

编号: YZQ2022049

测绘成果书

项目名称: 不动产面积测绘

测量人员: 王威、胡杰

项目负责人: 王威

技术负责人: 唐海波

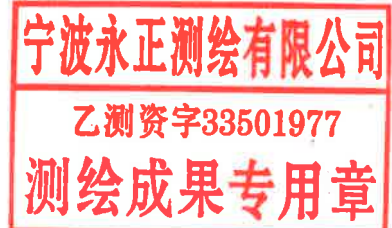
测量单位: 宁波永正测绘有限公司



2022 年 2 月 28 日

目录

- 一、 测绘责任人
- 二、 概述
- 三、 测量技术依据
- 四、 已有资料分析利用
- 五、 控制测量
- 六、 细部测量
- 七、 图件编制
- 八、 质量评价
- 九、 实测说明
- 十、 测绘成果目录



一、测绘责任人

1. 测绘单位

宁波永正测绘有限公司 为 乙 级测绘资质持证单位，具有独立法人资格。测绘资质证书编号为：乙测资字 33501977。

地址：宁波市镇海区骆驼街道顺业街 1 号 5-1 室（新城核心区）

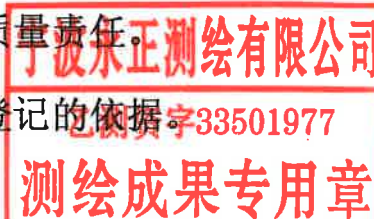
电话：0574-86276024

2. 测绘人员

姓 名	上岗证书编号或职业资格证书号	备 注
唐海波	1111259	总工程师
李雪容	213301495	注册测绘师
赵海庆	0519786	工程师
王 威	1313389	工程师
杨 钢	ZC3302202106358	助理工程师
胡 杰	1186780	助理工程师
沈晨晨	2020FCPX1066	

3. 为保证出具的测绘成果的客观性，本单位声明如下：

- (1) 与委托方和当事人没有利害关系或偏见。
- (2) 不对委托方提供的资料的准确性与合法性负责。
- (3) 本测绘机构对本测绘成果报告书的成果承担质量责任。
- (4) 本报告仅为司法评估提供参考，不作为产权登记的依据。



二、概述

1. 任务来源

受 宁海县博信房地产资产评估有限公司 委托，宁波永正测绘有限公司于 2022年2月25日 开始对 地块 进行不动产面积测量，并于 2022年2月28日 完成资料整理并提供相关测绘成果资料。

2. 不动产简况

该项目地块位于 北仑区戚家山街道半路洋 38 号，不动产权利人为 。

土地证证书号为：仑国用（2014）第 00408 号，地类（用途）为：住宅用地，使用权类型为：划拨，批准用地面积为：119.68 平方米。

房权证证号为：甬房权证仑（开）字第 2013838354 号，建筑面积为：127.79 平方米，规划用途为：住宅。

3. 测量内容

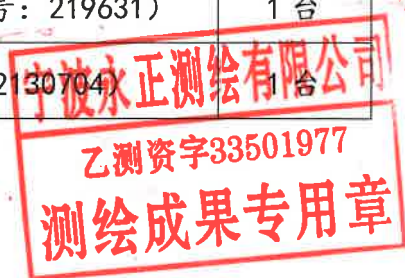
本次测绘共测设图根控制点 2 个，实测主体房屋总建筑面积 286.02 平方米，棚房面积 9.03 平方米。

4. 测量工具

序号	设备名称	品牌	数量
1	GNSS 接收机	海星达 iRTK2（编号：VA10021886）	1 台
2	全站仪	南方 NTS-342R10A（编号：219631）	1 台
3	手持测距仪	徕卡 D2（编号：1202130704）	1 台

三、测量技术依据

1. 《城市测量规范》 CJJ/T 8-2011



2. 《卫星定位城市测量技术标准》 CJJ/T 73-2019
3. 《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
4. 《测绘成果质量检查与验收》 GB/T 24356-2009
5. 《浙江省房屋建筑面积测算实施细则（试行）》
6. 《1:500 1:1000 1:2000 数字地形图测绘规范》 DB33/T 552-2014
7. 其他技术要求

四、已有资料分析利用

根据委托方提供的_____的土地证和房权证复印件，到北仑区不动产登记服务中心查询该块不动产的详细档案资料，有标注房屋尺寸的房产分户图和建筑面积计算稿，可以作为本次测绘的依据。

五、控制测量

本次测量利用 NBCORS 系统对测区内布设的图根控制点进行数据采集并作为本次测图的坐标起算点（采用宁波市 2000 坐标系）。本次测量共布设图根控制点 2 个，并保证每个图根点至少与一个相邻的控制点或图根点通视，架设 RTK 时使用三角对中杆，待平面收敛精度和高程收敛精度满足要求后，对每个图根点进行 3 次独立测量，平面数据和高程数据均在限差之内，最后取平均值作为首级控制点成果（详见控制点成果表）。

六、细部测量

1. 用地范围测量

根据委托方及不动产权利人现场指界确定实际用地范围，使用海



星达 GNSS 接收机 iRTK2（编号：VA10021886）和南方全站仪 NTS-342R10A（编号：219631），进行野外数字测量，并现场绘制草图。

2. 房屋边长测量

采用实地测量法，使用手持测距仪对所有房屋进行边长量测，测量精度为二级。

七、图件的编制

采用南方 CASS7.0 专业绘图软件结合现场绘制的测量草图对野外测量数据编辑展绘 1:500 地形图；利用东奥房产测绘师软件结合现场绘制的测量草图对实测房屋进行房屋建筑面积计算及编绘房屋实测分层面积示意图和房屋证载分层面积示意图。

八、测绘成果质量检查

按照《测绘成果质量检查与验收》要求，项目组、质检部对该项目测绘成果进行了二级检查（过程检查、最终检查），成果质量符合规范要求。

九、实测说明

1. 用地范围面积

该地块证载土地使用权面积为 119.68 平方米，实测房屋占地面积为 121.15 平方米。

2. 房屋建筑面积

本项目地块内原房权证证载建筑面积为：127.79 平方米；实测主体房屋总建筑面积为：286.02 平方米（其中 1 层超市原证载建筑面积



52.99平方米，实测 73.59平方米，理发店原证载建筑面积 15.21平方米，实测 31.45平方米），另有棚房面积为：9.03平方米。（详见面积统计表）。

本项目实测的土地面积和房屋建筑面积都与原证载的信息不一致，且存在对有证房屋进行违章改扩建，变更登记的相关手续要按照不动产所在地自然资源和规划局相关部门要求办理。

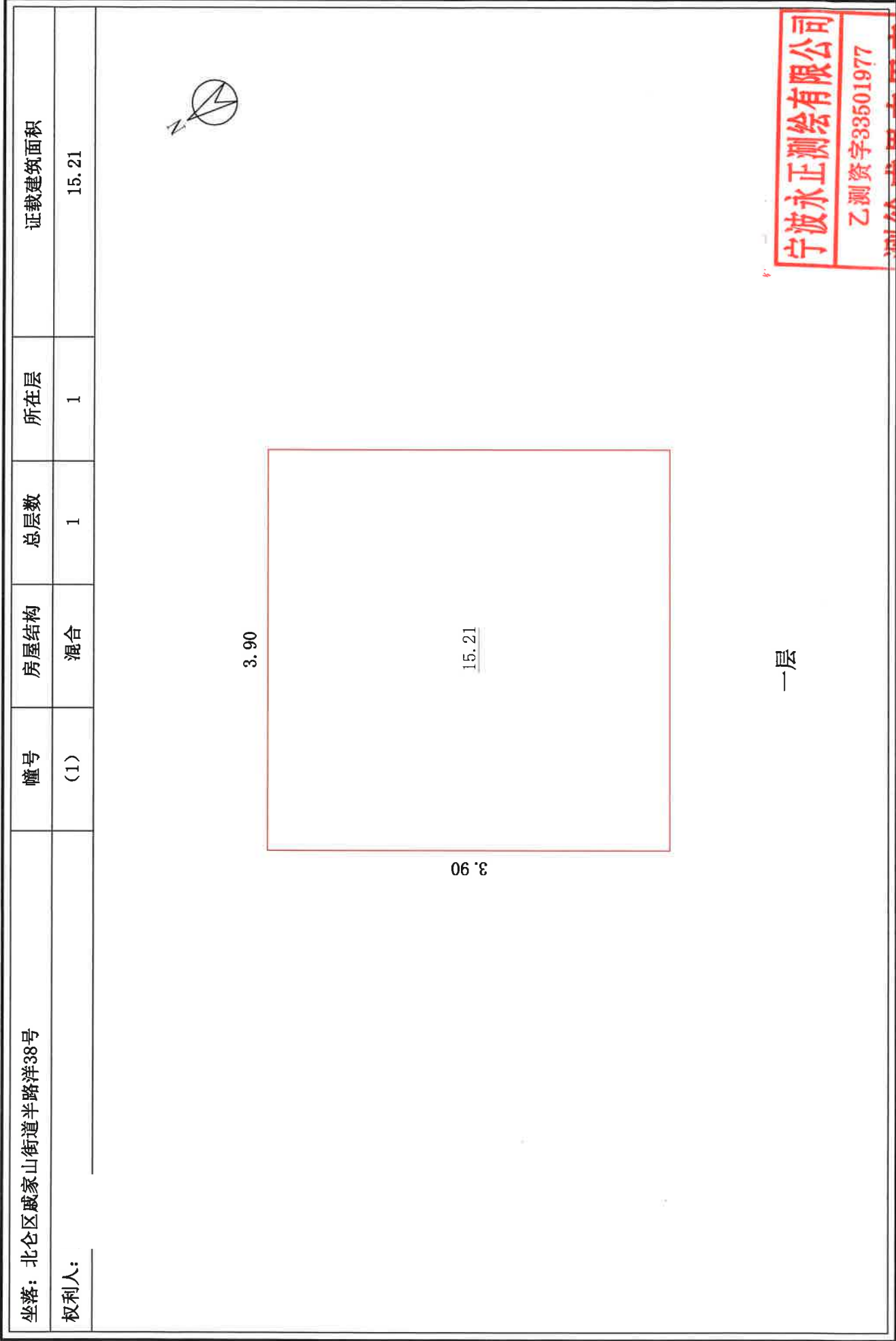
十、测绘成果目录

- 1.控制点成果表
- 2.面积统计表
- 3.房屋证载分层面积示意图
- 4.房屋实测分层面积示意图



房屋证载分层面积示意图

单位：米、平方米



宁波永正测绘有限公司

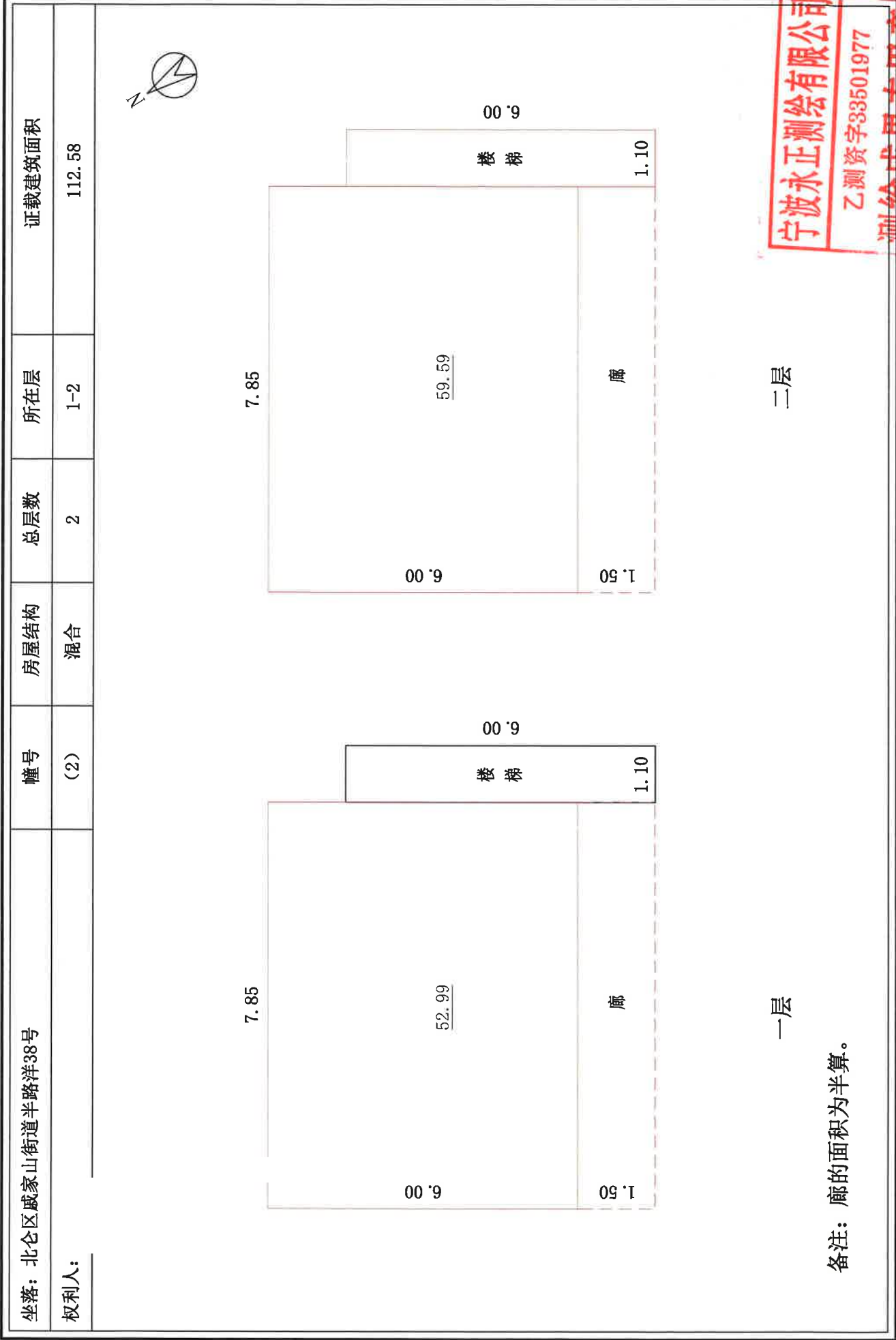
宁波永正测绘有限公司
乙测资字33501977
测绘成果专用章
绘图日期：2022.2.26

测绘：王威、胡杰
复核：唐海波

1:50

房屋证载分层面积示意图

单位：米、平方米

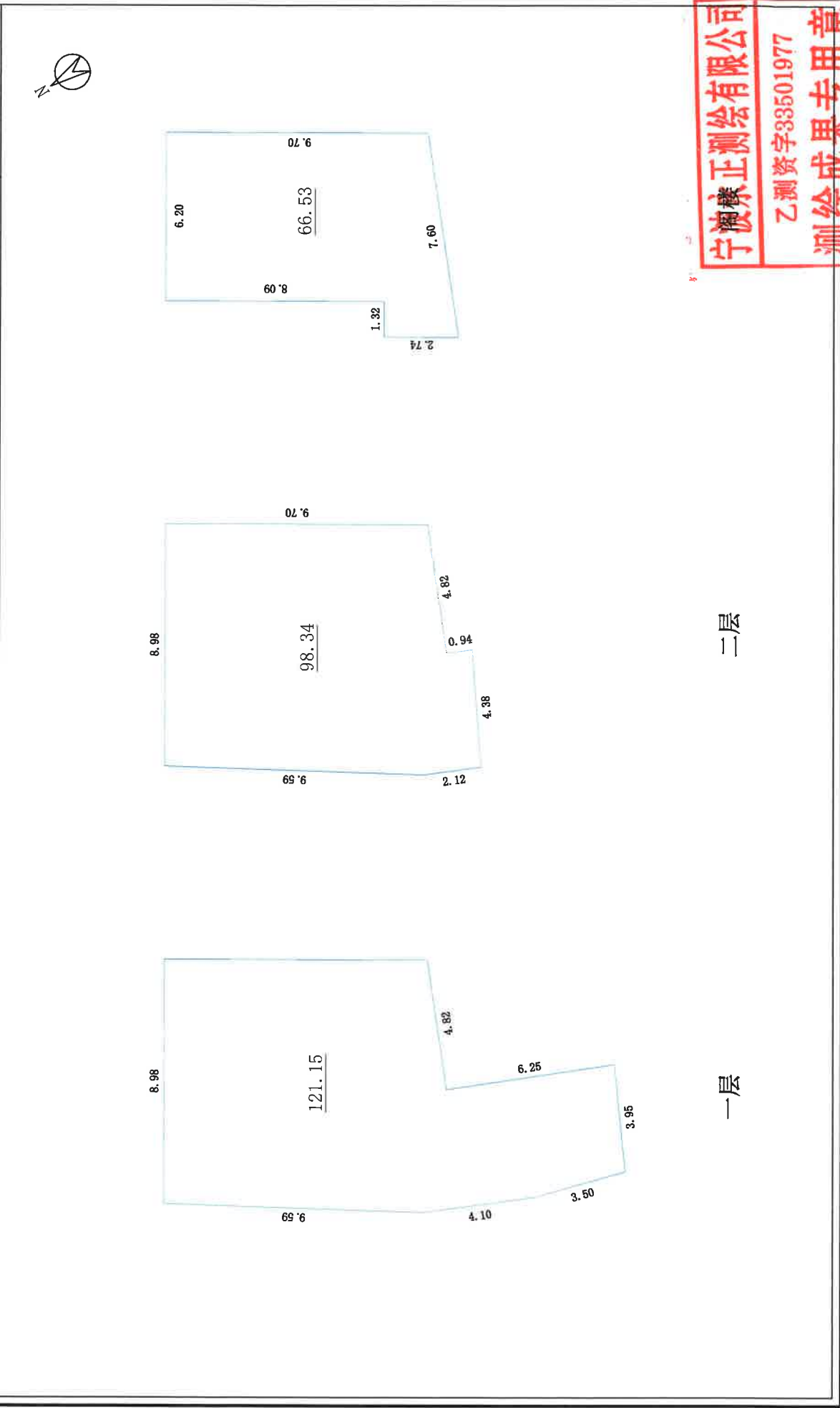


宁波永正测绘有限公司
乙测资字33501977
测绘成果专用章
绘图日期：2022.2.26

房屋实测分层面积示意图

单位：米、平方米

坐落：北仑区戚家山街道半路洋38号	幢号	房屋结构	总层数	所在层	证载建筑面积	实测建筑面积
权利人：	(1)、(2)	混合	2	1-2	127.79	286.02



宁波永正测绘有限公司

宁波永正测绘有限公司
乙测资字33501977
测绘成果专用章

测绘：王威、胡杰

复核：唐海波

绘图日期：2022.2.26

1:200