊脚线
	地面	地砖
	卫生间	地面铺地砖，墙面贴瓷片到顶，塑料扣板吊顶天花，卫生三洁具
	厨房	地面铺地砖，墙面贴瓷片到顶，铝扣板吊顶天花，组合橱柜
	门窗	实木门、铝合金窗
维护及成新率	维护及保养状况较好，约八成新	
其它	估价对象带私家花园约200m <sup>2</sup> ，现状为空置，已被广东省第二人民法院查封，广东省深圳市宝安区人民法院轮候查封；经咨询法院，回复估价对象属不动产登记改革历史遗留问题，暂无法办理不动产登记手续	

备注：上述表格信息来源于我司工作人员与东莞市第二人民法院经办人实地查勘得出。

## 2、土地实物状况

土地实物状况描述	面积 (m <sup>2</sup> )	——
	四至	东至莲峰路、南至长盛东路、西至体育路、北至别墅街
	用途	住宅
	使用期限	——
	形状	较规则多边形
	水文	城市供水和工农业用水以地表水为主，地下水环境受污染。
	地质地势	东莞位于罗浮山断裂带南部，博罗大断裂南西部。估价对象地势低平。
	土壤地基	地基承载力及稳定性较好，地质条件较好
	规划条件	低层，容积率为 0.9，绿化率为 38%
	基础设施完备程度	通路、供水、排水、通电、通讯、通气
	开发程度	宗地内外已达“六通”，宗地内土地平整，地上已建有多栋在用建筑物
	周围环境及景观	附近有咸西新苑、莲峰广场、莲花住宅区，居住氛围浓厚；可观小区绿地景观
公共服务设施	周边有广东发展银行、东莞银行、沃尔玛购物广场、万科广场、长安镇中心小学、长安中学、长安医院等配套设施，公共配套设施完善	

## 五、价值时点

依据《东莞市第二人民法院司法委托（评估）委托书》（（2019）东二法委评字第 613 号），本次估价以注册房地产估价师对估价对象的实地查勘完成日为价值时点，即 2020 年 1 月 2 日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型

本次评估的价值类型：估价对象的房地产市场价格。

### （二）价值定义

市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### （二）合法原则

应以估价对象具备合法产权，能够合法使用、合法处分为前提进行。

### （三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

### （四）替代原则

是指估价不得明显偏距类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

### （五）价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## 八、估价依据

### （一）估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）
- 2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第8号，2019年8月26日修改，2020年1月1日起施行）
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日修改，2020年1月1日起施行）
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，1999年1月1日起施行，2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日起施行）
- 7、《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》（法释〔2006〕16号，2006年11月20日起施行）
- 8、《关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）
- 9、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）
- 10、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2019年1月3日起施行）

## （二）估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015 《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013 《房地产估价基本术语标准》

## （三）估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、《东莞市第二人民法院司法委托（评估）委托书》〔（2019）东二法委评字第613号〕复印件
- 2、《广东省东莞市第二人民法院执行裁定书》〔（2019）粤1972执12789号〕复印件
- 3、《房地产权证》复印件
- 4、《不动产登记信息查询结果》复印件

## （四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、估价人员实地勘察获得的估价对象实况资料
- 2、东莞市房地产市场租售价格调查及有关信息

## 九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘的基础上，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经过反复研究和综合考虑，选取比较法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法的计算公式：

$$P_i = P' \times A \times B \times C$$

$$P = \sum (P_i \times \text{权重系数})$$

式中：P-待估房地产评估价格

A-交易情况修正系数

P<sub>i</sub>-待估房地产比准价格

B-市场状况修正系数

P'-可比交易实例价格

C-房地产状况修正系数

（本页以下无正文）




## 十、估价结果

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，选用比较法进行认真的分析和测算，在满足本次估价作业的全部假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2020 年 1 月 2 日的房地产市场价值为 RMB6,547,500 元，大写人民币陆佰伍拾肆万柒仟伍佰元整。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	总价 (元)
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	22,500	
评估价值	总价 (元)	6,547,500	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	22,500	

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号		签名日期
王建平	4420130241		2020.1.20
刘洪	4420190138		2020.01.20

## 十二、实地查勘期

二〇二〇年一月二日

## 十三、估价作业期

二〇一九年十二月十九日至二〇二〇年一月二十日

## 附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (三) 《东莞市第二人民法院司法委托（评估）委托书》〔（2019）东二法委评字第 613 号〕  
复印件
- (四) 《广东省东莞市第二人民法院执行裁定书》〔（2019）粤 1972 执 12789 号〕复印件
- (五) 《房地产权证》复印件
- (六) 《不动产登记信息查询结果》复印件
- (七) 房地产估价机构《营业执照》复印件
- (八) 房地产估价机构《备案证书》复印件
- (九) 房地产估价师《注册证书》复印件

## 不动产竞价标的调查情况表

标的名称	东莞市长安镇长盛别墅 C55 号	
权证情况	房产权证号	C0456438、C2422086
	房屋所有权证	无
	土地使用权证	无
标的所有人	文智辉、文肖群	
标的现状	房屋用途	住宅
	土地性质	集体土地
	土地用途	住宅
	使用情况	空置
	钥匙	有
权利限制情况	1、已抵押于东莞长安村镇银行股份有限公司； 2、已被广东省东莞市第二人民法院查封、广东省深圳市宝安区人民法院轮候查封。	
标的物介绍	建筑面积	291.00 m <sup>2</sup>
	土地共用面积	—
	登记日期	2004-01-16
	装修情况	普通装修
标的物估值	标的评估总价	6,547,500 元
	其他费用情况	未查询到



# 估价对象位置示意图

地址：东莞市长安镇长盛别墅 C55 号



# 估价对象相关照片

地址：东莞市长安镇长盛别墅 C55 号



外观



大门



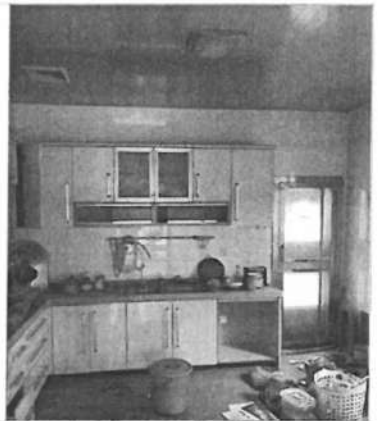
入户门



客厅



餐厅



厨房



卫生间



卧室



卧室



私家花园



阳台景观



小区环境

# 东莞市第二人民法院

## 司法委托(评估)委托书

(2019)东二法委评字第 613 号

来源案号	(2019)粤 1972 执 12789 号	案由	其他民事
简要案情	被执行人文根旺、文肖群、文智辉拒不履行生效法律文书上所确定的义务，本院依法查封被执行人的财产，拟评估其价值后拍卖，所得款项用于支付本案案款。		
委托事项	对被执行人文根旺、文肖群、文智辉所有的存放于广东省东莞市长安镇长盛别墅 C55 号的房产（房地产权证号为粤房地证字第 C2422086 号、粤房地产共证字第 C0456438 号）（详见 NO.0041767）的价值后拍卖，用作拍卖参考价。		
受托机构	东莞市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司		
委托要求	1. 出具评估报告一式四份，其中一份交审管办存档， 2. 向案件经办人提供评估报告电子版及评估现场视频。		
评估基准日	以现场勘查日为评估基准日，15 个工作日内出具评估报告		
移送材料清单	1. 执行裁定书一份 2. 查封清单、权属证明等		
委托部门联系人	张莹	联系电话	89889447
案件经办法官	许腾	联系电话	89889296
备注	本标的在变现处置、交付、变更登记等过程中生产的所有税费，包括被执行人应缴范围部分，均将要求由买受人承担并自行到相关部门缴交，请评估机构在评估过程中结合考虑后确定评估价格。		

(民商事、执行案件用)

委托单位盖章：2019 年 12 月 19 日



# 广东省东莞市第二人民法院 执行裁定书

(2019)粤1972执12789号

申请执行人: 东莞长安村镇银行股份有限公司。住所地: 广东省东莞市长安镇莲峰北路 23 号风临公馆 1 幢商铺 101-112 号, 统一社会信用代码为 91441900551672209E。

法定代表人: 李志锋, 该公司董事长。

委托诉讼代理人: 刘函秋, 广东法仕律师事务所律师。

委托诉讼代理人: 陈卫珊, 广东法仕律师事务所律师。

被执行人: 文根旺, 男, 1959 年 6 月 29 日出生, 住广东省东莞市长安镇涌头宜心街 11 号, 公民身份号码为 442527195906293377。

被执行人: 文肖群, 女, 1958 年 12 月 1 日出生, 住广东省东莞市长安镇涌头宜心街 11 号, 公民身份号码为 442527195812013362。

被执行人: 文智辉, 男, 1993 年 6 月 19 日出生, 住广东省东莞市长安镇涌头宜心街 11 号, 公民身份号码为 441900199306193355。

申请执行人根据本院作出的已发生法律效力(2019)粤1972民初4419号民事判决书向本院申请强制执行。在诉讼过程中, 申请人东莞长安村镇银行股份有限公司向本院申

请财产保全，本院依法作出（2019）粤1972民初4419号民事裁定书，轮候查封了被执行人文根旺名下的位于广东省东莞市长安镇二环路钻利花园C型67号的房产（房地产权证号为粤房地证字第1444215号），轮候查封了被执行人文肖群、文智辉名下的位于广东省东莞市长安镇长盛别墅C55号的房产（房地产权证号为粤房地证字第C2422086号、粤房地产共证字第C0456438号）。现诉讼中的保全措施自动转为执行中的冻结、查封措施。由于被执行人文根旺、文肖群、文智辉至今仍未履行上述生效法律文书所确定的义务。为维护申请执行人的合法权益，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十条、第二百四十二条、第二百四十四条的规定，裁定如下：

冻结、划拨被执行人文根旺、文肖群、文智辉银行存款1909126.43元或查封、扣押其相应价值的财产。

本裁定送达后立即执行。

审 判 长 林立兴

审 判 员 杨晋广

审 判 员 许 腾



本件与原本核对无异

书 记 员 方逸朗

# 广东省东莞市第二人民法院

## 商请移送执行函

(2019)粤 1972 执 12789 号

深圳市宝安区人民法院：

关于申请执行人东莞长安村镇银行股份有限公司申请执行被执行人文肖群、文根旺、文智辉金融借款合同纠纷一案，本院作出的（2019）粤 1972 民初 4419 号民事判决书已经发生法律效力。因被执行人至今未履行上述法律文书确定的义务，申请执行人向本院申请强制执行。依据上述判决，申请执行人东莞长安村镇银行股份有限公司对被执行人名下的位于广东省东莞市长安镇长盛别墅 C55 号的房产在本案确认的借款本息、律师费范围内享有第一顺位优先受偿权。本案已对上述房屋进行轮候查封。经查，上述房屋的处置法院为贵院，且上述房屋尚未进入评估拍卖程序，根据《最高人民法院关于首先查封法院与优先债权执行法院处分查封财产有关问题的批复》之规定，请贵院在收到本函之日起 15 日内向我院出具移送执行函，将上述查封财产移送我院执行。

二〇一九年十一月十一日

附件：1. 民事判决书复印件一份 2. 其他必要的案件材料

本院地址：东莞市长安镇莞长路 158 号执行局

联系人：许腾、方逸朗

联系电话：0769-89889345、18576853803

# 广东省深圳市宝安区人民法院 移送执行及参与分配函

(2018)粤0306执11592号

广东省东莞市第二人民法院:

贵院关于商请移送执行的函件, 本院已经收悉。我院同意贵院的商请意见, 并将上述查封房产(被执行人文智辉、文肖群名下位于东莞市长安镇长盛别墅 C55 号房产(不动产证号 C0456438、C2422086)的首封权移送给贵院(2019)粤1972执12789号执行案件处置。今后, 上述查封房产的续封、过户、拍卖、抵债以及财产处置后的分配手续均由贵院负责。

我院(2018)粤0306执11592号案件的执行标的为人民币1229028.44元及利息等相关费用, 请贵院在完成财产处置实现抵押债权后, 按照相关债权金额的比例依法予以分配, 分配款项可以直接打入本院账户。

收款单位名称: 深圳市宝安区人民法院  
开户行: 中国平安银行深圳创业路支行  
帐号: 30205254990673

广东省深圳市宝安区人民法院  
二〇一八年十月二十日



宝安法院执行法官: 姜月 联系电话: 0755-23502031

助理: 刘思怡 联系电话: 18718470899

地址: 深圳市宝安区新安三路海关大厦副楼308房宝安法院执行局

宝安法院申请执行人律师: 13600173258

广东省东莞市第二人民法院执行法官: 许腾、方逸朗 联系电话:  
0769-89889345、18576853803

地址: 东莞市长安镇莞长路158号执行局

# 广东省东莞市第二人民法院

## 查封 (扣押) 财产清单



№ 0041767

文尚群, 文智辉

根据我院 (2019) 粤1972 民初4419 号民事 (执行)

裁定书, 查封 (扣押) 你 (单位) 下列表的财物, 等候我院处理。

编号	财产名称	特征规格	数量
1.	房产 (轮候)	查封被申请人文尚群、文智辉位于东莞市长安镇长盛村... 号的房产 (房地产权证号: 粤房地证字第C2422086号, 粤房地产共证字第C0456488号)	
		查封期限为3年, 从2019年3月6日起至2022年3月5日止	
<p>申请人申请续行财产保全的, 应当在保全期限届满30日前向本院提出书面申请, 逾期申请或者不申请, 自行承担不能续行保全的法律后果</p>			

第一联 附 案

(当事人的权利义务请注意背页的当事人须知)

封存地点: 东莞市长安房产管理所 被执行人 (家属): \_\_\_\_\_

封存日期: 2019年3月6日 在场人: \_\_\_\_\_

保管单位及负责人: \_\_\_\_\_

法院经办执行人员: 张剑锋 书记员: 邓耀东



房地产权证存根 粤房地证字第 C 2422086 号

权 属 人	文肖群		
身 份 证 号 码	442527581201336	国 籍	中国
房 屋 所 有 权 来 源	于2003年购买	房 屋 用 途	住宅
占 有 房 屋 份 额	二分之一	房 屋 所 有 权 性 质	私有
土 地 使 用 权 来 源	划拨	土 地 使 用 权 性 质	集体

房 地 座 落

东莞市长安镇长盛别墅C55号

房

建 筑 结 构

钢混

层 数

3

屋

建 基 面 积

壹佰壹拾柒点零零

平方米

建 筑 面 积

贰佰玖拾壹点零零

平方米

其 中 住 宅 建 筑 面 积

平方米

情

其 中 套 内 建 筑 面 积

平方米

况

四 墙 归 属

东至(自墙):  
南至(自墙): 51号  
西至(自墙): 54号  
北至(自墙):

与原件相符  
经 核 对 人: 何永杰  
日 期:



# 不动产登记信息查询结果

(权利人查询)



编号: 142019030600096

校验码: 37PE17

申请 查询 条件	权利人	文肖群	身份证明号码	142527195812013362
	不动产坐落			
	权属证书号	不动产单元号		
不动 产 登 记 情 况	权利人	文智辉、文肖群	身份证明号码	142527581201336、 441900199306193355
	共有情况	按份共有		
	坐落	东莞市长安镇长盛别墅C55号		
	权属证书号	C0456438、C2422086	不动产单元号 (地号)	300288696
	权利类型	权利性质		
	用途	住宅	面积 (m <sup>2</sup> )	291
	登记日期	2004-01-16	使用期限	

**产  
权  
状  
态**

**\*抵押情况:**  
1、抵押权人: 东莞长安村镇银行股份有限公司; 抵押人: 文肖群、文智辉; 抵押方式: 最高额抵押; 抵押期限: 2015-09-25 至 2023-09-24; 债权数额: 400万元; 登记证明号: 1400404150; 登记时间: 2015-10-13.

**\*查封情况:**  
1、查封文号: (2018)粤1972执4321号之一; 查封生效时间: 2018-07-04; 查封单位: 广东省东莞市第二人民法院; 申请执行人: 李富明; 被告: 文肖群; 登记时间: 2018-07-05.  
2、查封文号: (2018)粤1972财保234号; 查封生效时间: ——; 查封单位: 广东省东莞市第二人民法院; 申请执行人: 肖文燕; 被告: 文肖群、文智辉; 登记时间: 2018-08-24.  
3、查封文号: (2018)粤0306执11592号之五; 查封生效时间: ——; 查封单位: 广东省深圳市宝安区人民法院; 申请执行人: 许锡辉; 被告: 文智辉、文肖群; 登记时间: 2018-11-14.  
4、查封文号: (2019)粤1972民初4419号; 查封生效时间: ——; 查封单位: 广东省东莞市第二人民法院; 申请执行人: 东莞长安村镇银行股份有限公司; 被告: 文智辉、文肖群; 登记时间: 2019-03-06.



**备  
注**

**说明:**  
1. 因不动产登记数据整合, 本查询结果提供的房屋以外的其他不动产登记信息可能存在不齐全、不完整的情况, 如需查询房屋以外其他不动产的具体登记情况, 请咨询原登记部门。  
2. 本查询结果为系统登记(或备案)信息, 若与原始登记凭证(或权利人持有的书面资料)记载信息不一致, 请权利人或申请人及时通知查询机构, 由查询机构核查确认后重新出具查询结果。  
3. 本查询结果只提供登记(或备案)情况参考, 不能作其他证明用途。  
4. 本查询结果只能反映查询时点的登记(或备案)信息情况。  
5. 申请人对查询信息承担保密义务, 禁止不正当使用查询结果, 若因申请人泄露房产信息而给权利人的利益造成损失, 申请人要独自承担相应的法律责任。  
6. 本查询结果中“-”表示没有与申请查询条件相匹配的登记信息。

经办人: 文小娟

(查询机构盖章)