

项目编号

华信测绘[2018]法委鉴字第096-1号



司法鉴定检验报告书

温州华信测绘信息有限公司

司法鉴定检验报告书

华信测绘[2018]法委鉴字号第96-1号



测绘资质证书编号：丙测资字 3320064

声明

1. 委托人应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对鉴定材料的真实性、合法性负责。
2. 司法鉴定人按照法律、法规和规章制定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行鉴定。
3. 司法鉴定实行鉴定人负责制度，司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定，不受任何个人和组织的非法干预。
4. 使用本鉴定报告书应当保持其完整性和严肃性。
5. 本鉴定检验报告书中无鉴定测绘人员、测绘项目负责人、审核人签字无效；
6. 本报告中涉及的图、表加盖本单位成果章后即为有效，复制（复印）本报告加盖本单位成果章后才能生效；
7. 本司法鉴定报告仅供人民法院本次案件诉讼使用，不做他途
8. 本报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生错误时，敬请委托方及时通知鉴定机构更正，以更正后的文字或数字为准。

地址：温州市鹿城区府东路 592 号中州大楼二楼（邮政编码：325000）

联系电话：0577-88669600

对被执行人虞国光名下坐落于鹿城区临江镇沙头村的

建筑面积及土地使用面积的鉴定

编号：华信测绘[2018]法委鉴字第 96-1 号



一、基本情况

委托人：温州市鹿城区人民法院

委托人对其办理的申请执行人张美香与被申请执行人虞国光、白小兰民间借贷纠纷一案，按规定程序选定，温州华信测绘信息有限公司对委托人委托的鉴定要求进行鉴定《(2018)温鹿法委鉴字第 253 号》。

委托鉴定事项：对虞国光名下坐落于温州市鹿城区临江镇沙头村【土地证号：温集用(2004)第 1-8689 号，土地独用面积：37.74，建设工程规划许可证编号：浙规证 2003-030100069】、温州市鹿城区临江镇沙头村【土地证号：温集用(2003)第 1-1389 号，土地独用面积：69.87，建设工程规划许可证编号：浙规证 2003-030100069】的土地使用权上的建筑物重新进行司法测绘。

根据委托人要求及案件实际情况，本次分阶段首先对温集用(2003)第 1-1389 号土地使用权上的建筑物进行测绘鉴定。

受理日期：2018 年 5 月 28 日。

鉴定材料：1，司法鉴定委托书；2，土地登记记录表；3，温州市不动产登记信息查询记录、宗地草图，4，由温州市不动产登记服务中心调取的虞国光温集用(2003)第 1-1389 号土地界址坐标(电子版)；5 其他相关资料。

根据上述合法有效鉴定材料，温集用(2003)第 1-1389 号土地证独用面积 69.54 平方米，与司法鉴定委托书所示面积 69.87 不符，本次鉴定以不动产登记及土地登记记录面积 69.54 平方米为准。

鉴定日期：2018 年 7 月 25 日-2018 年 7 月 30 日。

鉴定地点：鹿城区临江镇沙头村沙头路 248 号。

在场人员：魏超杰(测绘鉴定)、王强(测绘鉴定)、李璋(测绘鉴定)。

被鉴定人：虞国光。

二、检案摘要

申请执行人张美香与被申请执行人虞国光、白小兰民间借贷纠纷。

三、检验过程

1. 测量设备

仪器名称及型号	精度	生产厂家
徕卡手持测距仪	$\pm (0.04\sqrt{S} + 0.002S)$	瑞士徕卡
TKS-302 型全站仪	测角 2" (最小读数 1" / 5" 可设置) 测距 $\pm (2\text{mm} + 2\text{ppm} \times D) \text{ m. s. e}$	拓普康
A8 GNSS RTK	平面: $\pm (10\text{mm} + 1 \times 10^{-6}D)$ 高程: $\pm (20\text{mm} + 1 \times 10^{-6}D)$	中海达

2. 执行规范和文件

- 《地籍测量规范》；
- 《1:500 1:1000 1:2000 基础数字地形图测绘规范》；
- 《地籍调查规程》；
- 《浙江省建设工程竣工规划核实测量技术规程》；
- 《土地利用现状分类》；
- 中华人民共和国国家标准《房产测量规范》
- 中华人民共和国国家标准《房产图图式》
- 《浙江省房屋建筑面积测算实施细则(试行)》
- 由设区市以上房地产行政主管部门依据上述标准制定的有关规定

- 《测绘成果质量检查与验收》GB/T 24356-2009;
- 《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则(试行)》

3. 技术参数

- 平面坐标采用温州城市坐标系，中央经线为东经 $120^{\circ} 40'$ ，测图比例尺为 1:500。
- 数据处理软件采用南方 CASS 数字成图系统、ABDRS 房产测量师软件。
- 文字处理软件采用 Office2007 办公软件。

4. 测量实施

4.1 地籍调查

由于现场未有土地权利人指界确认，温州华信测绘信息有限公司测绘鉴定人员通过实测地形图及实地调查，以现有围墙、房屋等围护物并根据现场实际情况绘制土地现状范围线。并根据温州市不动产登记服务中心调取的虞国光温集用(2003)第 1-1389 号土地界址坐标(电子版)、宗地草图，在不考虑各种误差因素影响的情况下，绘制土地证宗地界址线。

4.2 控制测量

首先在测区使用中海达 A8 GNSS RTK 数据采集系统，利用已有资料布设图根控制点，图根控制点如下表。

图根控制点坐标表

点名	X	Y
A1	3113220.999	488208.941
A2	3113260.274	488175.424

4.3 数据采集

根据项目测绘内容,本次测量工作的外业数据采集使用全站仪进行细部点数据采集。测绘的地物要素主要有:

- 1、建(构)筑物房角点,临时性建筑物、施工中的地形舍去不测;
- 2、道路、曲线要素的起止点、转折点、交叉点的位置;
- 3、围墙、栅栏、栏杆;
- 4、沟坎、地类界;
- 5、作为宗地界址线围护物的围墙角点或其它特征点。
- 6、对本次鉴定结果有影响的地物地貌要素

4.4 成图计算

测绘内业成图计算使用南方 CASS 成图系统绘制计算,依据规范规定的相应图式对地物地貌要素进行分层、编码,确保所测地物地貌的真实、合理、准确。根据实测的虞国光【温集用(2003)第 1-1389 号】现有建筑、围墙(与临宗共用围墙以围墙中为界,虞国光独自使用的围墙以围墙外侧为界)等地物勾绘现状土地使用范围线,绘制成虞国光现状图,并计算现状土地使用面积。

根据温州市不动产登记服务中心调取的虞国光温集用(2003)第 1-1389 号土地界址坐标(电子版)、宗地草图,在不考虑各种误差因素影响的情况下,绘制土地证宗地界址线,把绘制成虞国光现状图与土地证宗地界址线进行套合,计算出实地多用面积、少用面积,绘制成虞国光现状与宗地套合图。

根据实地测量的建筑物外轮廓,绘制建筑分层平面图,并分层进行建筑面积统计计算。

4.5 测量精度

(1) 图根控制点精度

图根控制点采用网络 RTK 技术进行测量，测量精度满足下表三级要求规定：

等级	相邻点间平均边长/m	点位中误差/cm	边长相对中误差	与基准站的距离/km	观测次数	起算点等级
一级	500	$\leq \pm 5$	$\leq 1/20000$	≤ 5	≥ 4	四等及以上
二级	300	$\leq \pm 5$	$\leq 1/10000$	≤ 5	≥ 3	一级及以上
三级	200	$\leq \pm 5$	$\leq 1/6000$	≤ 5	≥ 2	二级及以上

注 1: 点位中误差指控制点相对于最近基准站的误差。
 注 2: 采用单基准站 RTK 测量一级控制点需至少更换一次基准站进行观测, 每站观测次数不少于 2 次。
 注 3: 采用网络 RTK 测量各级平面控制点可不受流动站到基准站距离的限制, 但应在网络有效服务范围内。
 注 4: 相邻点间距离不宜小于该等级平均边长的 1/2。

每个图根控制点独立观测两次，两次测定的控制点平面分量较差不大于 2cm，（《浙江省建设工程竣工规划核实测量技术规程》4.1.6 第 7 条规定）。

(2) 细部点测量精度

细部点测量相对上级控制点的点位中误差不得大于 $\pm 5\text{cm}$ 。重复测量的点位较差应小于 7.0cm。两相邻细部坐标点间，反算距离与实地丈量距离的较差不应大于 $7+S/9000$ (S 为两相邻细部点间的距离，以厘米为单位)，满足《浙江省建设工程竣工规划核实测量技术规程》5.2.5 规定。

四、检验结果

根据现有合法、有效的资料，本次鉴定结果如下：

- 1、根据不动产登记信息查询记录，虞国光土地证登记面积 69.54 平方米。
- 2、以实测的虞国光现有房屋建筑、围墙等围护物，虞国光现状土地使

用面积 367.72 平方米。通过对实测的虞国光现状与宗地界址线套合计算，虞国光实地现状多占用土地面积 298.18 平方米。详见：虞国光现状图及现状与宗地套合图。

3、为了确定宗地界址线(土地证登记界线)，本次鉴定根据鉴定资料设立 4 个界址点。界址点位置信息详见：虞国光现状与宗地套合图、界址点成果表、现场照片。

4、虞国光现状房屋未进行产权登记，通过实地查勘并比对土地现状使用范围线内总建筑面积 297.07 平方米，其中土地界址线范围内建筑面积 244.00 平方米，土地界址线范围外建筑面积 53.07 平方米。详见：虞国光建筑分层平面图。

五、鉴定人员

姓名	上岗证书或职称编号	技术职称	签名
李璋	20150105	助理工程师	李璋
王强	20150117	助理工程师	王强
魏超杰	I14932	工程师	魏超杰
戴洪亮	201701A077	技术员	戴洪亮

温州华信测绘信息有限公司

二〇一八年七月三十日

测绘成果检验
合格专用章

六、附件

1. 司法鉴定委托书;
2. 土地登记记录表;
3. 不动产登记信息查询记录、宗地草图;

4. 界址点成果表;
5. 界址点现场照片;
6. 虞国光现状图;
7. 虞国光现状与宗地套合图;
8. 虞国光建筑分层平面图;

温州市鹿城区人民法院
司法鉴定委托书

(2018)温鹿法委鉴 253 号

温州华信测绘信息有限公司：

我院办理的申请执行人张美香与被申请执行人虞国光、白小兰民间借贷纠纷一案，经决定予以司法鉴定。现本院按规定程序选定委托贵机构予以鉴定。

鉴定要求：对虞国光名下有坐落于温州市鹿城区临江镇沙头村【土地证号：温集用（2004）第 1-8689，土地独用面积：37.74，建设工程规划许可证编号：浙规证鹿 2003-030100069】、温州市鹿城区临江镇沙头村【土地证号：温集用（2003）第 1-1389，土地独用面积：69.87，建设工程规划许可证编号：浙规证鹿 2003-030100069】的土地使用权上的建筑物重新进行司法测绘。

现将鉴定委托书和相关材料移交你单位，请根据《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》的规定进行司法鉴定。鉴定完毕后，请将鉴定文书与相关材料一并移交我院办公室。



鉴定督办人： 侯贇敏 联系电话： 0577-88993203

案件承办人： 潘奇哲 联系电话： 0577-88998630



温州市不动产登记信息查询记录

编号: Q20180531 0007831

依 林依莉 申请查询坐落于 鹿城区临江镇沙头村 的不动产权属登记信息。
经查询温州市不动产统一登记信息管理系统, 结果如下:

不动产坐落	鹿城区临江镇沙头村				
用途	住宅用地	面积	69.54m ²	使用期限	—
限制信息	宗地: 有查封, 无抵押			宗地号	330302019016JC00039
不动产状况	权利人	虞国光			
	权证号 (证明号)	温集用(2003)第1-1389号			
	权利类型	宅基地使用权	权利性质	批准拨用	
	共有情况		登记日期	2003年09月16日	
	土地使用权面积		出让终止日期		
	权利状态	现状	转移/注销时间		
	附记				
抵押状况	无				
查封状况	查封文号	温州市鹿城区人民法院执行裁定书、协助执行通知书(2013)温鹿藤执民字第454号			
	查封机关	温州市鹿城区人民法院			
	查封期限	2014年07月17日起			
查封状况	查封文号	(2013)温鹿藤执民字第454号			
	查封机关	温州市鹿城区人民法院			
	查封期限	2016年08月04日起			

该记录依申请用于 信息查询。



2018年05月31日 15:11:06

1. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息, 如有遗漏或信息有误请及时告知, 如隐瞒或提供虚假信息的, 需自行承担法律责任。

2. 申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 也不得不正当使用。

宗地草图



温州市不动产登记服务中心
 该件复
 时间

温州市不动产登记服务中心核对章
 该件复自复印件
 时间 2018.5.31 核对人 陈永峰

长度单位：米

缩略比例尺



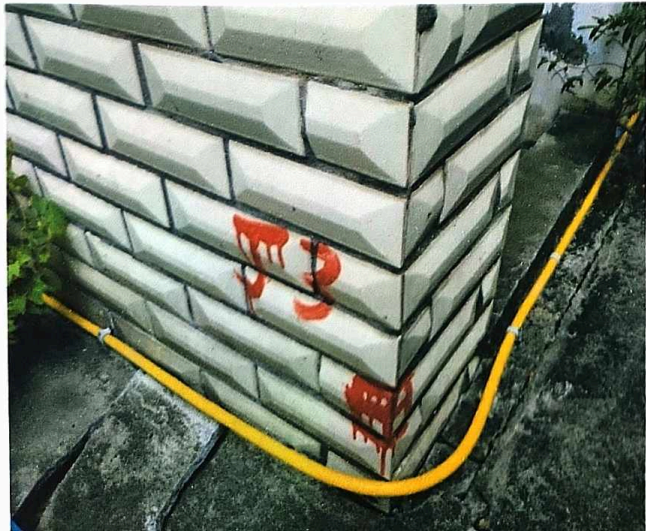
面积计算及勘丈意见：

勘丈人员签名：李永峰

权属调查记录及调查意见：

调查员签名：李永峰

界址点放样点位现场照片

拍摄人	李璋	拍摄时间	2018年7月30日
J1 近景		J1 远景	
			
J2 近景		J2 远景	
			
J3 近景		J3 远景	
			

界址点放样点位现场照片

拍摄人	李璋	拍摄时间	2018年7月30日
J4 近景		J4 远景	
			
			
			

虞国光现状图

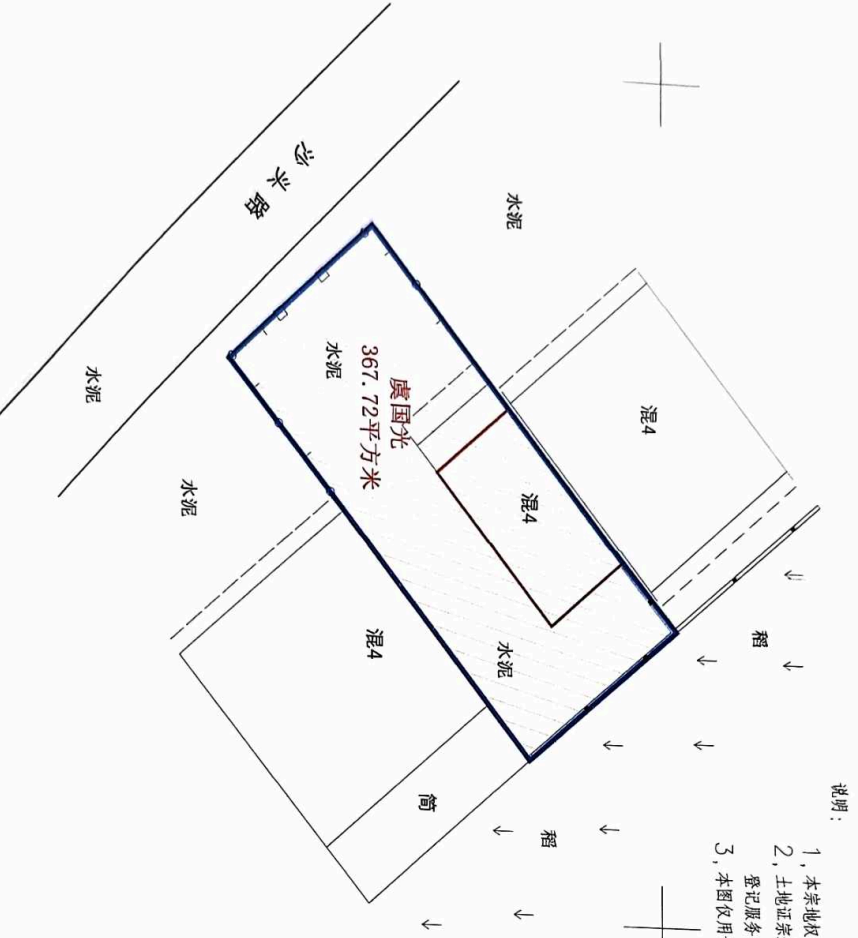
488.19

488.30

3113.27

3113.27

土地使用者：虞国光
 宗地座落：鹿城区临江镇沙头村
 (图号：)
 (地号：1-29-2-428)



说明：

- 1, 本宗地权利性质为集体土地使用, 土地权利人虞国光, 土地登记面积69.54平方米。
- 2, 土地证宗地界址线根据委托方提供的土地登记记录表、宗地草图、由温州市不动产登记信息查阅记录及不动产登记服务中心调取的虞国光温集用(2003)第1-1389号土地界址坐标(电子版)并结合实地现状绘制;
- 3, 本图仅用于申请执行行人张美香与被告申请执行行人虞国光、白兰兰民间借贷纠纷一案, 不做他途。

测绘单位	 华信测绘工程 HUAXIN GEOMATIC ENGINEERING	测绘资质证书号	33200664
坐标系统	温州城市坐标系	比例尺	1:500
长度单位	米	测绘日期	2018年7月2日
现状使用面积	367.72平方米	绘图人	王强
		审核人	魏超杰
		日期	2018.7.2



488.19

488.30

3113.20

虞国光现状与宗地套合图

488.19

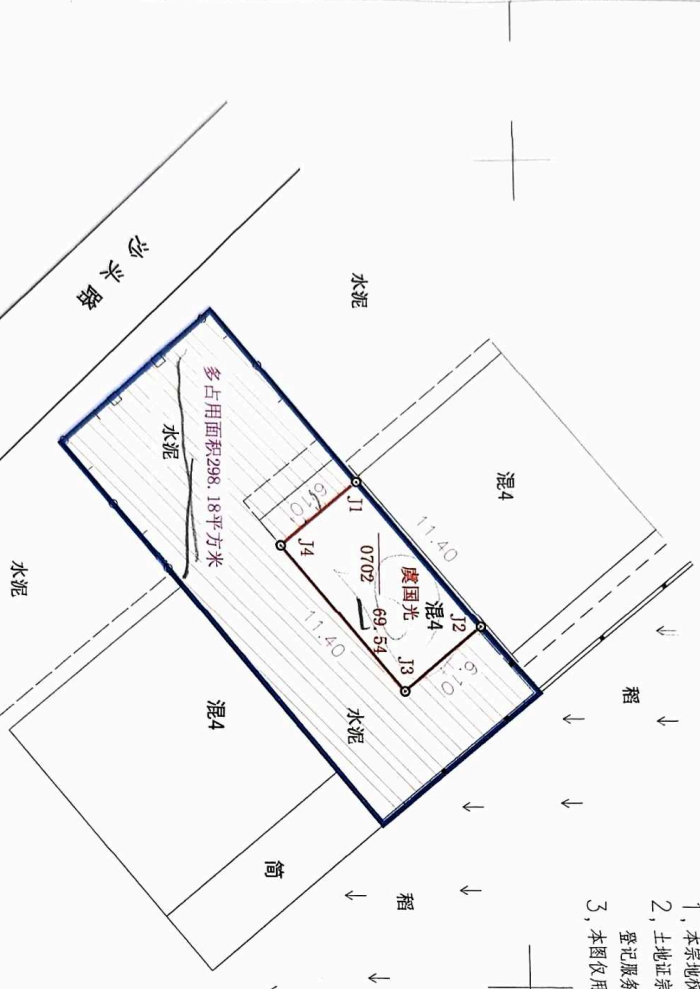
3113.27

土地使用者：虞国光
宗地地址：鹿城区临江镇沙头村

(图号：)
(地号：1-29-2-428)

488.30

3113.27



说明：

- 1, 本宗地权利性质为集体土地使用权, 土地权利人虞国光, 土地登记面积69.54平方米.
- 2, 土地证宗地界线根据委托方提供的土地登记记录表、宗地草图、由温州市不动产登记信息查询记录及不动产登记服务中心调取的虞国光温集用(2003)第1-1389号土地界址坐标(电子版)并结合实测现状绘制;
- 3, 本图仅用于申请执行张美香与被告申请执行人虞国光、白小兰民间借贷纠纷一案, 不做他途.

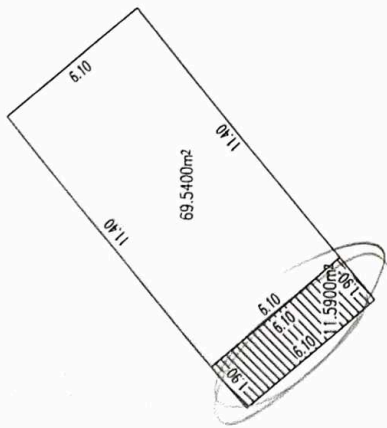
	土地现状范围线
	土地宗地界址线
	多占用面积
	少占用面积

测绘单位	温州城市坐标系	比例尺	1:500
长度单位	米	测量日期	2018年7月25日
土地证登记面积	69.54平方米	测量员	李 强
现状使用面积	367.72平方米	审核员	王 强
少占用面积	0.00平方米	绘图员	王 强
多占用面积	298.18平方米	检查员	王 强

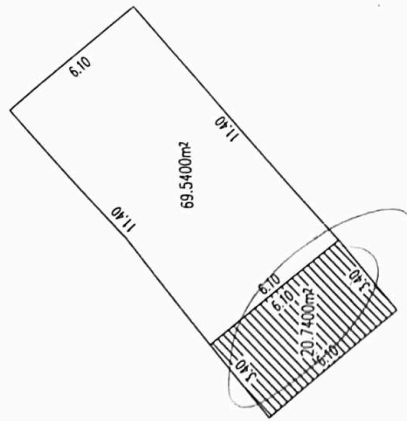
测绘资质证书：浙测资字第3320066号
 测量员：李强
 审核员：王强
 绘图员：王强
 检查员：王强
 合格专用章

488.19

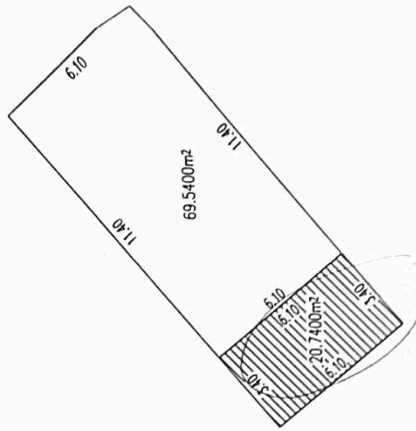
3113.20



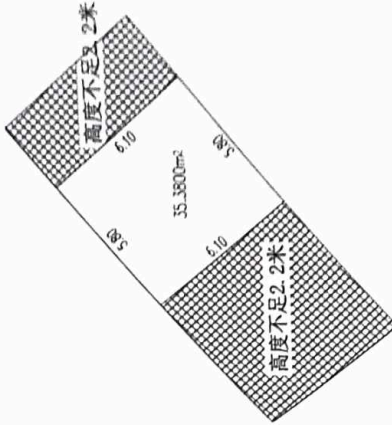
一层平面图



二层平面图



三层平面图



阁楼平面图

图例:

▨——不在宗地线范围内

房屋分户面积明细表

房屋坐落	温州市鹿城区临江镇沙头村
房屋用途	住宅
房屋层数	3层
房屋面积	214.00
分摊面积	33.07
分摊率	15.4%

备注:

该房屋未办理房屋所有权证; 司法鉴定报告仅供人民法院针对申请执行人张美香与被申请执行人虞国白小兰民间借贷纠纷一案使用。

图目	分层平面图	项目负责	测绘	审核	日期	2018年07月30日
单位	温州市鹿城区人民法院	项目负责	测绘	审核	日期	2018年07月30日
项目	鹿城区临江镇沙头村	项目负责	测绘	审核	日期	2018年07月30日

温州华信测绘信息有限公司