

不动产测绘成果报告

项目编号： JS20220032

项目名称： 苏州市吴江区盛泽镇东方大街鹰翔庄园 40 号房产测绘

宗地代码： 320509105121GB00059

委托单位： 苏州市吴江区人民法院

坐 落： 苏州市吴江区盛泽镇东方大街鹰翔庄园 40 号

项目负责人： 朱培良

技术负责人： 陆 斌

单位负责人： 王建中

乙测资字： 32504103

江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司

二〇二二年十月二十八日



不动产测绘报告相关说明

1、若对房屋进行房产面积预测，则本报告是根据委托方的要求，依据委托方提供的有关资料进行的按图计算，根据设计房产结构及尺寸绘制房产分层分户图；若对房屋进行房产面积实测，则本报告是根据委托方委托勘测的房产现状进行测绘、计算，只反映该测量时点的房产实际建筑面积，房屋登记面积以登记部门确认的面积为准。

2、本报告中使用的长度单位为米，面积单位为平方米。房屋分层分户平面图上所示尺寸为墙（柱）外包线尺寸。

3、本报告绘制的房产分层分户图不反映房屋内部结构。

4、本报告在正式提交前，已提请委托方检查校对并签字确认。

5、本报告无测绘单位资质章、无骑缝章无效。

6、本报告涂改、复制或部分使用无效。如有损毁或遗失，应及时向测绘单位申请补发或重新测绘。

7、本报告测绘项目的不动产资料由委托方提供。若委托方提供的资料不能保证其完整性、真实性而影响本测绘结果，责任由委托方承担。

8、本报告为测绘成果，不能直接作为权属证明。

9、本报告仅用于苏州市吴江区人民法院（2022）苏 0509 鉴委字第 301 号委托。

目 录

一、概述.....	3
二、测量依据.....	3
三、控制测量.....	3
四、界址测量.....	4
五、其他要素测量.....	4
六、图件编制.....	4
七、房屋面积测算.....	4
八、质量评价.....	5
九、提交成果.....	5
十、成果附件.....	5

一、概述

1. 任务来源

受苏州市吴江区人民法院（以下简称委托方）委托，江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司对苏州市吴江区盛泽镇东方大街鹰翔庄园 40 号的不动产进行测绘。

2. 不动产简况

该不动产位于苏州市吴江区盛泽镇东方大街鹰翔庄园 40 号。该不动产权证号：02026450/吴国用（2010）第 02036034 号，证载建筑面积 170.4 m²；宗地（宗地统一编码：320509105121GB00059）证载面积 168.70 m²，土地用途：住宅，土地性质：出让。

经现场实测，建筑结构：混合结构，层数：2 层+阁楼，实测建筑面积：316.79 m²；实测土地面积 192.70 m²。

3. 测量内容

对该处不动产的土地、房产进行实测。

4. 测量工具

使用仪器为南方银河 1 双频接收机、TOPCON GTS 1002 全站仪、Leica DISTO classic 型测距仪，所用仪器均在鉴定有效期内。

二、测量依据

- 1、《测绘成果质量检查与验收》（GB/T24356-2009）
- 2、《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）
- 3、《房产测量规范（图式）》（GB/T 17986.2-2000）
- 4、《江苏省房屋面积测算技术规程》（ J11973-2012 DGJ32/TJ131-2011）
- 5、《卫星定位城市测量技术规范》（CJJ/T73-2010）
- 6、《城市测量规范》（CJJ/T8-2011）
- 7、《地籍调查规程》（TD1001-2012）
- 8、法院委托资料

三、控制测量

在苏州连续运行卫星定位综合服务系统（简称 SZCORS）下，用网络 RTK 布设图根控制点。选取空间开阔且无遮挡的地方作为图根点，并保证图根控制点两两通视。施测时采用脚架观测且独立观测获得稳定的固定解，观测坐标点位互差不大于 3cm 时，取平均值作为最终成果。最终成果满足：

1. 全站仪测量相邻 RTK 图根点的水平边长，其检测边长的水平距离的相对误差不得大

于 1/3000。

2. 相邻 RTK 图根点相对中误差小于 1/6000。

四、界址测量

1. 界址检查

实地检查了不动产权籍调查时设置的界标，界标在房角、围墙拐点等处清晰、完整。

2. 界址测量

采用解析法测量界址点，即采用全站仪、GPS 接收机、钢尺等测量工具，通过全野外测量技术获取界址点坐标和界址点间距。解析界址点测量的方法有极坐标法、直角坐标法(正交法)、截距法(内外分点法)、距离交会法、角度交会法、GPS 测量方法等。

对界址点测量误差进行有效检核，界址测量的精度满足下表：

界址点精度表

界址点等级	界址点相对于邻近控制点的点位误差和相邻界址点间的间距误差		界址点间距限差 (cm)	适用范围
	中误差(cm)	限差(cm)		
一	±5.0	±10.0	±10.0	城镇街坊外围界址点及街坊内明显界址点
二	±7.5	±15.0	±15.0	城镇街坊内隐蔽界址点及村庄内部界址点

注：界址点对邻近图根点点位误差系指采用解析法测量的界址点应满足的精度要求；界址点间距限差系指采用各种方法测量的界址点应满足的精度要求。

界址点在经实地地籍调查后确定，应全部进行实地测量，并根据界址点的适用范围使之达到相应的精度要求。

五、其他要素测量

本次地形测量采用全野外、全要素数字化测量。地形图应表示测量控制点、居民地和垣栅、工矿建(构)筑物及其他设施、交通及附属设施、管线及附属设施、水系及附属设施、境界、地貌和土质、植被等各项地物、地貌要素，以及地理名称注记等。

六、图件编制

地形图、地籍图、宗地图、房产分层平面图等都使用南方 CASS 进行内业编辑和成图，并严格按照规定进行分层，提供满足委托方要求的测绘成果。

七、房屋面积测算

依据外业实地测量数据，采用南方 BMF 进行面积测算。内容详见房产测绘成果报告

书。精度要求如下：

- 1、平面控制点相对于起算点的点位中误差不超过 $\pm 0.05\text{m}$ 。
- 2、图纸注记边长与实测边长限差：
 - a、长度 D 小于 50m : $\Delta D \leq \pm 0.05\text{m} + 0.001D$ 。
 - b、长度 D 大于 50m : $\Delta D \leq \pm 0.10\text{m}$ 。

八、质量评价

经我公司二级检查、一级验收，即作业人员自查、质检组检查、单位负责人验收后，我们认为，在不动产测量过程中，作业人员作业流程正确合理，资料齐全，各项数据测算符合相应规范。经综合评定，本报告质量合格。

九、提交成果

- 1、不动产测绘成果表
- 2、房屋建筑面积测绘成果汇总表
- 3、房屋建筑面积计算报告
- 4、房产平面图
- 5、房产幢平面图
- 6、土地勘测现状图

十、成果附件

- 1、法院委托资料（司法鉴定委托书、不动产登记簿查询记录）
- 2、营业执照
- 3、测绘资质证书
- 4、人员资质证明（复印件）及承诺书
- 5、现场照片
- 6、测绘人员、申请人律师及法院工作人员现场照片

不动产测绘成果表

产权人或委托人		苏州市吴江区人民法院（委托人）					
报告编号		JS20220032					
房屋坐落		苏州市吴江区盛泽镇东方大街鹰翔庄园 40 号					
宗地属性			房产属性				
宗地代码		320509105121GB00059		房屋代码			
使用权类型		出让		总层数			
				2 层+阁楼			
终止日期		2063-06-30		结 构			
				混合结构			
用 途		住宅（0701）		建设年代			
				/			
土地等级		/		共有情况			
				/			
宗地面积	实测	192.70 m ²		房产面积	实测	316.79 m ²	
	批准	m ²			批准	m ²	
	原证	168.70 m ²			原证	170.4 m ²	
审 核	 审核人：						
备 注	该不动产权证号：02026450/吴国用（2010）第 02036034 号						

测绘基准日：2022 年 10 月 27 日

房屋建筑面积计算报告

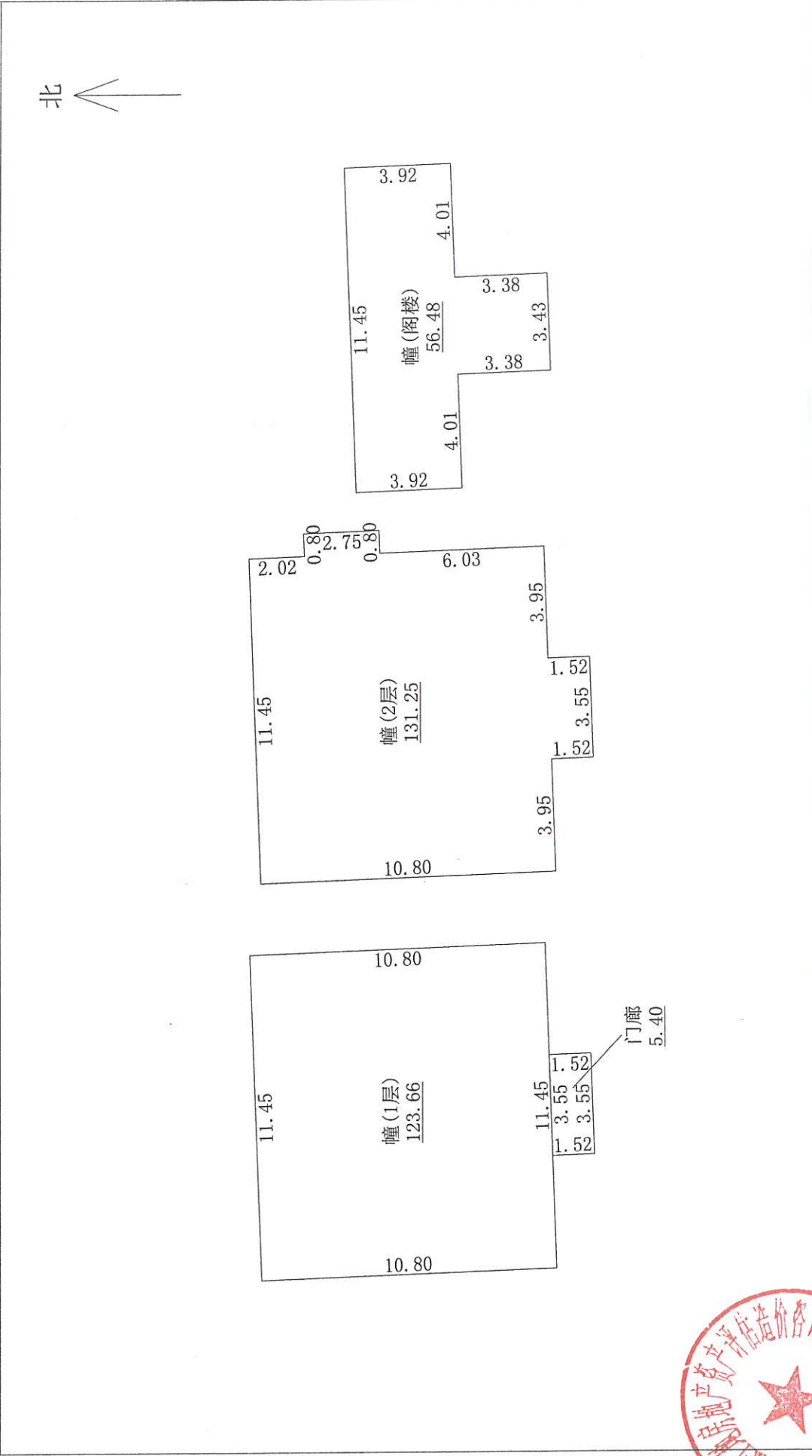
项目名称	苏州市吴江区盛泽镇东方大街鹰翔庄园40号房产测绘		项目编号	JS20220032	丘号	
座落	苏州市吴江区盛泽镇东方大街鹰翔庄园40号					
委托单位	苏州市吴江区人民法院					
幢号	用途	结构	层数	计算公式		
1	成套住宅	混合	2层+阁楼	$10.8 * 11.45 + (1.52 * 3.55) * 2 + 2.75 * 0.8 + 10.8 * 11.45 + 3.92 * 4.01 + 7.3 * 3.43 + 3.92 * 4.01$		
合计	-	-	-	316.79		



江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司

房产幢平面图

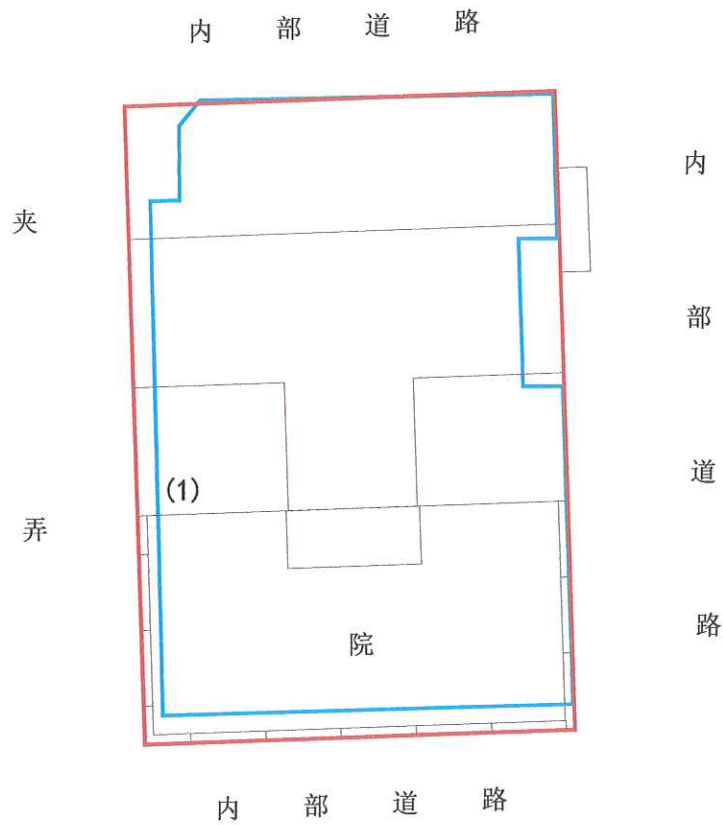
丘号	1	结构	混合	建成年份	
幢号		层数	2层+阁楼	建筑面积(m ²)	316.79
座落	苏州市吴江区盛泽镇东方大街鹰翔庄园40号1幢				
产权面积(m ²)					



土地勘测现状图

苏州市吴江区盛泽镇东方大街鹰翔庄园40号

192.70m²



江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司



实测土地面积（红色）192.70m²，宗地（宗地统一编码：320509105121GB00059，青色）面积168.70m²。

制图：陆斌

审核：朱培良

2022.10.28

成果附件

1、法院委托资料附件

苏州市吴江区人民法院 司法鉴定委托书

(2022)苏0509鉴委字第301号

江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司：

我院受理的中国邮政储蓄银行股份有限公司苏州市吴江区支行与王敏峰、王艳、吴江市铭顺纺织品有限公司借款合同纠纷一案，在执行中，需对苏州市吴江区盛泽镇东方大街鹰翔庄园40号进行评估、测绘。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第76条、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》的规定，特委托你单位予以评估、测绘。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人员进行评估，请在三个月内完成。

我院送去的有关材料，评估后请一并退还我院。

勘察现场联系 汪磊 63493835。

缴费联系人电话 屈依婷 13584296553

苏州市吴江区人民法院



2022年10月19日

联系人：张松海

地 址：吴江区松陵镇高新路788号

电 话：63493828

传 真：63493833

不动产登记簿查询记录



查询目的:

查询时间: 2022年09月13日13时43分25秒
查询编号: 公开2022区号0900656174

权证号信息

权证号	02026450/吴国用(2010)第02036034号
不动产单元号	320509105121GB00059F00010001
权利人	王敏峰
权利人证件号	320525197309280516
登记日期	2010-05-06
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	夫妻共有人: 王艳

房屋信息

房屋户室序号	房屋建筑面积	房屋用途	房屋性质	总层数	所在层	坐落
1	170.4	成套住宅		2	1-2	盛泽镇东方大街鹰翔庄园40号

土地信息

坐落	面积(平方米)	使用起止期限	土地性质	土地用途
盛泽镇东方大街鹰翔庄园40号	168.7	2063年6月30日止	出让	住宅

附属设施信息

用途	建筑面积(平方米)	套内建筑面积(平方米)	分摊建筑面积(平方米)	房屋坐落	土地使用期限

他项权利信息

他项权证号	他项权利人	担保范围	是否最高额抵押	被担保主债权数额(最高债权额)(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	设定日期
苏(2017)吴江区不动产证明第9007938号	中国邮政储蓄银行股份有限公司苏州市吴江区支行		最高额抵押	120	2017-03-28起 2022-03-28止	2017-03-31
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定:						

限制权利信息

限制权人	查封类型	查封文号	设定日期	结束日期	注销日期	备注

经办时间: 2022年09月13日13时43分25秒 经办人: 王熙彤

苏州市吴江区不动产登记中心

苏州市吴江区人民法院	查封	(2022)苏0509执6573号	2022-08-23	2025-08-22		
苏州市吴江区人民法院	查封	(2022)苏0509执保2690号	2022-07-05	2025-07-04		

其他

锁定情况	无
预告登记	无
异议登记	无
地役权登记	无
居住权登记	无

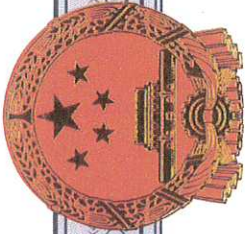
备注

备注	抵押	冷 2017.03.24
----	----	--------------

经办时间： 2022年09月13日 13时43分25秒 经办人： 王熙彤

苏州市吴江区不动产登记中心

3、测绘资质证书



乙级测绘资质证书 (副本)

专业类别：乙级：工程测量、界线与不动产测绘。***

单位名称：江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司

注册地址：江苏省苏州市常熟市开元东路6号三楼

法定代表人：王建中

证书编号：乙测资字32504103

有效期至：2026年12月5日



发证机关 (印章)

2021年12月6日

No. 010587

中华人民共和国自然资源部监制

4、人员资质证明复印件及承诺书

陆斌





姓名 陆斌 性别 男
 Name Sex

出生日期 1988 年 10 月 07 日
 Date of Birth Year Month Day

证书编号 2068003005403845
 Certificate No.

身份证号 320581198810070112
 ID No.



职业资格 测绘服务人员
 Occupational qualification

不动产测绘员

职业方向 二
 Area of Specialization

理论知识考试成绩 97.0
 Result of Theoretical Knowledge Test

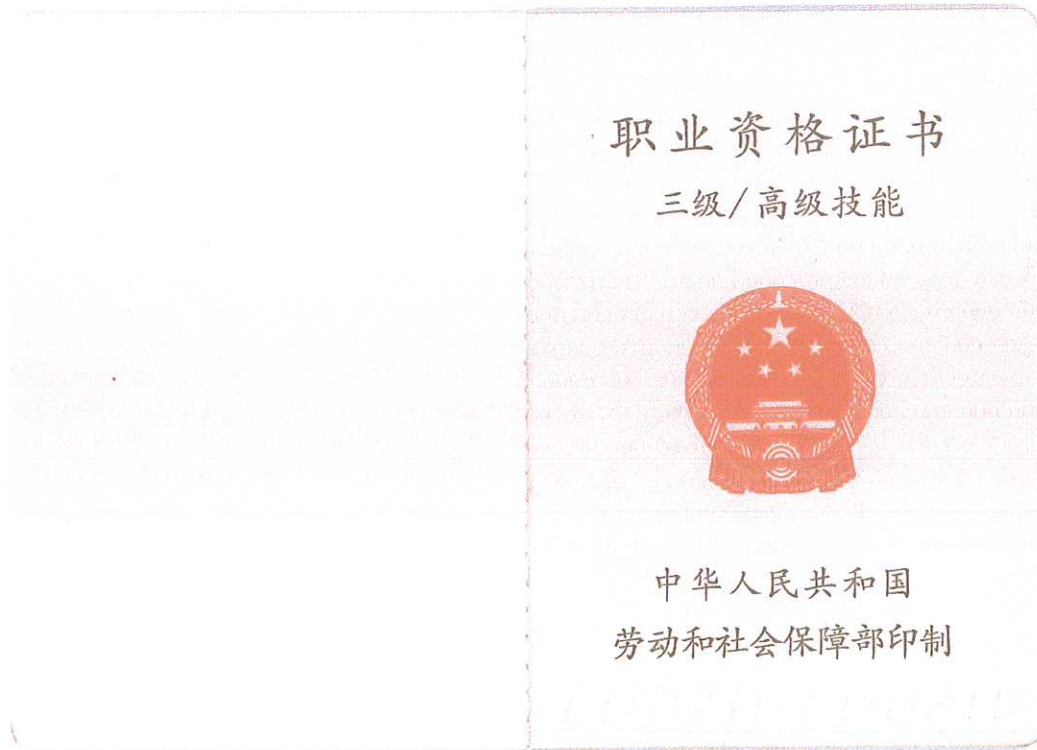
技能考核成绩 79.0
 Result of Skill Test

职业技能鉴定(指导)中心(印)
 Seal of Occupational Skill Testing Authority

2020 年 12 月 01 日
 Year Month Day

证书专用章
 N956138574

朱培良



姓名 朱培良 性别 男

职业(工种) 房产测量员

出生日期 1970 年 5 月 25 日

理论知识考核成绩 70.0

文化程度 大学

操作技能考核成绩 67.0

发证日期 2006年06月30日

评定成绩 合格

证书编号 0668003005300024

身份证号 320520197005253314

职业技能鉴定(指导)中心(印)

2006年6月30日

证书专用章



鉴定人承诺书（试行）

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：（签名）

鉴定机构：（盖章）

2022年10月28日

3205816042355



5、现场照片



6、测绘人员、申请人律师现场照片

