

法律意见书

(2022)明信意见字第 020036 号

致昆明市官渡区人民法院执行局：

兹因申请人中国银行股份有限公司昆明市白龙支行依据【(2022)云昆明信证执字第 73 号】执行证书内容，申请拍卖、变卖被执行人名下坐落于昆明市官渡区矣六街道办事处云秀康园 7 号院 7-1 幢 1 单元 13 层 12A01 号房屋，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中国银行股份有限公司昆明市白龙支行、被执行人欧伟强提交的下列材料。

(一) 申请执行人：授权委托书、营业执照复印件、金融许可证复印件、法人身份证明复印件、法人身份证复印件、用章情况说明复印件、代理证复印件、律师证复印件。

(二) 被执行人：身份证、授权委托书。

(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【(2022)云昆明信证执字第73号】执行证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官渡区矣六街道办事处云秀康园7号院7-1幢1单元13层12A01号房屋[房产证号:云(2020)官渡区不动产权第0375558号]。

(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，随机挑选的房屋在每平方米17777.5元。

(四) 申请执行人中国银行股份有限公司昆明市白龙支行与被执行人欧伟强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) 申请执行人中国银行股份有限公司昆明市白龙支行的委托代理人与被执行人欧伟强均称，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，显示上述房屋已被西山法院首封，官渡法院也已查封，抵押权人为申请执行人。

(七) 本法律意见书后所附原件及复印件均系申请执行人的委托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中国银行股份有限公司昆明市白龙支行符合申请执行主体资格要求，被



执行人欧伟强系本次议价标的物合法所有权人，本次议价行为真实、有效。议价标的物坐落于昆明市官渡区矣六街道办事处云秀康园7号院7-1幢1单元13层12A01号房屋[房产证号：云（2020）官渡区不动产权第0375558号]，双方协议价格为人民币贰佰肆拾伍万元整（小写：2,450,000元），本次议价确定的参考价有效期一年。申请执行人与被执行人同时确认，第一次拍卖挂拍价在前款的合议价的基础上降价10%，

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。

根据申请执行人中国银行股份有限公司昆明市白龙支行、被执行人欧伟强的申请，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、授权委托书、营业执照复印件、金融许可证复印件、法人身份证明复印件、法人身份证复印件、用章情况说明复印件、代理证复印件、律师证复印件

- 2、被执行人的身份证复印件、授权委托书
- 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

二〇二〇年九月二十六日

(1)



扫描全能王 创建

议价协议

申请执行人（甲方）：中国银行股份有限公司昆明市白龙支行，住所：云南省昆明市盘龙区新迎小区新迎路126号兰台酒店一楼，统一社会信用代码

负责人：张佩芸。

委托代理人： 浩律师（昆明）事务所律师，特别授权代理。

被执行人（乙方）：欧 男，汉族，1985年3月15日出生，住所：广东省吴川市大山江街道那靖村55号101房，身份号码

根据《中华人民共和国民法典》、《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	昆明市官渡区矣六街道办事处云秀康园7号院7-1幢1单元13层12A01号		
结构	钢混结构	建筑面积	137.77平方米
房屋性质	私有	规划用途	成套住宅
房产证号	云（2020）官渡区不动产权第0375558号		

第三条 处置的参考价



房屋坐落	房产证号	合议价
昆明市官渡区矣六街道办事处云秀康园7号院7-1幢1单元13层12A01号	云(2020)官渡区不动产权第0375558号	贰佰肆拾伍万元整 (小写: 2,450,000元)

甲、乙双方共同确认,上述房屋合议价为依据【(2022)云昆明信证执字第73号】执行证书的执行拍卖、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 参考价的降价幅度

甲、乙双方共同确认,第一次拍卖挂拍价在前款的合议价的基础上降价10%。

第五条 权利负担

- 1、抵押登记: 中国银行股份有限公司昆明市白龙支行。
- 2、查封: 西山法院首封, 官渡法院也已查封。

第六条 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;

第七条 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。

第八条 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。



第九条 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。


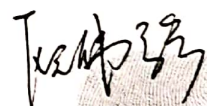
第十条 税、费及承担方式

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。

第十一条 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。

第十二条 本协议一式五份，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）：

于二〇二二年八月二十五日签订于昆明市

