

法律意见书

(2022) 明信意见字第 020012 号

致昆明市官渡区人民法院执行局：

兹因申请人昆明官渡农村合作银行支行依据（2021）云 0111 民 6729 号民事判决书内容，申请拍卖、变卖被执行人管超名下坐落于云南省昆明市呈贡区七彩云南第壹城晨璟苑 23 幢 44 层 4401 室房产，本中心对当事人提交的证据材料及《议价协议》签署行为进行了审查和核实，出具本法律意见书。

一、本中心审查了申请执行人昆明官渡农村合作银行支行、被执行人管超提交的下列材料。

（一）申请执行人：营业执照、法人身份证明书、法人身份证，授权委托书，受托人身份证。

（二）被执行人：身份证。

（三）标的物权属证明：查档表。

二、本中心依据下列法律、法规等规范性文件的规定出具本法律意见书。

（一）《中华人民共和国民法典》。

（二）《人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》。

三、经审查确认的事实。

依据上述规范性文件和有关规定，我中心采取现场询问、电话查问、网络查询以及档案查询等方式了解情况，确认如下事实：



(一) 申请执行人依据(2021)云0111民6729号民事判决书内容已确认的权利、义务,具备执行案件申请人主体资格要求。

(二) 申请执行人已向昆明市官渡区人民法院提出书面申请,申请拍卖、变卖被执行人名下登记的坐落于昆明市呈贡区七彩云南第壹城晨璟苑23幢44层4401室房屋[房产证(不动产权证)号:CG201605717]。

(三) 依据我中心通过网络售房平台随机挑选、截取与上述议价标的物,同地段、同时期建成的房屋报价,随机挑选的房屋中最低报价10521.25元/平方米,最高价格为每平方米12799元/平方米。

(四) 申请执行人的委托代理人王猛与被执行人管超、俞婕双方均具备民事行为能力(代理人经合法授权),双方均未受胁迫、欺诈,在平等协商基础上自愿签订《议价协议》。

(五) 申请执行人的委托代理人王猛与被执行人管超、俞婕均称,签订的《议价协议》无任何串通、损害国家或第三人利益的恶意。

(六) 依据昆明市不动产登记中心查询结果,显示上述房屋已被昆明市官渡区人民法院查封,抵押权人为交通银行股份有限公司云南省分行。

(七) 本法律意见书后所附原件及复印件均系申请执行人的代理人与被执行人亲自签署并提交,复印件经核对与原件一致。



四、法律意见。

依据上述事实，我中心认为申请执行人昆明官渡农村合作银行支行符合申请执行主体资格要求，被执行人管超、俞婕系本次议价标的物合法所有权人，本次议价行为真实、有效。议价标的物坐落于云南省昆明市呈贡区七彩云南第壹城晨璟苑 23 幢 44 层 4401 室房屋[房产证（不动产权证）号：CG201605717]，双方协议价格为人民币壹佰伍拾叁万元整（小写 1530000.00 元），本次议价确定的参考价有效期一年。

人民法院决定采用本次议价结果作为处置财产的参考依据，符合《人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二、三、四条相关规定。

根据申请执行人昆明官渡农村合作银行支行、被执行人管超、俞婕的申请，本意见书仅供昆明市官渡区人民法院确定财产处置参考价，未经本中心同意，不得用于其他用途。

附件：1、申请执行人的营业执照、法定代表人身份证明、法定代表人身份证、授权委托书、代理人身份证

2、被执行人身份证复印件

3、《议价协议》（原件）

4、当事人现场拍照打印件

昆明市明信调解服务中心

二〇二二年五月九日

业务专用章
(1)



议价协议

申请执行人（甲方）：昆明官渡农村合作银行，统一社会信用代码：91530111216724841M。

委托代理人：_____，男，公民身份号码：_____

被执行人（乙方）：_____，男，公民身份号码：_____

根据《中华人民共和国合同法》、《人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》及相关规定，甲乙双方经协商一致，签订本协议，以期共同信守执行。

第一条 甲乙双方本着自愿、公平和诚实信用之原则订立本协议。

第二条 甲、乙双方协商，对乙方自有的下列房产进行议价：

房屋坐落	昆明市呈贡区七彩云南第壹城晨璟苑 23 幢 44 层 4401 室		
结构	钢混结构	建筑面积	145.42 平方米
房屋性质	私有	规划用途	成套住宅
房产证号	CG201605717		

第三条 处置的参考价

房屋坐落	房产证号	合议价
昆明市呈贡区七彩云南第壹城晨璟苑 23 幢 44 层 4401 室	CG201605717	壹佰伍拾叁万元整，（小写：¥1530000.00 元）

甲、乙双方共同确认，上述房屋合议价为依据【（2021）云 0111 民初 6729 号】民事判决书的执行拍卖、变卖处置房屋的参考价，非双方交易价格，甲、乙双方未产生直接的房屋交易关系。本次议价确定的参考价有效期一年。

第四条 权利负担

1、抵押登记：交通银行股份有限公司云南省分行。

2、查封：上述房屋被昆明市官渡区人民法院、昆明市五华区人民法院查封。

第五条 占有、使用情况为 3



- 1、空置，无人使用；
- 2、甲方占有、使用；
- 3、乙方占有、使用；
- 4、承租人或案外人占有、使用；

第六条 议价结果有效期限

甲、乙双方经商议约共同约定，本协议确定的房屋作价结果自本协议签订之日起一年内有效。

第七条 协议的变更和解除

在本协议履行期间，任何一方要求变更或者解除本协议，应书面通知对方，并经双方书面协商一致并报处置法院批准方可变更或解除，因变更或解除给对方造成损失的，守约方可要求违约方承担违约责任。

第八条 不可抗力

若因政府政策调控、自然灾害等不可抗力导致本协议签订目的落空的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。

第九条 税、费及承担方式

本次执行案件所产生的执行费用由乙方（被执行人）全部承担。

第十条 房屋质量承诺

乙方承诺上述房屋无重大质量瑕疵，房屋内未发生过重大事件，并保证承诺真实，如因房屋质量瑕疵或乙方虚假承诺导致甲方对房屋价值判断出现错误，甲方有权撤销本协议并交人民法院审查处理。

第十一条 本协议一式伍份，双方签名、捺印后生效，昆明市官渡区人民法院、昆明市明信调解服务中心各留存一份，若文本间有不符，以法院留存件为准。

甲方（申请执行人）： 乙方（被执行人）：

于二〇二二年五月九日签订于昆明市

