

李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰
土地及房屋面积测量
技术报告书

编写:

审核:

贵州黔正测绘有限公司

2021年6月27日



目录

一、委托书.....	1
二、项目概述.....	3
三、任务完成情况.....	3
四、作业依据.....	4
五、设备人员投入.....	4
1、本项目内外业测绘人员.....	4
2、仪器设备投入.....	4
六、作业方法.....	5
1、控制测量.....	5
2、野外测量及内业处理.....	5
七、质量控制.....	5
八、其他说明.....	6
九、成果资料.....	7
1、李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰现场勘测图.....	7
2、李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰建/构筑物平面图.....	8
3、地块一用地宗地图.....	9
4、地块二用地宗地图.....	10
5、地块一界址点成果表.....	11
6、地块二界址点成果表.....	12
7、地块一房屋分层图.....	13
8、地块二房屋分层图.....	14
9、现场照片.....	15
十、附件.....	19
1、附件一：李时伦土地及房屋产权证复印件.....	19
2、附件二：测绘资质证书复印件及测绘仪器鉴定证书.....	27
3、附件三：作业人员作业证、职称证.....	34

一、委托书

贵州省兴仁市人民法院

测绘委托书

(2021)黔2322委测1号

贵州黔正测绘有限公司：

本院在办理贵州兴仁农村商业银行股份有限公司申请执行陆汝艳、李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰金融借款合同纠纷一案过程中，于2019年10月15日作出(2019)黔2322执1182号之四执行裁定书，裁定查封了被执行人李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰通过继承取得的，登记在李时伦、肖明珍名下的，位于兴仁市陆关街道办事处陆关社区上街组的下列不动产：

1、房地产一宗【房屋所有权证证号：仁房权证四联乡字第00006413号。建筑面积：236.78平方米。土地使用证证号：兴国用(99)字第00431号。土地使用权面积：572.40平方米】。

2、土地使用权一宗【土地使用证证号：兴国用(2001)字第00832号。土地使用权面积：500.80平方米】。

因上列两宗不动产相邻，被执行人经本院通知后，拒不配合到现场指认两宗不动产之间的界限，故无法确认两宗不动产之间的分界线。经过初步勘查发现，两宗不动产被执行人李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰实际管理使用的土地面积与证载面积差距较大。地上除登记的建筑物外，还有其他尚未登记的建筑物、构筑物等。结合案情，本院需要委托专业机构对两宗不动产的实际占地面积、地上建筑物、构筑物的面积等进行测绘，获取相关数据，为评估、处置两

宗不动产提供较为客观、准确的数据。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条之规定，请你单位对前述房地产进行测绘，并将书面测绘报告一式十份及时报送本院。

具体要求如下：

1、对房地产一宗【房屋所有权证证号：仁房权证四联乡字第 00006413 号。建筑面积：236.78 平方米。土地使用证证号：兴国用(99)字第 00431 号。土地使用权面积：572.40 平方米】被执行人李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰实际管理使用的现有土地面积进行测绘，获取相应的拐点坐标、面积数据；在现场标示确定出已登记的土地使用权的具体位置。对地上建筑物（含附属房屋）、构筑物的实际面积进行测绘，获取相关数据。

2、对土地使用权一宗【土地使用证证号：兴国用(2001)字第 00832 号。土地使用权面积：500.80 平方米】所在位置被执行人李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰实际管理使用的现有土地面积进行测绘，获取相应的拐点坐标、面积数据；在现场标示确定出已登记的土地使用权的具体位置；对地上建筑物、构筑物的面积进行测绘，获取建筑物、构筑物的相关数据。

3、在现场标示出两宗不动产之间的分界线。



联系人：周钊、梁崇星

联系电话：18085967301、18008591558

本院地址：兴仁市东湖街道办事处科教路 22 号。

邮政编码：562300

二、项目概述

为真实反映李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰位于贵州省兴仁市陆官街道办事处陆官居委会园区大道北侧的两宗土地面积和房屋面积，我公司于2021年2月3日受兴仁市人民法院委托、承担并完成了李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰位于贵州省兴仁市陆官街道办事处陆官居委会园区大道北侧土地及房屋面积测量工作。

三、任务完成情况

完成宗地图两宗，实测地块一用地面积为：865.24平方米，原土地使用证证号：兴国用（99）字第00431号，土地使用证面积为：572.40平方米，因原土地使用证用地红线为手工绘制，无电子版坐标数据，按委托方要求参照原土地使用证证载面积及形状出具宗地图并预留出通道。实测地块二用地面积为：754.14平方米，原土地使用证证号：兴国用（2001）字第00832号，土地使用证面积为：500.80平方米，因原土地使用证用地红线为手工绘制，无电子版坐标数据，且土地使用证中用地平面图不能在实测地块上绘制出来，按委托方要求参照原土地使用证证载面积及现状出具用地宗地图。且预留出通道及本户空地。具体情况详见“李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰现场勘测图”。

地块一【兴国用（99）字第00431号】地上建筑物砖混结构房屋建筑面积为：230.98平方米，附属房屋（砖木结构）建筑面积为：75.95平方米。地块二【兴国用（2001）字第00832号】地上建筑物砖混结构房屋建筑面积为：24.80平方米，砖木结构房屋建筑面积为：125.58平方米，钢架棚房屋建筑面积为：191.02平方米，详见“地块一、地块二房屋分层图”。两宗土地地上空地分布情况、围墙方量详见“李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰建/构筑物平面图”



四、作业依据

- 1、《城市测量规范》（CJJ/T8-2011）；
- 2、《工程测量规范》（GB 50026-2007）；
- 3、《全球定位系统 GPS 测量规范》（GB/T 18314-2009）；
- 4、《1: 500、1: 1000、1: 2000 地形图图式》（GB/T20257.1-2007）；
- 5、《全球定位系统实时动态测量（RTK）技术规范》（CH/T2009-2010）；
- 6、《1:500、1:1000、1:2000 外业数字测图技术规程》（GB/T14912-2005）；
- 7、《数字测绘产品检查验收规定和质量评定》（GB/T18316-2008）；
- 8、《房产测量规范》GB/T 17986.2-2000；

五、设备人员投入

1、本项目内外业测绘人员

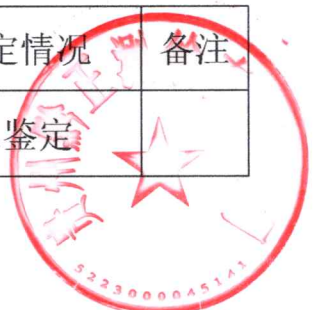
姓名	测绘作业证编号	备注
罗维	5202300004	工程师
张兴林	5202300046	助理工程师
王邦才	5202300121	技术员
喻开丰	5202300113	技术员
杨顺永	5202300118	技术员

2、仪器设备投入

项目投入仪器设备和见“仪器设备表”。本项目外业观测时间为 2021 年 2 月 3 日至 2021 年 2 月 4 日。

仪器设备表

序号	类型	型号	数量	出厂编号	鉴定情况	备注
1	全站仪	南方 NTS-362R/II 级	1	227285	已鉴定	



2	RTK	中海达 A10	1	10908432	已鉴定	
3	手持测距仪	徕 DISTD TM X310	1	790656	已鉴定	
4	软件	南方 CASS7.1	2	/	/	

六、作业方法

1、控制测量

控制测量采用兴仁市 GPS C 级控制点（国土局楼上、屯脚）作为项目控制点的起算点、用 GPS（RTK）采集控制点后并进行解算、然后用解算好的 GPS（RTK）在项目区进行图根控制测量。国土局楼上、屯脚控制点坐标如下：

控制点号	X 坐标	Y 坐标	H 高程
国土局楼上	2813719.939	519501.285	1383.27
屯脚	2806001.240	532434.396	1286.04

2、野外测量及内业处理

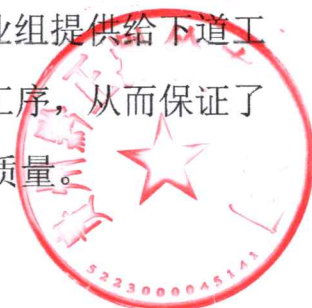
在图根控制点上架设全站仪、对现状房屋及用地边界进行数据采集。

采用全站仪极坐标法和网络 RTK 采集碎部点数据，通过外业草图或者成图编码，利用南方 CASS7.0 软件，按相关要求绘制现场地形图。按委托方要求及相关规范出具用地现场勘测图、建/构筑物平面图、宗地图及房屋分层平面图。

七、质量控制

质量控制是本项目的重要工作，同时也是本项目的核心目标。在项目实施中，应严格按照我公司质量管理体系的要求，进行质量管理与控制；严格执行 GB/T 24356-2009《测绘成果质量检查与验收》和我公司相关制度，进行质量检查。

本项目严格执行了“二级检查、一级验收”制度。作业组提供给下道工序的成果必须进行检查，确认其质量合格的情况下，提交下一工序，从而保证了作业过程中的中间产品质量都符合要求，保证最终测绘成果的质量。



作业前，对项目的参与人员，进行技术、质量、安全等培训，使其理解本项目的要求、掌握技术规范和作业要点，同时，对使用的仪器设备进行检验与校正，使其品种、规格和性能应满足生产要求。作业时，作业人员严格按照相关规范标准、作业指导书进行作业，对所完成的作业质量负责；作业后，由作业人员进行自检、互检，由作业组长进行检查，由公司总工办审核。每级检查通过后，才整理成果资料，出图，交付委托单位。

八、其他说明

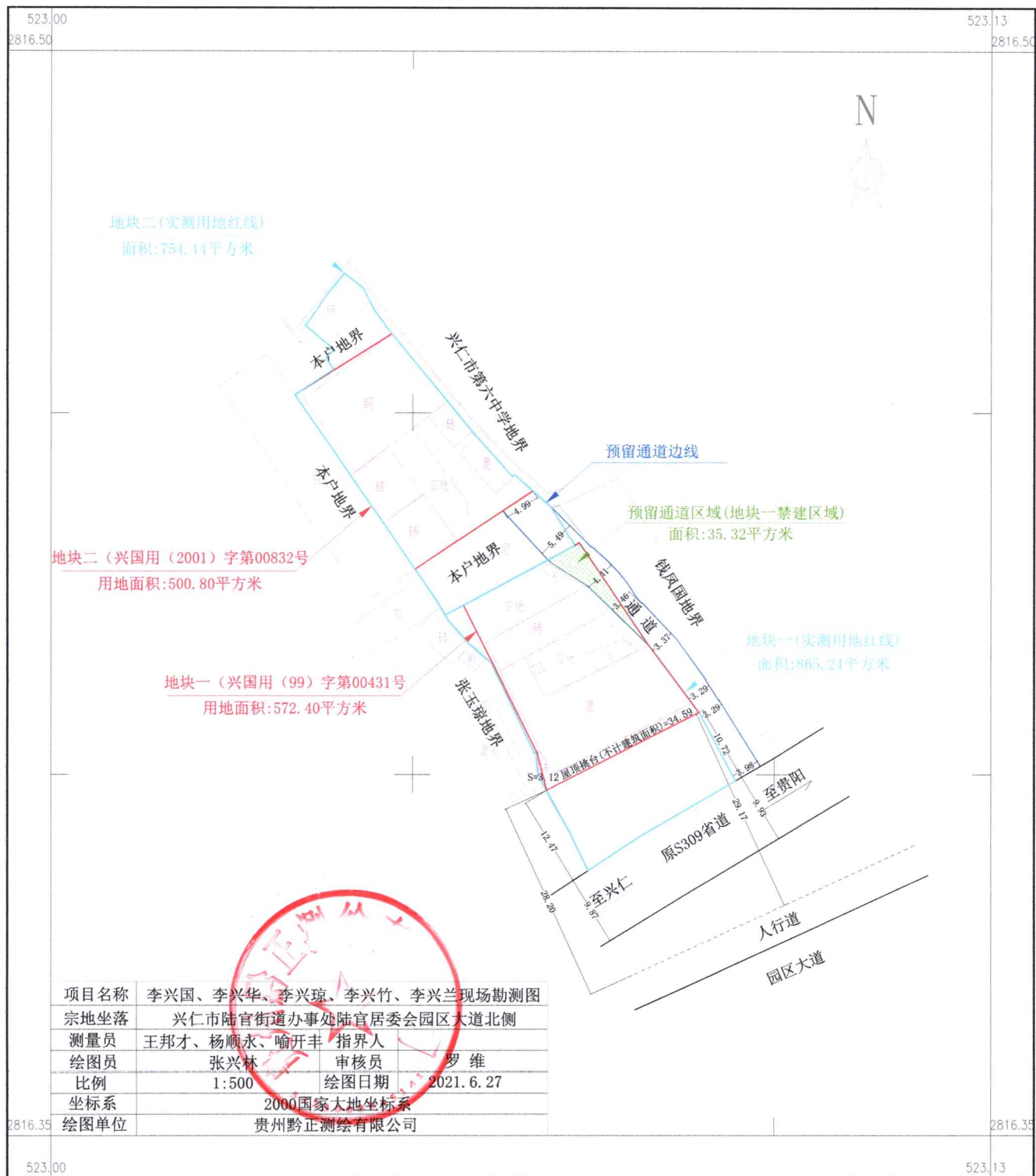
- 1、不对委托方提供的资料的准确性与合法性负责；
- 2、本测绘机构对本测绘成果承担质量责任；
- 3、本成果仅对本项目测量时间有效，测量时间之后增加（或改变）的建（构）筑物及其附属设施不在本成果时效范围内；
- 4、此报告仅是实测当日现状说明，若外观及用途日后发生变化，本测绘成果无效；
- 5、本报告中有关的面积测绘成果（图，表）须加盖本单位公章方为有效，复印件不具法律效力。



九、成果资料

1、李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰现场勘测图

李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰现场勘测图
2816.35-523.00



2、李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰建/构筑物平面图

李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰建/构筑物平面图
2816.35-523.00

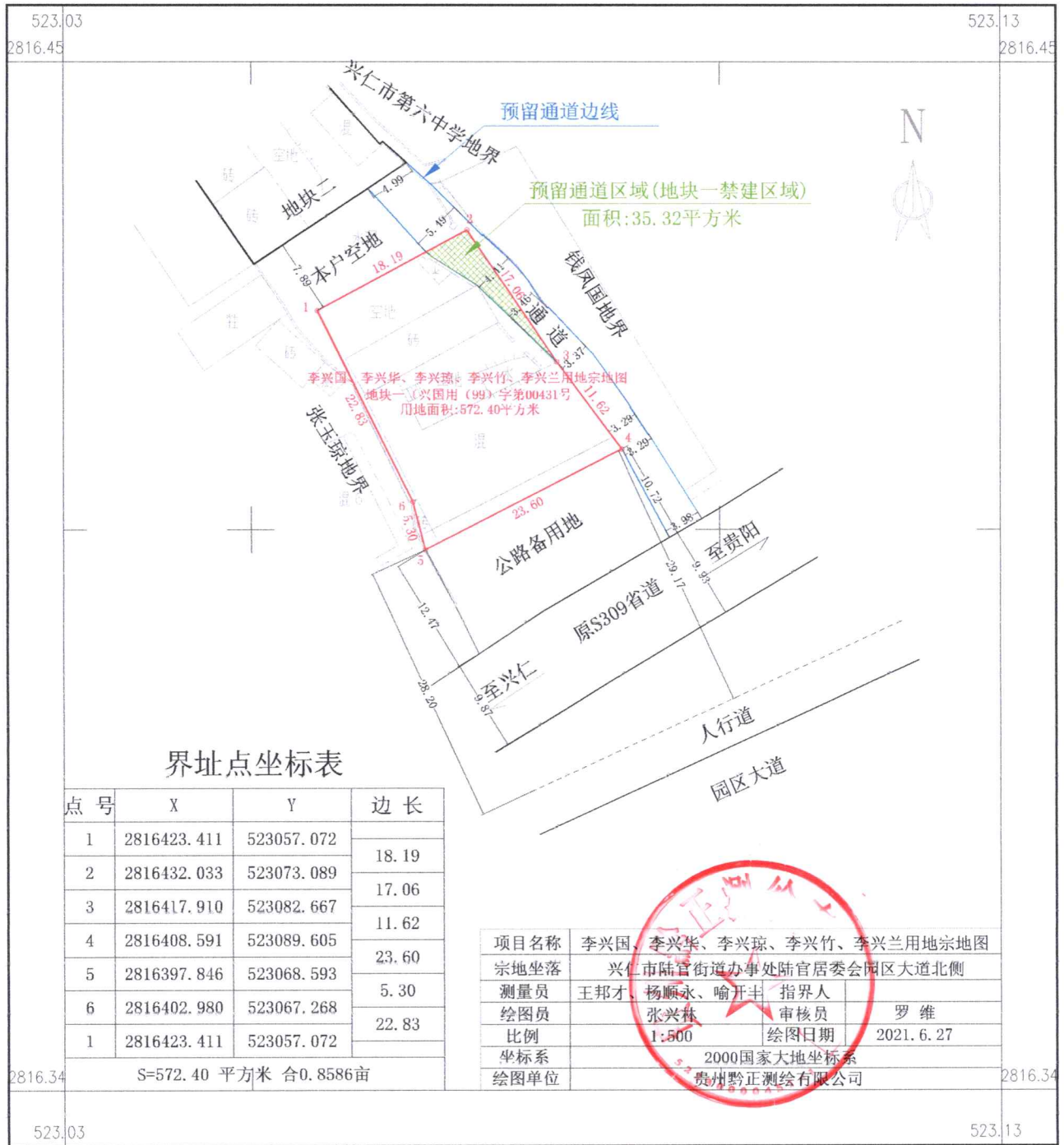


地块	项目	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	围墙 (m)	备注
地块一 (兴国用(99)字第00431号)	砖混结构(房屋)	265.56	230.98		
	砖木结构(房屋)	75.95	75.94		
	空地1(地块一证外)	99.03	/	9.74	
	空地2(地块一证外)	94.27	/		
	空地3(地块一证外)	2.27	/		
	预前通道区域(地块一证内禁建区域)	35.32	/		
	小计	572.4	306.92	9.74	
	证外空地1(地块一证外)	19.25	/		
	证外空地2(地块一证外)	2.11	/	7.92	
	证外水泥院坝	271.48	/	7.92	
小计	292.84	/	7.92		
合计	865.24	306.92	17.66		
地块二 (兴国用(2001)字第00832号)	砖混结构(房屋)	191.02	191.02		
	砖木结构(房屋)	125.58	125.58		
	砖混结构(房屋)	24.80	24.80	6.02	
	空地1(地块二证外)	19.22	/		
	空地2(地块二证外)	140.18	/		
	小计	500.8	341.4	6.02	
	证外砖木结构(房屋)	42.56	42.56		
	证外空地1(地块二证外)	38.28	/	8.57	
	证外空地2(地块二证外)	126.98	/		
	证外预前通道	15.52	/	5.92	
小计	253.34	42.56	14.49		
合计	754.14	383.96	20.51		
总计	1619.38	690.88	38.17		

项目名称	李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰建/构筑物平面图
宗地坐落	兴仁市陆官街道办事处陆官居委会园区大道北侧
测量员	王邦才、杨顺永、喻开丰 指界人
绘图员	张兴林 审核员 罗维
比例	1:500 绘图日期 2021.6.27
坐标系	2000国家大地坐标系
绘图单位	贵州黔正测绘有限公司

3、地块一用地宗地图

李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰用地宗地图
2816.34-523.03



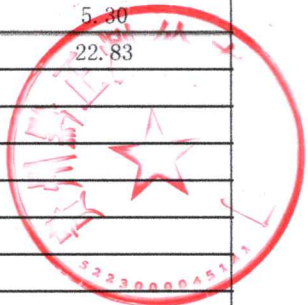
4、地块二用地宗地图

李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰用地宗地图
2816.38-523.00



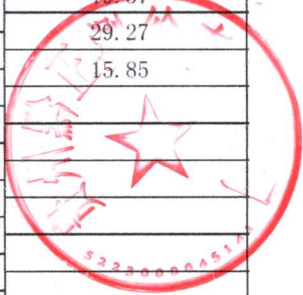
5、地块一界址点成果表

李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰地块一 界址点成果表				第 1 页
				共 1 页
宗地面积(平方米): 572.40				
界址点坐标				
序号	点号	坐标		边长
		x(m)	y(m)	
1	1	2816423.411	523057.072	18.19
2	2	2816432.033	523073.089	17.06
3	3	2816417.910	523082.667	11.62
4	4	2816408.591	523089.605	23.60
5	5	2816397.846	523068.593	5.30
6	6	2816402.980	523067.268	22.83
1	1	2816423.411	523057.072	



6、地块二界址点成果表

李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰地块二 界址点成果表				第 1 页
				共 1 页
宗地面积(平方米): 500.80				
界 址 点 坐 标				
序 号	点 号	坐 标		边 长
		x(m)	y(m)	
1	1	2816460.946	523047.116	12.11
2	2	2816451.599	523054.814	5.40
3	3	2816447.430	523058.248	0.93
4	4	2816446.711	523058.841	7.43
5	5	2816441.173	523063.788	0.42
6	6	2816441.463	523064.092	3.41
7	7	2816439.199	523066.644	19.57
8	8	2816428.401	523050.321	29.27
9	9	2816452.499	523033.709	15.85
1	1	2816460.946	523047.116	

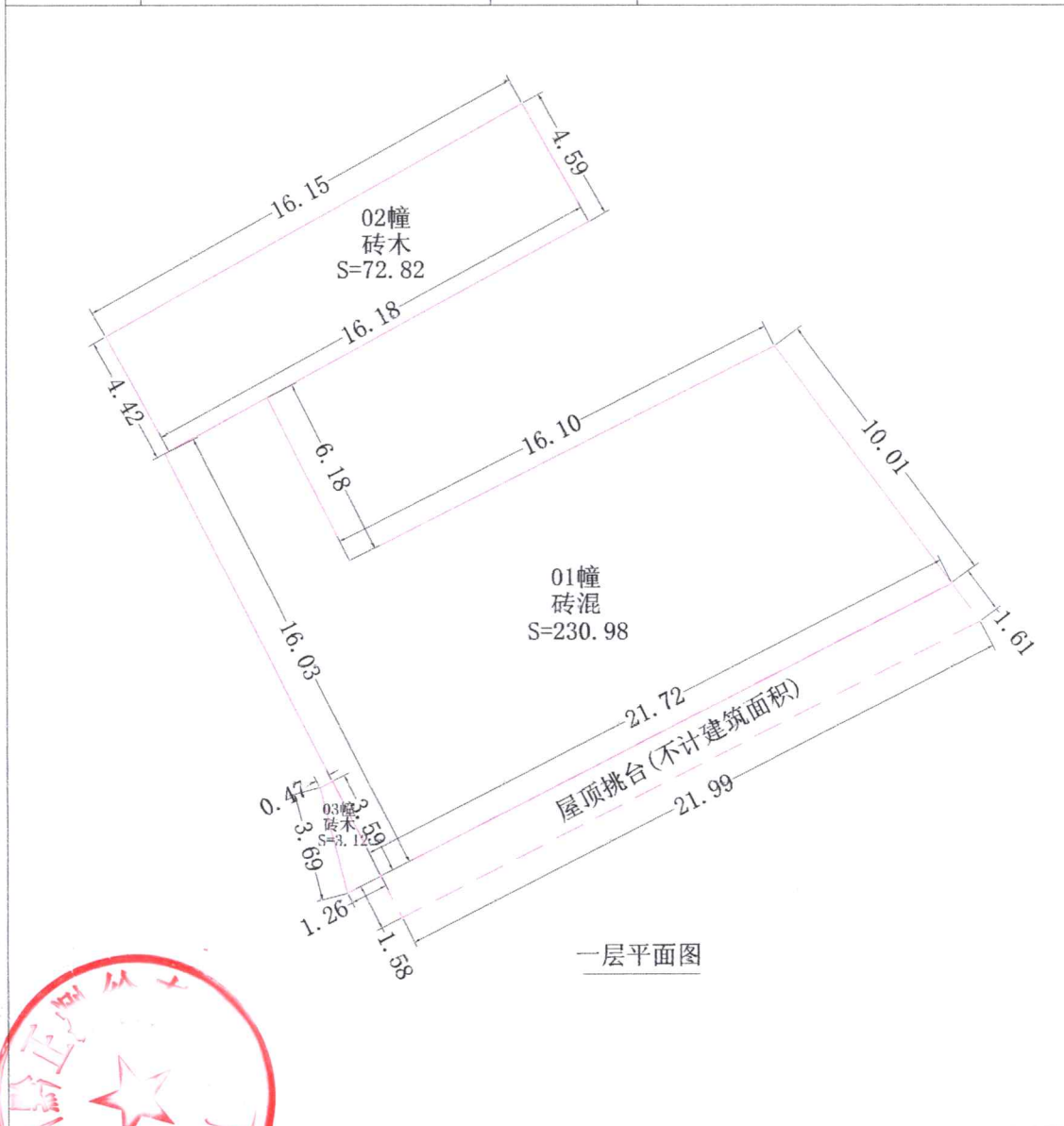


7、地块一房屋分层图

房屋分层图

单位: m.m²

土地证号	兴国用(99)字第00431号	结构	砖混	建筑面积	230.98
幢号	01、02、03	结构	砖木	建筑面积	75.94
户号		层数	一层	总建筑面积	306.92
权利人	李兴国、李兴华 李兴琼、李兴竹、李兴兰	坐落	兴仁市陆官街道办事处 陆官居委会园区大道北侧		



贵州黔正测绘有限公司



绘图日期: 2021年6月27日

审核日期: 2021年6月27日

1:200

测量员: 杨顺永

绘图员: 张兴林

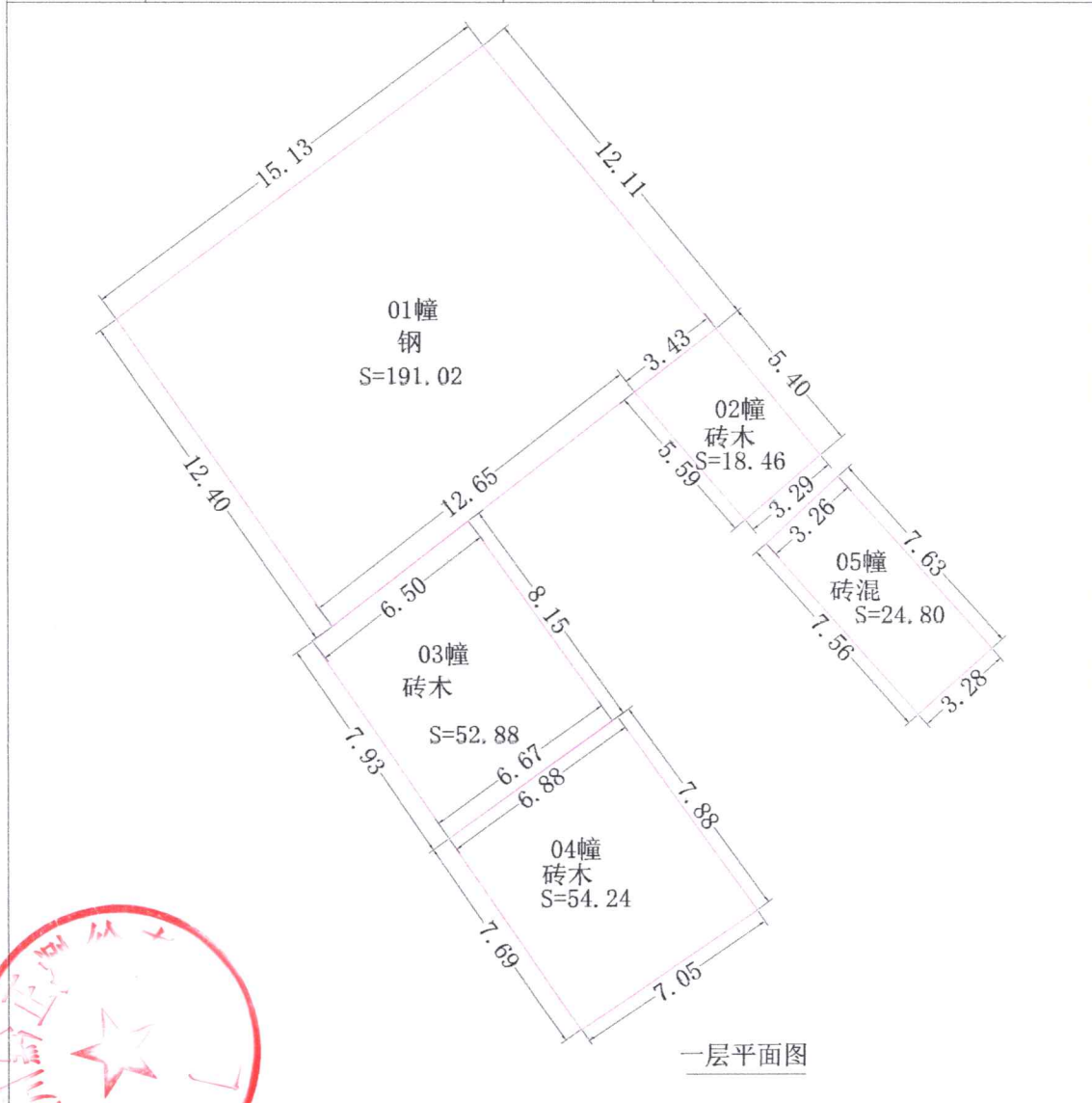
审核员: 罗维

8、地块二房屋分层图

房屋分层图

单位: m.m²

土地证号	兴国用(2001)字 第00832号	结构	砖混	建筑面积	24.80
		结构	砖木	建筑面积	125.58
幢号	01、02、03、04、05	结构	钢结构	建筑面积	191.02
户号		层数	一层	总建筑面积	341.4
权利人	李兴国、李兴华 李兴琼、李兴竹、李兴兰	坐落	兴仁市陆官街道办事处 陆官居委会园区大道北侧		



贵州黔正测绘有限公司



绘图日期: 2021年6月27日

审核日期: 2021年6月27日

1:200

测量员: 杨顺永

绘图员: 张兴林

审核员: 罗维