
涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：高晓凤名下的坐落于遵化市环境保护局家属院共
两套房地产及车库市场价值评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

估价机构：唐山融华房地产评估有限公司

房地产估价师：李洪玉 1320210025

岳立永 1320150090

估价报告编号：唐山融华房评（2021）司第 056 号

出具报告日期：2021 年 11 月 29 日

致委托方函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵院委托，根据委托的内容和特定的估价目的，遵循客观、公正、科学、独立的原则，按照《房地产估价规范》及公认的房地产估价方法、必要的估价程序，对本次估价对象进行了勘察和评定估算。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

估价对象：估价对象为高晓凤名下坐落于遵化市环境保护局家属院1栋4门301室、1栋4门302室、1-19号车库、1-20号车库共两套房地产及车库，依据《环保公寓不动产土地测绘报告》情况如下：

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	土地分摊面积 (m ²)
1	遵化市环境保护局家属院1栋4门301室	147.08	23.27
2	遵化市环境保护局家属院1栋4门302室	130.83	20.70
3	遵化市环境保护局家属院车库1-19号	20.76	3.28
4	遵化市环境保护局家属院车库1-20号	31.68	5.01
合计		330.35	52.26

估价范围包含上述房产、房产所对应的国有土地使用权及其相配套的水、电、讯等附属设施。

价值时点：2021年09月15日，为实地查勘之日

价值类型：市场价值

估价方法：市场比较法、收益法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因

素的基础上，经过测算，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点 2021 年 09 月 15 日的估价结果如下：

房地产市场价格总额：214.73 万元，人民币大写：贰佰壹拾肆万柒仟叁佰元整。（总价取整至百元）

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	土地分摊面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	遵化市环境保护局家属院 1 栋 4 门 301 室	147.08	23.27	7220	106.19
2	遵化市环境保护局家属院 1 栋 4 门 302 室	130.83	20.70	7150	93.54
3	遵化市环境保护局家属院车库 1-19 号	20.76	3.28		7.00
4	遵化市环境保护局家属院车库 1-20 号	31.68	5.01		8.00
合计		330.35	52.26		214.73

特别提示：

- 1、估价报告使用期限自本报告出具之日起一年内有效。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力影响，该价格需作相应调整。
- 2、以上内容摘自房地产估价报告书，与房地产估价报告书正文具有同等的法律效力。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读房地产估价结果报告书全文。
- 3、本报告交付委托方估价报告原件六份，报告复印件无效，当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过河北省唐山市中级人民法院向我公司书面提出。

唐山融华房地产评估有限公司(公章)

法定代表人：

2021年11月29日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价的假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告.....	10
四、附件.....	20

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、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。

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参加本次评估的注册房地产估价师对估价对象进行了实地勘察，并作了详细的现场勘察笔录，但现场勘查仅限于估价对象外观和区位状况，对于隐蔽、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，未能提供资料的不予揭示。注册房地产估价师不承担对建筑结构质量、地质情况以及其他隐患、瑕疵进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

7、本估价报告中由委托方提供的相关资料，委托方应对其真实

性负责，因资料有误或失实等造成估价结果错误的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任，我们只对评估的价格负责。

8、本估价报告的解释权归本估价机构所有。

9、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓 名	执业资格	证书编号
李洪玉	注册房地产估价师	1320210025
岳立永	注册房地产估价师	1320150090

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、注册房地产估价师对委托方提供的资料进行了审慎检查，本次评估以估价所依据的资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2、本次估价是以估价对象能够按照法定用途持续有效使用为假设前提。

3、估价对象的权益没有争议。不考虑估价对象的连带负债及评估范围以外的法律问题。

4、本次估价结果是按《河北省高院关于网络司法拍卖相关工作的通知》，交易税费负担方式为转让人和买受人各自负担方式为假设前提。

5、委托人未书面明确存在租赁权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关的情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权及占有使用情况为假设前提。

6、委托方未书面明确评估对象的欠缴税金及相关费用，估价师履行必要的估价程序也无法获取，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。

7、评估对象涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处置价款中扣除，本次评估结果不扣除上述费用为假设前提。

8、在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

9、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象

价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在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使用。对估价对象进行结构测试、地质勘测以及技术检验应由其它专业机构负责，除非委托方提供相应资料，否则估价时以估价对象处于完好状态并能达到委托方所提供的使用功能为假设前提。

10、本报告的市场价值为正常条件下的公开市场价值，该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的金额。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价结果产生的影响。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

报告评估结果是根据公开、公平的市场原则确定的，未考虑查封、抵押、担保事宜，以及特殊交易方式的影响。

四、不相一致假设

《河北省唐山市中级人民法院执行裁定书》中查封被执行人姓名高晓凤与《环保公寓不动产土地测绘报告》中姓名高小凤不相一致；本次评估以《河北省唐山市中级人民法院执行裁定书》为准，被执行人姓名为高晓凤。

五、依据不足假设

1、若至价值时点止，产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴房款及税费等，如：增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、专项维修基金、供暖费等，应按照相关规定缴纳。估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务及或有债务对其价值的影响。

2、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证》，提供了《协议书》、《环保公寓不动产土地测绘报告》，我公司不对估价对象法律权属确认发表意见。鉴于本次估价目的的特殊性，本次评估以估价对象能够完善相关产权手续为假设前提，但评估中未考虑完善产权手续过程中可能发生的相应费用对估价结果的影响。

3、由于估价委托人未提供估价对象的《不动产权证》等资料，所以本次评估按估价委托人提供的《环保公寓不动产土地测绘报告》确定估价对象建筑面积及土地分摊面积，最终的确权面积应以房屋管理部门出具的有效面积为准，若估价对象的建筑面积发生变化，估价结果应做相应调整。

4、因被执行人未到现场，本次查勘未能进入估价对象室内进行查勘，现场查勘的范围仅限于估价对象的外部状况和区位状况，假设估价对象室内设施能达到正常入住条件和使用条件，但这并不影响估价结果的客观、公允性。

六、估价报告使用限制

1、本评估报告仅对估价对象做出合理估价，不作为其权属方面

确认的依据，有关权属确定以有关部门认定为准。

2、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，仅作为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或估价时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、未经估价机构书面同意，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。

5、本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给委托人，《估价技术报告》根据有关规定存档备查。

6、本估价报告书的附件，为本报告书的有机组成部分，应整体使用，与本估价报告正文具有同等的法律效力。

7、本估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起壹年内有效。

房地产估价结果报告

一、委托方

委托方：河北省唐山市中级人民法院

二、估价方

估价机构：唐山融华房地产评估有限公司

法人代表：胡乾锋

机构地址：唐山市路北区祥和里房管所原所址二层 201 室

经营范围：房地产价格评估贰级、资产评估、土地价格评估、房地产信息咨询

资格等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（唐）42 号

联系人：王硕

联系电话：18031549876/0315-5107719

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

估价对象为高晓凤名下坐落于遵化市环境保护局家属院 1 栋 4 门 301 室、1 栋 4 门 302 室、1-19 号车库、1-20 号车库共两套房地产及车库，依据《环保公寓不动产土地测绘报告》情况如下：

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	土地分摊面积 (m ²)
1	遵化市环境保护局家属院 1 栋 4 门 301 室	147.08	23.27
2	遵化市环境保护局家属院 1 栋 4 门 302 室	130.83	20.70

3	遵化市环境保护局家属院车库 1-19 号	20.76	3.28
4	遵化市环境保护局家属院车库 1-20 号	31.68	5.01
合计		330.35	52.26

估价范围包含上述房产、房产所对应的国有土地使用权及其相配套的水、电、讯等附属设施。

1、区位状况

估价对象位于遵化市建明东街北侧、海东路西侧，遵化市环境保护局家属院2套房地产及车库，附近有桃李花园小区、滨河庄园小区、港陆花园小区、富贵家园小区、华远世纪城等小区，有遵化市第一中学等学校；该区域地理位置较好，周围配套设施较齐全，人口较密集，交通方便。

2、实物状况

估价对象为高晓凤名下坐落于遵化市环境保护局家属院 1 栋 4 门 301 室、1 栋 4 门 302 室、1-19 号车库、1-20 号车库共两套房地产及车库，依据《环保公寓不动产土地测绘报告》情况如下：

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	土地分摊面积 (m ²)
1	遵化市环境保护局家属院 1 栋 4 门 301 室	147.08	23.27
2	遵化市环境保护局家属院 1 栋 4 门 302 室	130.83	20.70
3	遵化市环境保护局家属院车库 1-19 号	20.76	3.28
4	遵化市环境保护局家属院车库 1-20 号	31.68	5.01
合计		330.35	52.26

估价对象地上总层数 6 层，其中车库位于地上 1 层，1 栋 4 门 301 室、1 栋 4 门 302 室位于地上 4 层，外墙刷涂料，室内未进入。

估价对象位于遵化市建明东街北侧、海东路西侧，遵化市环境保护局家属院 2 套房地产及车库所在宗地内地势平坦，现状利用良好，

基础设施完善，已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水、暖气、燃气及场地平整；宗地外已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水、暖气、燃气及场地平整。

经现场勘察，各部件完好，周边公共配套设施完备，能达到正常使用功能。

3、权益状况

经我公司产权验证、实物勘查及核对，估价对象权益状况如下：

《协议书》：甲方：遵化市环境保护局；乙方：高晓凤；甲方建家属楼，乙方已交部分房款购买。乙方分得壹栋肆门 301、302 号楼房。

《不动产登记申请书》：权利人名称：唐山市环境保护局遵化市分局；坐落：遵化市建明东街北侧；不动产类型：土地房屋；用途：城镇住宅用地。

《遵化市国土资源局关于环保局家属院土地审批情况说明》：市处遗办：鉴于环保局家属院早已建成入住，并列入我市房地产处遗项目集资建房小区，且遵化市环保局向市处遗办申请无法补办用地审批手续。按照《遵化市解决房地产开发遗留问题的指导意见》的相关规定和市处遗办通知要求，经集体研究认定：环保局家属院在冀政转征函[2005]267号(3号地)批准范围内所占土地，在补偿安置到位后，且权属无争议的情况下，可视为国有划拨建设用地使用权。

《遵化市处理房地产开发遗留问题领导小组办公室通知》：遵化

市国土资源局：你单位上报《关于国税局三间房小区土地审批情况说明》和《关于环保局家属院土地审批情况说明》的说明已收悉，同意你单位集体研究认定的三间房小区和环保局家属院项目在转征批准范围内所占土地，在补偿安置到位后，且权属无争议的情况下，可视为国有划拨建设用地使用权。

《环保公寓不动产土地测绘报告》：楼号：1#，高小凤：4单元301号，地上面积147.08平方米，土地分摊面积23.27平方米，土地用途住宅；4单元302号，地上面积130.83平方米，土地分摊面积20.70平方米，土地用途住宅；车库1-19，地上面积20.76平方米，土地用途住宅；车库1-20，地上面积31.68平方米，土地用途住宅。

五、价值时点

根据本次估价目的并结合估价对象的特点综合考虑，完成实地查勘日期为2021年09月15日，为尽可能反映估价对象的状况与价值时点估价对象状况一致性，本次价值时点确定为实地查勘日期，即2021年09月15日。

六、价值类型

根据估价目的，本次估价的价值类型为房地产市场价值，采用的价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

价值内涵：包括土地使用权价值及房产所有权价值。其中土地使

用权价值受使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房产价值包含水、电、暖等共有共用设备设施的价值。

七、估价原则

本次估价过程中严格遵循以下原则：

1、合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置等为前提进行估价。

2、独立、客观、公正原则：评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

3、替代原则：评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

4、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

5、最高最佳使用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下价值或价格。认为保持现状继续使用为前提的估价，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行的合理理论；根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳利用。

八、估价依据

1、法律、法规及技术规范、约束性文件：

- (1)、《中华人民共和国民法典》；
- (2)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3)、《中华人民共和国土地管理法》；

(4)、《中华人民共和国资产评估法》

(5)、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释（2004）16号）

(6)、《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（2009）16号）

(7)、《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》

(8)、《人民法院委托评估工作规范》

(9)、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；

(10)、《房地产估价基本术语标准》；

(11)、国务院、国家国土资源部、国家国有资产管理局、张家口市人民政府及有关部门颁发的有关法律、法规和政策性文件；

2、委托方提供的资料

(1)、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（2021）唐法委评字第 854 号；

(2)、《司法技术委托书》

(3)、《协议书》

(4)、《不动产登记申请书》

(5)、《遵化市国土资源局关于环保局家属院土地审批情况说明》

(6)、《遵化市处理房地产开发遗留问题领导小组办公室通知》

(7)、《环保公寓不动产土地测绘报告》

(8)、《对查封资产进行处置申请书》

(9)、委托方提供的其它资料;

3、估价方搜集的有关资料

(1)、估价对象的现场勘察记录;

(2)、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法

1、估价技术路线

(1) 接受委托后,充分认识估价事项,明确估价目的、价值时点、估价对象和价值类型等估价基本事项;

(2) 拟定估价作业方案,根据估价对象及估价目的,选择并确定与其相适应的估价方法;

(3) 实地查勘估价对象,并按选定的估价方法,收集估价所需的数据及资料。

(4) 根据估价方法计算,确定估价结果。

2、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后,根据估价对象的特点,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,估价对象为住宅、车库用房,同一供求范围内同类型房地产交易和出租实例较多,因此本次估价采取市场比较法和收益法进行测算。

以上被评估房地产是以继续使用为前提条件的。

市场比较法：将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：是预计估价对象未来正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点 2021 年 09 月 15 日的估价结果如下：

房地产市场价值总额：214.73 万元，人民币大写：贰佰壹拾肆万柒仟叁佰元整。（总价取整至百元）

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	土地分摊面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	遵化市环境保护局家属院 1 栋 4 门 301 室	147.08	23.27	7220	106.19
2	遵化市环境保护局家属院 1 栋 4 门 302 室	130.83	20.70	7150	93.54
3	遵化市环境保护局家属院 车库 1-19 号	20.76	3.28		7.00
4	遵化市环境保护局家属院 车库 1-20 号	31.68	5.01		8.00
合计		330.35	52.26		214.73

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李洪玉	1320210025	李洪玉	2021.11.29
岳立永	1320150090	岳立永	2021.11.29

十二、实地查勘期

2021年09月15日

十三、估价作业日期

2021年09月15日至2021年11月29日

十四、估价报告应用的有效期

1、估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起原则上为一年，即2021年11月29日至2022年11月28日，但在市场状况有较大变化时，报告应用的有效期不超过半年。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。

十五、其他需要说明的问题

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、委托方应合理使用评估价值，估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，严禁应用于其他用途和自篡改估价报告。

6、本估价报告仅以现有的资料为评估意见，得出估价结论，如双方当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过河北省唐山市中级人民法院向我公司书面提出。

7、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用。

8、本评估报告一式六份，复印无效。

9、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

十六、附件

1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（2021）唐法委评字第 854 号复印件；

2、《司法技术委托书》复印件

3、《协议书》复印件

4、《不动产登记申请书》复印件

5、《遵化市国土资源局关于环保局家属院土地审批情况说明》复印件

6、《遵化市处理房地产开发遗留问题领导小组办公室通知》复印件

7、《环保公寓不动产土地测绘报告》复印件

8、估价对象照片

9、估价对象位置示意图

10、估价机构营业执照复印件

11、估价机构资质证书复印件

12、估价师执业资格证书复印件

协议书

甲方：进化市环境保护局

法定代表人：李德稳

职务：局长

代理人：沈立国

职务：副局长

乙方：[Handwritten Signature]

身份证号码：130228195801080063

甲方建家属楼，乙方已交部分房款购买。现就有关问题双方达成一致如下：

一、乙方分得 ^多 栋 ³⁰¹ 号 ³⁰² 号楼房，乙方已实际交款 ^{肆万} 万元。

二、甲方考虑乙方利益，决定将已交足预交房款的购房户的楼房 ³⁰¹ ³⁰² 号 ³⁰¹ ³⁰² 号楼房，乙方已实际交款 ^{肆万} 万元。

三、乙方购得的房屋价款以甲方与建筑企业的决算价款为基数，待审计部门审计后的价款为最后结算依据。乙方原预交的房款实行多退少补。多退少补的数额以甲方发给乙方的通知手续为准。

四、如原预交房款不足需乙方交给甲方差价款时，乙方须在三日内补齐房款，如甲方交给乙方的通知三日内乙方仍未能补齐房款，乙方自愿接受甲方断水、断电的处罚，七日内仍未补齐，乙方自愿交出分得的楼房。甲方有权强制乙方搬出，退还乙方预交的房款。甲方有权向他人出售此房。乙方装修，改造的费用甲方不予分文补偿。

凡是2008年至今，房产买卖的
必须在环保局登记

五、在乙方未交足决算房款前，乙方仅暂居分得的楼房，所有权仍归甲方。

六、乙方交足决算房款后，甲方应将乙方楼房的钥匙悉数交付乙方。

七、乙方签定此协议的同时，要与甲方委托的物业管理部门同时签定物业管理协议，服从物业部门的管理。

八、本协议一式两份，甲、乙双方各一份。本协议内容双方已充分理解并同意按印签字生效。

甲方： [刘金刚]


乙方： [王瑞平]



2008年 5月 15日

不动产登记申请书

收件	编号		收件人	
	日期			

单位: 平方米 公顷 (亩)、万元

申请 登记 事由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input checked="" type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他			
	<input checked="" type="checkbox"/> 首次登记 <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他			
申 请 人	环境保 登记 申请人 权利人姓名(名称) 清江市环境保护局清江市分局			
	身份证件种类	统一社会信用代码 清江市建明东街160号		
	通讯地址	清江市建明东街160号	邮编	
	法定代表人或负责人	联系电话	6939777	
	代理人姓名	联系电话	6939777	
	代理机构名称			
	登 记 申 请 人			
情 况	义务人姓名(名称)			
	身份证件种类	证件号		
	通讯地址	邮编		
	法定代表人或负责人	联系电话		
	代理人姓名	联系电话		
	代理机构名称			
不 动 产 情 况	坐落	清江市建明东街北侧		
	不动产单元号	不动产类型	土地、房屋	
	面积	用途	城镇住宅用地	
	原不动产权属证书号	用途类型		
	构筑物类型	林种		
抵 押 情 况	被担保债权数额 (最高债权数额)	债务履行期限 (债权确定期间)		
	在建建筑物抵押范围			

地役权情况	需役地坐落		
	需役地不动产单元号		
登记原因及证明	登记原因	首次登记	
	登记原因 证明文件	1	关于环保局家属院地事批情况说明
		2	通化市外理房产开发遗留问题领导小组办公室
		3	房屋丈量报告
		4	土地丈量报告
		5	地籍调查表
		6	
		7	
		8	
		9	
备注			
<p>本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。</p>			
 申请人 (签章): 代理人 (签章):	 申请人 (签章): 代理人 (签章):	2018年12月27日	

遵化市国土资源局 关于环保局家属院土地审批情况说明

市处遗办：

2018年7月27日，接市处遗办通知后，经核查相关批地档案，现将环保局家属院土地审批情况作出如下说明：

2005年8月17日，河北省人民政府以冀政转征函〔2005〕267号文件，批准遵化市2005年度第一批次建设用地，其中3号地批准转用征收位于遵化市第一中学东侧、海南大街北侧36.22亩集体土地，其中实占面积24.52亩，规划道路11.7亩。

鉴于环保局家属院早已建成入住，并列入我市房地产处遗项目集资建房小区，且遵化市环保局向市处遗办申请无法补办用地审批手续。按照《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》的相关规定和市处遗办通知要求，经集体研究认定：环保局家属院在冀政转征函〔2005〕267号（3号地）批准范围内所占土地，在补偿安置到位后，且权属无争议的情况下，可视为国有划拨建设用地使用权。

附：遵化市2005年度第一批次建设用地批复及宗地图

2018年7月31日



通知

遵化市国土资源局：

你单位上报《关于国税局三间房小区土地审批情况说明》和《关于环保局家属院土地审批情况说明》的说明已收悉，同意你单位集体研究认定的三间房小区和环保局家属院项目在转征批准范围内所占土地，在补偿安置到位后，且权属无争议的情况下，可视为国有划拨建设用地使用权。由你单位结合建设单位核买该项目土地权属无争议、土地补偿安置到位后，然后出具土地认定意见，产权登记机构根据土地认定意见作为登记办证的要件。

遵化市处理房地产开发遗留问题领导小组办公室

办公集化外开日

环保公寓 不动产土地测绘报告

宗地位置：建明东街北侧

项目单位：遵化市环保局

测量员：马朋飞

测量单位：唐山兰德测绘工程有限公司遵化分公司



2019年 1 月 19 日

目录

- 一、概况
- 二、测量技术依据
- 三、控制测量
- 四、界址测量
- 五、其他要素测量
- 六、图件的测制
- 七、土地分摊方案
- 八、质量评价
- 九、成果目录及附件

一、概况

- 1、任务来源：受遵化市环保局委托对环保公寓不动产土地测绘及土地面积分摊。
- 2、权利人：遵化市环保局
宗地位置：建明西街北侧
权属性质：住宅
- 3、测量内容：对环保公寓 1#、2#、3#住宅楼进行不动产土地测绘及提供土地分摊。
- 4、测量工具：华测 RTK-X9、南方 NTS-352 全站仪

二、测量技术依据

- 1、《地籍调查规程》(TD/T1001-2012)；
- 2、《全球定位系统 GPS》测量规范(GB/T18314-2009)；
- 3、《国家基本比例尺地图图式第 1 部分 1:500 1:1 000 1:2000 地形图图式》；
- 4、《城市测量规范》(CJJ/T8-2011)；
- 5、《卫星定位城市测量技术规范》(CJJ/T73-2010)；
- 6、《全球定位系统实时动态测量(RTK)技术规范》(CH/T2009-2010)；
- 7、土地利用现状分类《GB/T21010》；
- 8、房产测量规范《GB/T17986.1》；
- 9、森林资源规划设计调查技术规程《GB/T 26424》；
- 10、农村土地承包经营权调作规程《NY/T2537》；
- 11、海陆调查规范《HY/T1124》；
- 12、《不动产登记暂行条例》；
- 13、《物权法》；
- 14、《不动产登记暂行条例实施细则》。

三、控制测量

- 1、控制点坐标来源：使用遵化是 2 号控制点成果
- 2、坐标系：2000 国家大地坐标系
- 3、高程系统：1985 国家高程基准

4、本宗地勘丈前经检查,控制点保存完好,采用 RTK (CGRS 系统) 已校正七参数检查控制点精度,经检测精度满足规程要求,平面坐标较差不大于 ± 5 cm、高程较差不大于 ± 7 cm。可以进行测绘。

四、界址测量

1、界址点检查

界址点共计 4 个,界标保存完好。

2、界址放样

据放样坐标恢复界址点位置。利用校正后 RTK 参数,输入放样坐标,重新设立界标,每个点均应有两次独立的观测结果,两次测量的平面坐标较差不大于 ± 3 cm、高程较差不大于 ± 5 cm。在限差内取平均值作为界址点平面坐标和高程。

3、界址测量

宗地现场空旷,RTK 四周上空无明显遮挡,RTK 精度因子 (PDOP) 小于 6.0,利用 RTK 现场采取界址点位置,点位误差小于 ± 5 cm。界址位置正确。

五、其他要素测量

图根点选 SDCORS 采 GPS-RTK 方法施测,以直接满足测图需要、便于利用为原则,点位一般布设在道路、街巷的交叉口及其他利于采集碎部点的地方。

采用 SDCORS 系统进行图根控制点测量时,应使用三角架模式,不得采用单杆模式。每点均应独立测量 2 次,每次不少于 20 个历元,两次测量的平面坐标之差不应大于 4cm,高程之差不应大于 4cm,取两次测量的中误差为最后的成果。地物、地形的各项要素的表示方法和取舍原则,应按现行的《城市测量规范》(CJJ8—99)、《国家基本比例尺地图图式第 1 部分:1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》GB/T 20257.1—2007 (以下简称图式)执行,在表示方法和取舍上注意下述规定:

a) 居民地的各类建筑物、构筑物及主要附属设施应准确测绘实地外围轮廓和如实反映建筑结构特征。

b) 房屋的轮廓应以墙基外角为准,并按建筑材料和性质分类,注记层数,房屋应逐个表示,并注记建筑结构和层数。房屋按实际层数注记,不同层次,不

同高度(层高值大于 2.2 m)的房屋需分别独立表示。地下室、车库、人字形房顶、水箱以及单幢房屋中底层和顶层层高在 2.2 m 以下的房屋均不计层数。有些楼房上部的前后部分层数不一致,当前面部分(或后面部分)的长度均大于 3 m 时应分别注记层数,若其中有小于 3 m 的,则可合并到主楼。楼房阳台应表示,落地阳台(指整楼最底层阳台和地面直接接触的)按楼房主体表示,不落地阳台(指整楼最底层阳台不和地面直接接触的),突出部分按投影位置以虚线表示,楼房主体墙以实线表示。

临时性房屋可舍去,集镇街道两侧不正规的石棉瓦小雨棚、临时建筑物、售货亭等不表示。机关、企事业单位内正规的停车棚图上大于 6 mm^2 的,用棚房符号表示。

c) 建筑物和围墙轮廓凸凹在图上小于 0.4 mm, 简单房屋小于 0.6 mm 时,可用直线连接。

d) 居民区内,房屋内部天井宜区分表示。

e) 测绘垣栅应类别清楚,取舍得当。围墙的宽度应实地钢尺丈量或围墙两侧分别测点并依比例尺实测表示,单独分层。

f) 图上宽度大于 1 mm 的室外楼梯应表示。除较大单位房屋入口处的台阶表示外,居民住宅房基前的台阶不表示。正规的垃圾楼,垃圾台应表示。

2. 地貌测量

自然形态的地貌宜用等高线表示,崩塌残蚀地貌、坡、坎和其特殊地貌应用相应符号或用等高线配合符号表示。

各种天然形成和人工修筑的坡、坎,其坡度在 70° 以上时表示为陡坎, 70° 以下时表示为斜坡。斜坡在图上投影宽度小于 2 mm, 以陡坎符号表示。当坡、坎比高小于 $1/2$ 基本等高距或在图上长度小于 5 mm 时,可不表示。坡、坎密集时,可适当取舍。

坡度在 70° 以下的石山和天然斜坡,可用等高线或用等高线配合符号表示。独立石、土堆、坑穴、陡坎、斜坡、梯田坎、露岩地等应在上下方分别测注高程,不采用注记比高的方式表示相对高差。坡面较宽时用范围线(点线)表示出坡脚线。

六、图件编制

1、宗地图编制

宗地图的内容包括图幅号、地籍号；本宗地号、门牌号、面积及单位名称；本宗地界址点、界址点号(含与邻宗地共用的界址点)、界址线及界址边长；本宗地内建筑物、构筑物；邻宗地界址线(示意)；相邻宗地、道路、街巷及其名字；比例尺、指北方向、图廓线、制图单位、制图员、审核员及日期等。

宗地图的要求是：宗地图一般用 32K、16K (A4)、8K 纸，宗地过大时，原则上可按分幅图整饰；宗地图上界址边长必须注记齐全，界址边长注记采用实丈边长和解析反算边长均可；宗地图指北方向必须与相应的地籍图指北方向一致；宗地图的整饰、注记规格同地籍图。

七、土地分摊方案

根据现场实测，结合环保公寓本宗地的国土、房产、规划部门的批复意见及相关证件，对本宗地内各业主的土地使用权确定按如下划分：

住宅 1#楼共 4 个单元，每单元 5 层一梯两户，共 40 户。其中 1 层为车库，车库共 36 户。楼座占地面积为 1017.28 平方米，建筑总面积为 6429.84 平方米。土地分摊率为 0.16。

住宅 2#楼共 4 个单元，每单元 5 层一梯两户，共 40 户。其中 1 层为车库，车库共 36 户。楼座占地面积为 918.28 平方米，建筑总面积为 5749.92 平方米。土地分摊率为 0.16。

住宅 3#楼共 4 个单元，每单元 11 层一梯两户，共 88 户。楼座占地面积为 1029.05 平方米，建筑总面积为 11313.08 平方米。土地分摊率为 0.09。

住宅:

环保公寓土地分摊面积明细表

楼号: 1# (住宅)

楼座占地面积 m^2 : 1017.17单位: m^2 楼座建筑面积 m^2 : 6429.84

序号	姓名	单元	房号	地上面积	地下面积	土地分摊面积	土地用途	备注
1	王晓玲	1	101	130.24		20.60	住宅	
2	李建旺	1	102	130.24		20.60	住宅	
3	雷海超	1	201	130.83		20.70	住宅	
4	雷海超	1	202	147.08		23.27	住宅	
5	孙保印	1	301	130.83		20.70	住宅	
6	孙保印	1	302	147.08		23.27	住宅	
7	毛晨宇	1	401	130.24		20.60	住宅	
8	毛晨宇	1	402	146.4		23.16	住宅	
9	沈立国	1	501	129.63	11.01	20.51	住宅	
10	吴井泽	1	502	145.79	11.01	23.06	住宅	
11	徐李文静	2	101	130.24		20.60	住宅	
12	岳志文	2	102	130.24		20.60	住宅	
13	仇玉民	2	201	130.83		20.70	住宅	
14	仇玉民	2	202	147.08		23.27	住宅	
15	刘慧奇	2	301	130.83		20.70	住宅	
16	刘慧奇	2	302	147.08		23.27	住宅	
17	张国保	2	401	130.24		20.60	住宅	
18	张国保	2	402	146.4		23.16	住宅	
19	张利民	2	501	129.63		20.51	住宅	
20	赵本存	2	502	145.79		23.06	住宅	
21	闫桂芝	3	101	130.24		20.60	住宅	
22	闫红印	3	102	130.24		20.60	住宅	
23	袁宝	3	201	147.08		23.27	住宅	
24	袁宝	3	202	130.83		20.70	住宅	
25	魏长勇	3	301	147.08		23.27	住宅	
26	魏长勇	3	302	130.83		20.70	住宅	
27	任怡	3	401	146.4		23.16	住宅	
28	乔志军	3	402	130.24		20.60	住宅	
29	吴井泽	3	501	145.79	11.01	23.06	住宅	
30	吴井泽	3	502	129.63	7.52	20.51	住宅	

31	郭海山	4	101	130.24		20.60	住宅
32	郭海山	4	102	130.24		20.60	住宅
33	张宝荣	4	201	147.08		23.27	住宅
34	张宝荣	4	202	130.83		20.70	住宅
35	高小凤	4	301	147.08		23.27	住宅
36	高小凤	4	302	130.83		20.70	住宅
37	窦振友	4	401	146.4		23.16	住宅
38	窦振友	4	402	130.24		20.60	住宅
39	杨立艳	4	501	145.79		23.06	住宅
40	杨立艳	4	502	129.63		20.51	住宅
住宅建筑面积合计				5473.44			
1	雷海超	车库	1-1	25.78		4.08	住宅
2	雷海超	车库	1-2	30.79		4.87	住宅
3	蔡立新	车库	1-3	30.79		4.87	住宅
4	刘慧奇	车库	1-4	25.78		4.08	住宅
5	张国保	车库	1-5	25.78		4.08	住宅
6	仇玉民	车库	1-6	30.79		4.87	住宅
7	仇玉民	车库	1-7	30.79		4.87	住宅
8	徐李文静	车库	1-8	25.78		4.08	住宅
9	任怡	车库	1-9	25.78		4.08	住宅
10	袁宝	车库	1-10	30.79		4.87	住宅
11	陶桂之	车库	1-11	30.79		4.87	住宅
12	魏长勇	车库	1-12	25.78		4.08	住宅
13	张宝荣	车库	1-13	25.78		4.08	住宅
14	郭海山	车库	1-14	30.79		4.87	住宅
15	窦振友	车库	1-15	30.79		4.87	住宅
16	杨立艳	车库	1-16	25.78		4.08	住宅
17	杨立艳	车库	1-17	20.92		3.31	住宅
18	窦振友	车库	1-18	31.68		5.01	住宅
19	高小凤	车库	1-19	20.76		3.28	住宅
20	高小凤	车库	1-20	31.68		5.01	住宅
21	张宝荣	车库	1-21	20.92		3.31	住宅
22	魏长勇	车库	1-22	20.92		3.31	住宅
23	陶红印	车库	1-23	31.68		5.01	住宅
24	郭海山	车库	1-24	20.76		3.28	住宅
25	袁宝	车库	1-25	31.68		5.01	住宅
26	乔志军	车库	1-26	20.92		3.31	住宅
27	岳志文	车库	1-27	20.92		3.31	住宅
28	张利民	车库	1-28	31.68		5.01	住宅

29	赵术有	车库	1-29	20.76		3.28	住宅	
30	肖亚芹	车库	1-30	31.68		5.01	住宅	
31	毛晨宇	车库	1-31	20.92		3.31	住宅	
32	李桂珍	车库	1-32	20.92		3.31	住宅	
33	刘慧奇	车库	1-33	31.68		5.01	住宅	
34	毛晨宇	车库	1-34	20.76		3.28	住宅	
35	孙保印	车库	1-35	31.68		5.01	住宅	
36	孙保印	车库	1-36	20.92		3.31	住宅	
车库建筑面积合计			956.4					
本楼建筑面积总计			6429.84			分摊率	0.16	

住宅:

环保公寓土地分摊面积明细表

楼号: 1 (住宅)

按座占地面积㎡: 918.28

单位: ㎡

楼座建筑面积㎡: 5749.92

序号	姓名	单元	房号	地上面积	地下面积	土地分摊面积	土地用途	备注
1	霍凤艳	1	101	116.61		18.62	住宅	
2	乔淑红	1	102	116.61		18.62	住宅	
3	王文华	1	201	117.21		18.72	住宅	
4	高海森	1	202	131.35	7.52	20.98	住宅	
5	王光文	1	301	117.21		18.72	住宅	
6	董华林	1	302	131.35		20.98	住宅	
7	贾常瑞	1	401	116.61		18.62	住宅	
8	郑佳	1	402	130.74		20.88	住宅	
9	温艳敏	1	501	115.99		18.52	住宅	
10	代月菊	1	502	130.13	12.39	20.78	住宅	
11	王洪波	2	101	116.61		18.62	住宅	
12	周海亮	2	102	116.61		18.62	住宅	
13	徐振	2	201	117.21		18.72	住宅	
14	曹春梅	2	202	131.35		20.98	住宅	

15	汪雅丽	2	301	117.21		18.72	住宅	
16	韩月珍	2	302	131.35		20.98	住宅	
17	黄桂平	2	401	116.61		18.62	住宅	
18	赵宏远	2	402	130.74		20.88	住宅	
19	乔志茹	2	501	115.99		18.52	住宅	
20	金小松	2	502	130.13		20.78	住宅	
21	陈志安	3	101	116.61	14.14	18.62	住宅	
22	徐新增	3	102	116.61		18.62	住宅	
23	杜志强	3	201	131.35		20.98	住宅	
24	魏海利	3	202	117.21		18.72	住宅	
25	刘艳荣	3	301	131.35		20.98	住宅	
26	张靖昆	3	302	117.21		18.72	住宅	
27	韩生	3	401	130.74		20.88	住宅	
28	刘术宏	3	402	116.61		18.62	住宅	
29	尹志会	3	501	130.13		20.78	住宅	
30	陈立红	3	502	115.99	8.26	18.52	住宅	
31	孙铁军	4	101	116.61		18.62	住宅	
32	栾红梅	4	102	116.61		18.62	住宅	
33	李伟	4	201	131.35		20.98	住宅	
34	马红玉	4	202	117.21	6.61	18.72	住宅	
35	于连瑞	4	301	131.35		20.98	住宅	
36	刘翠珍	4	302	117.21		18.72	住宅	
37	刘术宏	4	401	130.74		20.88	住宅	
38	韦建民	4	402	116.61		18.62	住宅	
39	杨立国	4	501	130.13		20.78	住宅	
40	诸占东	4	502	115.99		18.52	住宅	
住宅建筑面积合计			4895.24					
1	黄桂平	车库	2-1	22.45		3.59	住宅	
2	王文华	车库	2-2	26.82		4.28	住宅	
3	杜志强	车库	2-3	26.82		4.28	住宅	
4	温艳敏	车库	2-4	22.45		3.59	住宅	
5	李伟	车库	2-5	22.45		3.59	住宅	
6	徐振	车库	2-6	26.82		4.28	住宅	
7	刘翠珍	车库	2-7	26.82		4.28	住宅	
8	赵宏远	车库	2-8	22.45		3.59	住宅	
9	曹春梅	车库	2-9	22.45		3.59	住宅	
10	韩生	车库	2-10	26.82		4.28	住宅	
11	乔志茹	车库	2-11	26.82		4.28	住宅	
12	郑佳	车库	2-12	22.45		3.59	住宅	

13	刘艳荣	车库	2-13	22.45		3.59	住宅
14	孙铁军	车库	2-14	26.82		4.28	住宅
15	刘术宏	车库	2-15	26.82		4.28	住宅
16	韦建民	车库	2-16	22.45		3.59	住宅
17	诸占东	车库	2-17	22.45		3.59	住宅
18	霍风艳	车库	2-18	26.82		4.28	住宅
19	金小松	车库	2-19	16.59		2.65	住宅
20	张靖昆	车库	2-20	26.82		4.28	住宅
21	乔丽红	车库	2-21	22.45		3.59	住宅
22	魏海利	车库	2-22	22.45		3.59	住宅
23	刘术宏	车库	2-23	26.82		4.28	住宅
24	田秀兰	车库	2-24	16.59		2.65	住宅
25	董华林	车库	2-25	26.82		4.28	住宅
26	周海亮	车库	2-26	22.45		3.59	住宅
27	徐新增	车库	2-27	22.45		3.59	住宅
28	韩月珍	车库	2-28	26.82		4.28	住宅
29	于连瑞	车库	2-29	16.59		2.65	住宅
30	尹志会	车库	2-30	26.82		4.28	住宅
31	王光文	车库	2-31	22.45		3.59	住宅
32	贾常瑞	车库	2-32	22.45		3.59	住宅
33	汪雅丽	车库	2-33	26.82		4.28	住宅
34	王洪波	车库	2-34	16.59		2.65	住宅
35	樊红梅	车库	2-35	26.82		4.28	住宅
36	杨立国	车库	2-36	22.45		3.59	住宅
车库建筑面积合计		854.68					
本楼建筑面积总计		5729.92			分摊率	0.16	

住宅:

环保公寓土地分摊面积明细表

楼号: 3# (住宅)

楼座占地面积 m^2 : 1029.05单位: m^2 楼座建筑面积 m^2 : 11313.08

序号	姓名	单元	房号	地上面积	地下面积	土地分摊面积	土地用途	备注
1	刘小芳	1	101	121.48	7.15	11.05	住宅	
2	刘江南	1	102	113.14	11.01	10.29	住宅	
3	李桂华	1	201	137.23	14.14	12.48	住宅	
4	岳兰	1	202	122.63	7.34	11.15	住宅	
5	肖亚芹	1	301	137.23	8.44	12.48	住宅	
6	蔡立增	1	302	122.63	11.28	11.15	住宅	
7	李凤兰	1	401	137.23	11.01	12.48	住宅	
8	闫国明	1	402	122.63	7.64	11.15	住宅	
9	范昕欣	1	501	137.23	10.41	12.48	住宅	
10	宁海金	1	502	122.63	17.1	11.15	住宅	
11	梁桂云	1	601	137.23	12.85	12.48	住宅	
12	吕永丽	1	602	122.63	6.81	11.15	住宅	
13	杨翠云	1	701	137.23	14.14	12.48	住宅	
14	刘瑞香	1	702	122.63	9.91	11.15	住宅	
15	刘凤群	1	801	137.23	7.64	12.48	住宅	
16	张春芳	1	802	122.63	7.52	11.15	住宅	
17	姜海山	1	901	136.61	7.71	12.43	住宅	
18	张凤芹	1	902	122.01	7.34	11.10	住宅	
19	刘伟	1	1001	136.61	10.19	12.43	住宅	
20	唐福齐	1	1002	122.01	8.26	11.10	住宅	
21	牟为民	1	1101	136	7.71	12.37	住宅	
22	石卫军	1	1102	121.39	12.69	11.04	住宅	
23	张晶	2	101	113.14	12.69	10.29	住宅	
24	王秀敏	2	102	121.48	8.44	11.05	住宅	
25	舒贵春	2	201	122.63	7.34	11.15	住宅	
26	高爱华	2	202	137.23	7.71	12.48	住宅	
27	陆文忠	2	301	122.63	7.71	11.15	住宅	
28	曹文静	2	302	137.23	7.52	12.48	住宅	

29	代忠诚	2	401	122.63	7.64	11.15	住宅
30	田秀兰	2	402	137.23		12.48	住宅
31	陈志刚	2	501	122.63	17.1	11.15	住宅
32	丁博超	2	502	137.23	7.34	12.48	住宅
33	金海娜	2	601	122.63	6.61	11.15	住宅
34	吴国清	2	602	137.23	12.39	12.48	住宅
35	杨晓燕	2	701	122.63	7.15	11.15	住宅
36	宋鑫	2	702	137.23	11.28	12.48	住宅
37	代月梅	2	801	122.63	7.64	11.15	住宅
38	乔俊华	2	802	137.23	10.19	12.48	住宅
39	张华	2	901	122.01	9.91	11.10	住宅
40	刘玉婷	2	902	136.61	8.26	12.43	住宅
41	朱丽民	2	1001	122.01	11.01	11.10	住宅
42	李彬	2	1002	136.61	12.85	12.43	住宅
43	董瑞芳	2	1101	121.39	10.41	11.04	住宅
44	梁宇	2	1102	136	14.14	12.37	住宅
45	张秋生	3	101	121.48	14.14	11.05	住宅
46	谷孝军	3	102	113.14	7.71	10.29	住宅
47	梁金侠	3	201	137.23	8.44	12.48	住宅
48	单长松	3	202	122.63	11.01	11.15	住宅
49	冯利民	3	301	137.23	7.71	12.48	住宅
50	杨志山	3	302	122.63	7.64	11.15	住宅
51	杨玉春	3	401	137.23	10.19	12.48	住宅
52	陈海燕	3	402	122.63	12.85	11.15	住宅
53	李红雪	3	501	137.23	9.91	12.48	住宅
54	张元阳	3	502	122.63	6.61	11.15	住宅
55	李全	3	601	137.23	14.14	12.48	住宅
56	武遵东	3	602	122.63	12.39	11.15	住宅
57	赵玉和	3	701	137.23	7.52	12.48	住宅
58	何景鑫	3	702	122.63	7.15	11.15	住宅
59	吴彦辰	3	801	137.23	7.64	12.48	住宅
60	刘海珍	3	802	122.63	10.41	11.15	住宅
61	吴井泽	3	901	136.61	7.52	12.43	住宅
62	宋超	3	902	122.01	12.69	11.10	住宅
63	吴井泽	3	1001	136.61	17.1	12.43	住宅
64	关丽军	3	1002	122.01	7.34	11.10	住宅
65	孟祥仓	3	1101	136	7.34	12.37	住宅
66	吴井永	3	1102	121.39	11.28	11.04	住宅
67	杨淑伶	4	101	113.14	14.14	10.29	住宅

68	张建武	1	102	121.48	7.52	11.05	住宅
69	柳连生	4	201	122.63	12.39	11.15	住宅
70	陆海辉	4	202	137.23	9.91	12.48	住宅
71	孟晓静	4	301	122.63	7.34	11.15	住宅
72	赫玲	4	302	137.23	11.28	12.48	住宅
73	李鹏	4	401	122.63	12.85	11.15	住宅
74	王志红	4	402	137.23	8.26	12.48	住宅
75	徐艳伶	4	501	122.63	7.34	11.15	住宅
76	希风	4	502	137.23	10.41	12.48	住宅
77	杨国红	4	601	122.63	7.64	11.15	住宅
78	吕艳炯	4	602	137.23	7.64	12.48	住宅
79	王银生	4	701	122.63	7.52	11.15	住宅
80	张立军	4	702	137.23	17.1	12.48	住宅
81	朱军	4	801	122.63	7.15	11.15	住宅
82	韩玉	4	802	137.23	10.19	12.48	住宅
83	侯长亮	4	901	122.01	7.71	11.10	住宅
84	裴绍彤	4	902	136.61	12.69	12.43	住宅
85	侯长亮	4	1001	122.01	8.44	11.10	住宅
86	李桂珍	4	1002	136.61	14.14	12.43	住宅
87	王颖新	4	1101	121.39	11.01	11.01	住宅
88	蒙志君	4	1102	136	7.71	12.37	住宅
住宅建筑面积合计				11313.08			
本楼建筑面积总计			11313.08		分摊率	0.05	

八、质量评价

本宗地作业方法正确，技术手段先进，成果资料齐全，RTK及全站仪数字化成图路线完善，仪器设备先进，人员素质较高；宗地图数学精度良好，属性和逻辑一致性正确，要素的完备性及现势性较高，整饰良好，附件（文档资料等）正确、完善。

通过检查认为各项成果综合质量完全满足《地籍调查规程》、《国家基础比例尺地图图式第1部分：1:500 1:1000 1:2000地形图图式》、《数字测绘成果质量检查与验收》、《不动产登记暂行条例》以及本测区《调查方案》的要求。

九、成果目录及附件

1. 宗地图
2. 楼座界址点成果表
3. 宗地界址点成果表

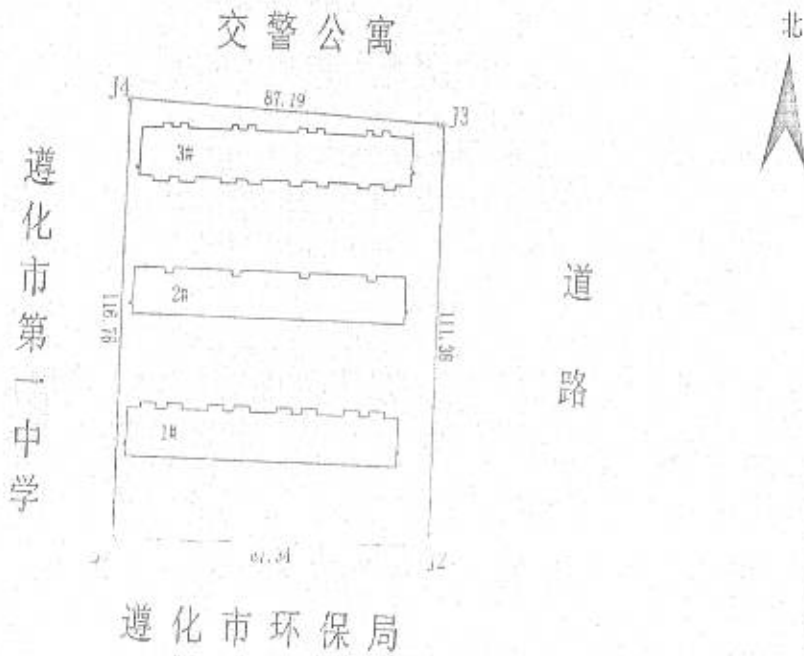
宗地图

单位: m.m

宗地编号: 130281001115GB00102

地籍图号: 4452.00-39583.00

权利人: 唐山市环保局遵化市分局



宗地面积: 9945.17 平方米 合14.92 亩

北至: 交警公寓

东至: 道路

南至: 遵化市环保局

西至: 遵化市第一中学

J4-J3界址线以环保公寓墙外皮为界;

J3-J2界址线以环保公寓墙外皮为界;

J2-J1界址线以环保局墙外皮为界;

J1-14界址线以遵化市第一中学墙外皮为界。

绘图日期: 2018年11月1日

审核日期: 2018年11月1日

1:1600

绘图员: 马朋飞

审核员: 陈民

宗地界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	4451667.099	455528.972	87.34
J2	4451668.343	455616.304	
J3	4451779.710	455614.731	111.38
J4	4451783.847	455527.639	87.19
J1	4451667.099	455528.972	116.76
S=9945.2 平方米 合14.9178亩			

1#界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	4451702.098	455531.140	3.60
J2	4451702.063	455534.740	1.50
J3	4451703.583	455534.740	4.32
J4	4451703.504	455539.053	1.50
J5	4451702.065	455539.057	2.79
J6	4451702.053	455541.844	1.50
J7	4451703.552	455541.850	4.32
J8	4451703.535	455545.162	1.50
J9	4451702.025	455546.161	7.11
J10	4451702.025	455553.272	1.50
J11	4451703.505	455553.278	6.32
J12	4451703.486	455557.565	1.50
J13	4451701.967	455557.589	2.79
J14	4451701.975	455560.376	1.50
J15	4451703.475	455563.382	4.32
J16	4451703.457	455564.689	1.50
J17	4451701.957	455564.693	7.50
J18	4451701.925	455572.194	1.50
J19	4451703.476	455572.201	4.32
J20	4451703.437	455576.518	

2#界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J20	4451703.407	455576.518	1.50
J21	4451701.907	455576.511	2.79
J22	4451701.896	455579.298	1.50
J23	4451703.395	455579.304	4.32
J24	4451703.377	455583.621	1.50
J25	4451701.878	455583.615	7.53
J26	4451701.847	455590.842	1.50
J27	4451703.347	455590.849	4.32
J28	4451703.329	455595.165	1.50
J29	4451701.829	455595.159	2.79
J30	4451701.817	455597.946	1.50
J31	4451703.317	455597.952	4.32
J32	4451703.298	455602.269	1.50
J33	4451701.799	455602.263	3.89
J34	4451701.783	455606.150	8.97
J35	4451692.818	455606.109	0.54
J36	4451692.620	455606.620	0.48
J37	4451692.337	455606.625	0.52
J38	4451692.338	455606.109	3.42
J39	4451698.918	455606.098	

3#界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J39	4451688.918	455606.098	74.59
J40	4451689.233	455534.193	3.10
J41	4451692.327	455534.116	0.53
J42	4451692.337	455530.587	0.55
J43	4451692.850	455579.642	0.48
J44	4451692.880	455531.118	0.22
J1	4451702.098	455531.140	
S=1017.243M W=52587			

2#界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	4451733.358	455531.181	8.29
J2	4451733.326	455538.467	1.48
J3	4451737.647	455539.506	2.35
J4	4451737.849	455541.854	1.47
J5	4451739.313	455541.854	16.21
J6	4451739.289	455558.051	1.48
J7	4451737.789	455558.099	2.35
J8	4451737.790	455560.445	1.48
J9	4451739.270	455560.445	16.53
J10	4451739.189	455578.975	1.48
J11	4451737.721	455579.362	2.35
J12	4451735.201	455579.362	1.48
J14	4451735.141	455585.582	16.22
J15	4451737.643	455585.557	1.50
J16	4451737.644	455597.945	2.35
J17	4451737.122	455597.945	1.48
J18	4451739.052	455606.285	8.53
J19	4451730.749	455606.347	8.65
J20	4451730.245	455606.940	0.54

2#界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J21	4451730.246	455606.940	0.48
J21	4451729.793	455606.915	0.52
J22	4451729.794	455606.389	3.07
J23	4451726.095	455606.412	75.28
J24	4451726.990	455531.131	2.56
J25	4451729.542	455531.156	1.10
J26	4451729.543	455530.080	0.86
J27	4451730.237	455530.556	0.60
J28	4451729.235	455531.163	0.12
S=418.3 + 266.5 = 684.8			

3#界址点坐标表

点号	X	Y	高程
J1	445176.340	455531.305	10.30
J2	445176.043	455531.222	0.95
J3	445176.018	455530.273	0.59
J4	445176.542	455530.802	0.63
J5	445176.542	455531.220	1.74
J6	445176.696	455531.268	3.76
J7	445176.641	455535.033	1.35
J8	445176.294	455535.041	4.20
J9	445176.268	455539.337	1.24
J10	445176.525	455539.342	2.63
J11	445176.516	455542.276	1.23
J12	445176.285	455542.262	4.18
J13	445176.270	455546.442	1.28
J14	445176.551	455546.464	2.15
J15	445176.552	455552.617	1.30
J16	445176.255	455553.640	4.17
J17	445176.259	455557.807	1.21
J18	445176.486	455557.802	2.90
J19	445176.456	455560.753	1.27
J20	445176.240	455560.750	

3#界址点坐标表

点号	X	Y	高程
J21	445176.246	455560.750	4.26
J22	445176.252	455565.014	1.23
J23	445176.420	455565.033	3.60
J24	445176.429	455571.423	1.21
J25	445176.222	455572.589	3.05
J26	445176.420	455576.385	1.20
J27	445176.361	455578.284	2.83
J28	445176.362	455580.114	1.23
J29	445176.335	455580.116	3.26
J30	445176.112	455583.377	1.25
J31	445176.303	455583.375	6.16
J32	445176.331	455591.555	1.17
J33	445176.330	455591.650	3.13
J34	445176.332	455594.838	1.33
J35	445176.329	455594.667	3.86
J36	445176.327	455598.731	1.25
J37	445176.076	455598.755	2.21
J38	445176.010	455601.962	1.31
J39	445176.525	455601.960	4.35
J40	445176.391	455606.335	

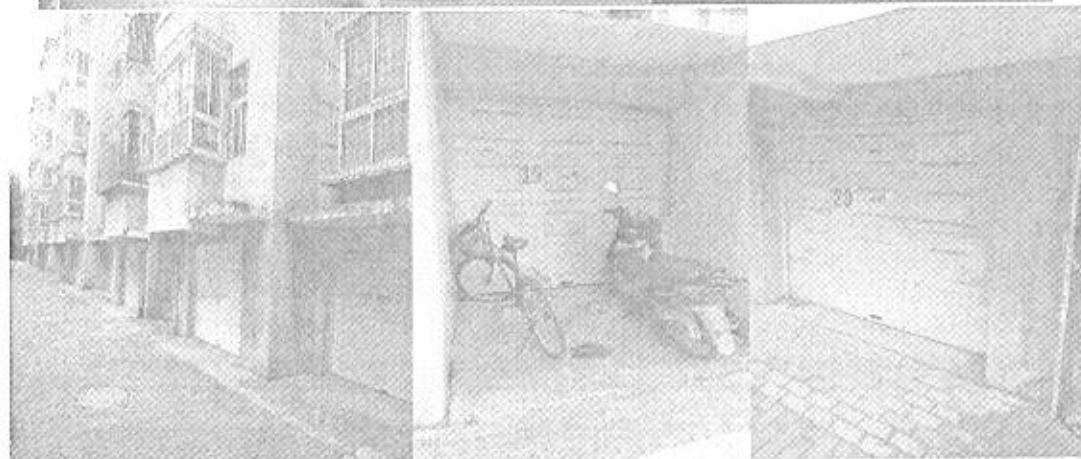
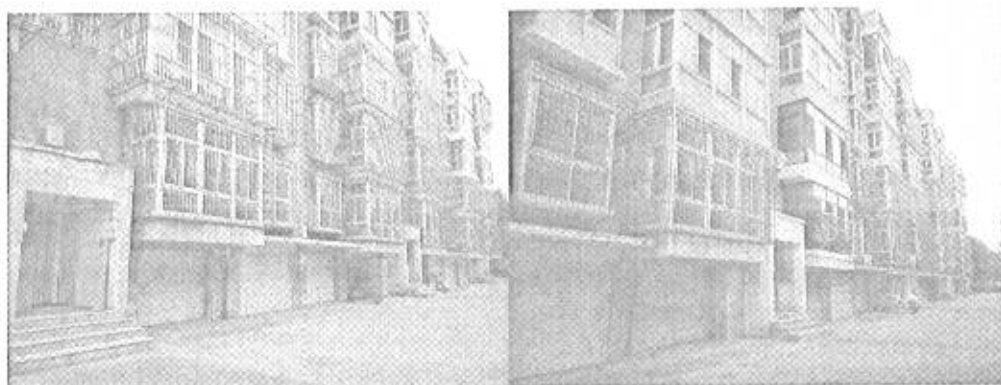
3#界址点坐标表

点号	X	Y	高程
J41	445176.181	455606.335	3.03
J42	445176.413	455606.341	0.74
J43	445176.416	455607.061	0.59
J44	445176.925	455607.196	0.85
J45	445176.029	455606.350	0.65
J46	445176.175	455608.053	6.31
J47	445177.381	455610.218	1.21
J48	445177.455	455612.286	2.34
J49	445176.320	455617.657	1.25
J50	445177.281	455618.335	2.42
J51	445177.607	455622.241	1.12
J52	445177.455	455623.189	2.05
J53	445176.019	455623.154	1.44
J54	445176.231	455629.538	11.62
J55	445177.481	455631.583	1.10
J56	445177.503	455631.290	2.29
J57	445176.343	455639.285	1.16
J58	445176.302	455639.542	2.44
J59	445177.932	455639.861	1.17

3#界址点坐标表

点号	X	Y	高程
J60	445177.932	455639.861	2.37
J61	445177.547	455639.487	1.24
J62	445177.307	455644.276	11.21
J63	445176.136	455648.534	
J64	445177.305	455648.585	2.94
J65	445177.652	455650.213	4.18
J66	445177.453	455651.165	2.15
J67	445177.647	455657.737	1.16
J68	445177.656	455658.968	1.77
J69	445177.426	455665.946	1.22
J70	445176.523	455642.859	12.10
J71	445177.751	455643.832	1.23
J72	445177.718	455643.789	2.12
J73	445176.611	455641.715	1.06
J74	445176.526	455639.379	2.36
J75	445177.764	455638.234	1.14
J76	445177.717	455638.182	3.45
J77	445176.456	455636.514	1.26
J78	445176.343	455631.325	5.61

估价对象照片



统一社会信用代码

911302930581933511

营业执照

副本编号: 1-1



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息,
备案、许可、监
管信息。

(副 本)

名称 唐山融华房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 胡乾峰

经营范围 房地产价格评估、资产评估、土地价格评估、
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2012年12月05日

营业期限 2012年12月05日至 2022年11月30日

住所 河北省唐山市路北区祥和里房产所原所址
二层301室



登记机关 关

2021

年 12 月 21 日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：唐山融华房地产评估有限公司
法定代表人：
(执行事务合伙人) 胡乾锋
住所：河北省唐山市路北区祥和里房管所原所址二层201室
统一社会信用代码：91130293058195351T
备案等级：贰级
证书编号：冀建房估(唐)4-1001
有效期至：截至2022年12月31日

发证机关(公章)

2019年12月23日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to process real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00248247

姓名 Full name

性别 Gender

身份证号码 ID No.

注册号 Register No.

1020150080

执业机构 Employer

青岛融华房地产经纪有限公司

有效期至 Validity

备注 Remark



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to process real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00241185

姓名 Full name

身份证号码 ID No.

130324198612150025

注册号 Register No.

1020150025

执业机构 Employer

青岛融华房地产经纪有限公司

有效期至 Validity

2024-2-2

制证人姓名 Issuer's Name

