

测 绘 司 法 鉴 定 报 告

福
测
证
发

报告编号： 中绘鉴字(2022)第 N004 号

项目名称： 杨荣楷名下位于南安市省新镇油园村油园 77 号
土地使用权及地上建筑物面积测绘鉴定

委托单位： 福建省南安市人民法院

测绘内容： 土地使用权、建筑物面积测绘

报告时间： 2022 年 09 月 26 日



福建省中绘勘测设计院有限公司
FUJIAN ZHONGHUI SURVEY AND DESIGN CO., LTD

地址：福建省泉州市石狮市濠江路 1444-1446 号

电话：18959881889

声 明

1. 委托方应当向测绘鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料,并对鉴定材料的真实性、合法性负责,若因此发生产权属纠纷责任由委托方负责。
2. 测绘司法鉴定机构依法独立、客观、公正地进行鉴定,不受任何个人和组织的非法干预。本报告内容没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
3. 测绘司法鉴定机构按照法律、法规和规章规定的方式、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。
4. 本鉴定报告测绘标的物的面积以实勘当日现场实测数据为准,若标的物发生变化,应当重新申请测绘鉴定,本报告内容失效。
5. 本鉴定报告标的物由委托方引领鉴定人员进行实地勘测与其提供的权属证书记载的坐落一致且具有唯一性;标的物的界线范围由委托方指定的当事人共同确认;本测绘鉴定机构仅对标的物的属性、面积负责。
6. 本鉴定报告仅提供给委托方(人民法院)司法鉴定用途,不得作为其他任何目的使用,除国家法律、法规另有规定外,任何未经鉴定机构和委托方确认的机构和个人不能由于得到本报告而成为本报告的使用者。
7. 本鉴定报告的全部或部分内容未经本鉴定单位书面同意,不得向其他单位或个人提供,也不得以任何形式公开发表。
8. 使用本鉴定文书应当保持其完整性和严肃性。本鉴定机构对鉴定报告具有解释及修正的权利。

测绘司法鉴定报告

福建省南安市人民法院:

受贵院委托,从贵院委托出具的(2018)闽0583执恢494号《委托测绘函》及(2018)闽0583执恢494号之二《执行裁定书》获悉,需对被执行人杨荣楷名下位于南安市省新镇油园村油园77号【国有土地使用证号:南国用(籍)第26040753号】土地使用权及地上建筑物面积进行调查测绘,本公司遵循独立、客观、公正的原则,根据委托方提供的鉴定材料、鉴定要求和测绘法律法规,对案件中涉及到的土地使用权及建筑物进行外业数据采集测量、内业数据处理及成图绘制等工作程序,现将本委托项目测绘司法鉴定报告如下:

一、基本情况

1.1 鉴定日期:2022年09月01日。

1.2 鉴定材料:杨荣楷名下的国有土地使用证、土地登记审批表、地籍调查表、国有土地使用权出让合同、南安市土地登记申请表各壹份。

1.3 鉴定地点:南安市省新镇油园村油园77号。

二、测绘鉴定内容及本报告使用范围

2.1 鉴定内容:对杨荣楷名下位于南安市省新镇油园村油园77号【国有土地使用证号:南国用(籍)第26040753号】土地使用权及地上建筑物面积进行调查测绘,出具测绘鉴定结果。

2.2 报告使用范围:供委托方提供评估用途,不作为办理产权证依据。

三、测绘鉴定技术标准、法律法规

3.1 《房产测量规范》GB/T17986-2000。

3.2 《1:500数字地形图测绘规范》DB33/T552-2014。

3.3 《城市测量规范》CJJ/T8-2011。

3.4 《卫星定位城市测量技术规范》CJJ/T73-2010。

3.5 《中华人民共和国测绘法》。

3.6 《中华人民共和国测绘成果管理条例》。

四、平面坐标系统及高程基准

4.1 平面坐标：2000 大地坐标系，中央经线 117 度。

4.2 高程基准：1985 国家高程基准。

五、资源配置

5.1 投入设备

5.1.1 南方银河 1 三频 动态 GPS 接收机(RTK)1 台,平面精度:±1cm+1ppm,
垂直精度: ±2cm+1ppm。

5.1.2 南方 NTS362R 型全站仪 1 台,平面精度: ±2cm+1ppm,垂直精度:
±5cm+1ppm。

5.1.3 手持激光测距仪 2 台,卷尺 2 把。

5.2 投入人员

5.2.1 测绘技术管理人员: 1 人。

5.2.2 作业组: 1 组,共 2 人。

六、测绘鉴定过程

6.1 测绘鉴定进场前,由公司技术主管组织测绘鉴定技术人员对资料进行核对、分析,根据测区的实际情况和有关技术标准,明确各项技术要求,对测绘鉴定技术人员进行明确分组、分工,具体落实各小组的测绘鉴定任务及仪器设备,对投入本次测绘鉴定用的仪器进行检查或检定,确保仪器的精确性。

6.2 利用福建省 CORS 站 GNSS 综合服务系统,采用南方银河 1 三频 动态 GPS 接收机以 RTK 固定解状态布设平面控制点,采用南方 S362R 全站仪解析坐标法、手持激光测距仪及钢卷尺进行实地测量。

6.3 测绘鉴定红线边界范围,以法院提供的相关产权证结合现场围墙边界确定。

6.4 内业采用南方 CASS9.0 成图软件进行编辑计算成图。

6.5 测绘鉴定成果经质量检核，精度符合要求，可供使用。

七、测绘成果检验过程

7.1 过程及成果质检检查验收应贯穿每个关键生产环节，严格按照《测绘成果质量检查与验收》(GB/24356-2009)以及相关规范、规程执行。

7.2 按照 GB/24356-2009《测绘成果质量检查与验收》规定，项目成果质量实行二级检查、一级验收方式进行。在作业员自查或互查及小组检查的基础上，工程部组织实施成果质量过程检查，质检办实施过程抽查和最终检查。各级检查均保留检查记录。

7.3 测绘鉴定成果经二次质量检核，精度符合要求，可供使用。

八、测绘鉴定结果

8.1 土地使用权面积

以委托方提供的杨荣楷名下国有土地使用证用地红线结合现场指界、实地测绘，其土地使用权面积为 320.30 m²。具体情况详见《杨荣楷宗地图》。

8.2 建筑物面积

总建筑面积为 1080.67m²：其中红线内建筑面积 1045.65m²，红线外建筑面积 35.02m²，均未办理不动产权证，具体情况详见《房产平面图》。

8.3 未办证附属物面积

未办证附属物面积为 126.67m²：其中红线内 3.27m²，红线外 123.40m²，具体情况详见《房产平面图》。

九、提交测绘鉴定成果资料

9.1 附表 1 杨荣楷《测绘鉴定成果汇总表》

土地及建筑面积汇总表（一）、未办证附属物汇总表（二）

9.2 附图 1 《杨荣楷宗地图》

9.3 附图 2 《房产平面图》

9.4 附图3《房屋四至及现场图片》01-02

十、附件

10.1 (2018)闽0583执恢494号《委托测绘函》

10.2 测绘鉴定机构营业执照及资质证书复印件

10.3 测绘鉴定人员《测绘作业证》复印件

鉴定人员信息表

| 序号 | 鉴定人员 | 测绘作业证号 | 签名 | 资质章 |
|----|------|------------|---|--|
| 1 | 彭绍焕 | 3500500146 |  |  |
| 2 | 翁敬总 | 3505010081 |  | |
| 3 | 蔡苗 | 3505010075 |  | |

本报告壹式伍份：其中提交委托人肆份，本机构存档壹份。

鉴定单位：福建省中绘勘测设计院有限公司

报告日期：2022年09月26日



附表1

杨荣楷

测绘鉴定成果汇总表

土地及建筑面积汇总表（一）

单位：m²

| 土地 | | 建筑物 | | |
|------|--------|------|-----|---------|
| 类别 | 面积 | 类别 | | 建筑面积 |
| | | 有产权证 | | |
| 有产权证 | 320.30 | 无产权证 | 红线内 | 1045.65 |
| | | | 红线外 | 35.02 |
| 合计 | 320.30 | 合计 | | 1080.67 |

未办证附属物面积汇总表（二）

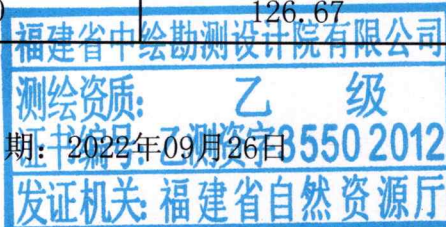
单位：m²

| 类别 | 红线内 | 红线外 | 合计 |
|------|------|--------|--------|
| 搭盖 | 3.27 | 123.40 | 126.67 |
| 以下空白 | | | |
| | | | |
| 合计 | 3.27 | 123.40 | 126.67 |

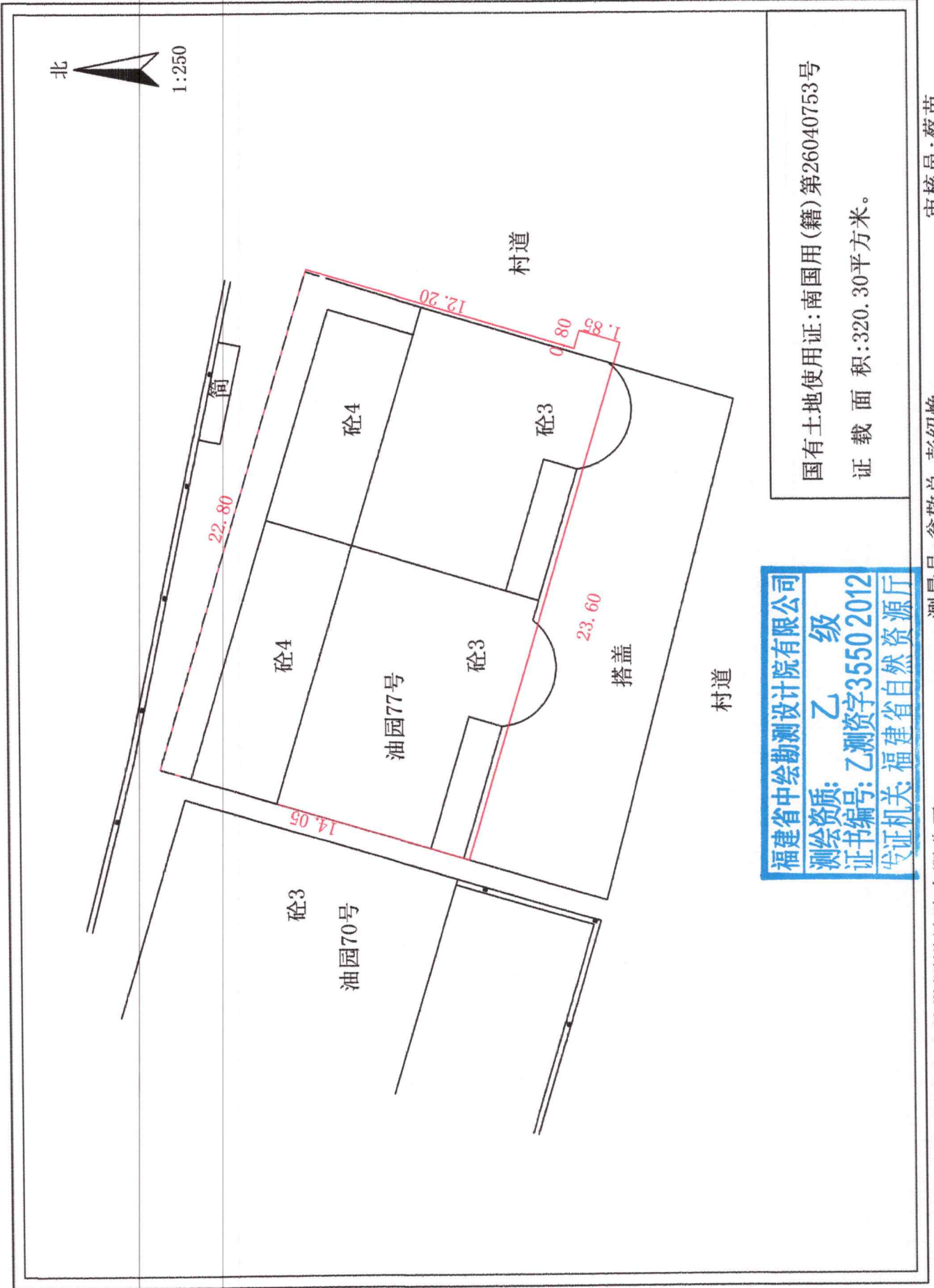
审核：蔡苗

制表：彭绍焕

日期：2022年09月26日



杨荣楷宗地图



福建省中绘勘测设计院有限公司
测绘资质: 乙级
证书编号: 乙测资字35502012
发证机关: 福建省自然资源厅

国有土地使用证: 南国用(籍)第26040753号
证载面积: 320.30平方米。

测量单位: 福建省中绘勘测设计院有限公司

测量员: 翁敬总 彭绍焕

审核员: 蔡苗

房产平面图

| | | | | | |
|------|-----|----|-----|------|-------|
| 权属人 | 杨荣楷 | 层数 | 4 | 结构 | 钢筋混凝土 |
| 产权证号 | | 层次 | 1-4 | 权属情况 | 未办证 |

一层: 284.81m²
 红线内: 275.58m²
 红线外(阴影): 9.23m²

二层: 295.96m²
 红线内: 286.73m²
 红线外(阴影): 9.23m²

三层: 317.64m²
 红线内: 301.08m²
 红线外(阴影): 16.56m²

四层: 182.26m²

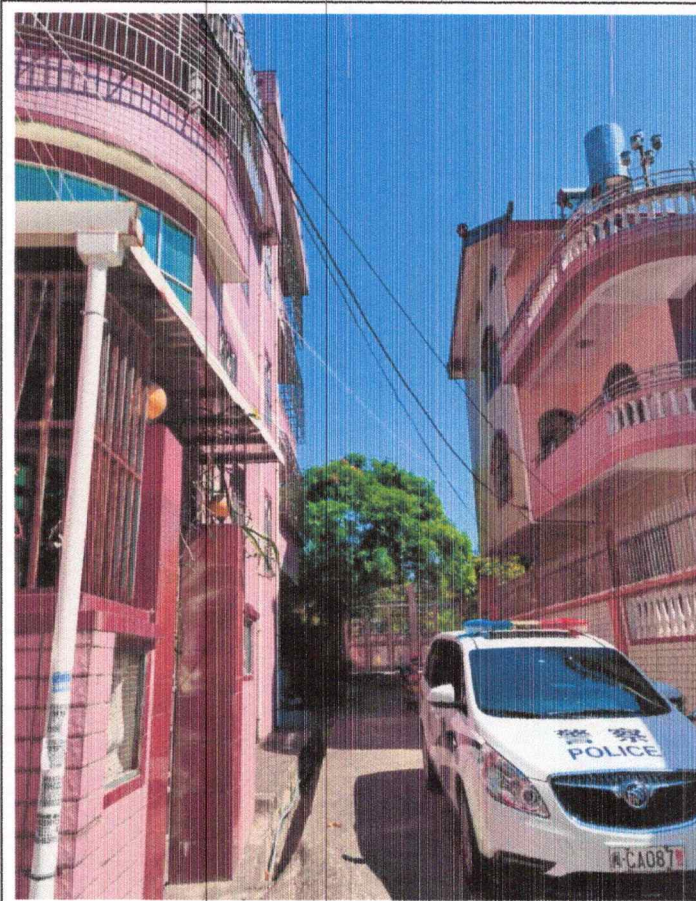
1. 建筑总面积S=1080.67m²
 其中: 红线内S=1045.65m²
 红线外(阴影)S=35.02m²

2. 搭盖面积S=126.67m²
 其中: 红线内S=3.27m²
 红线外(阴影)S=123.40m²

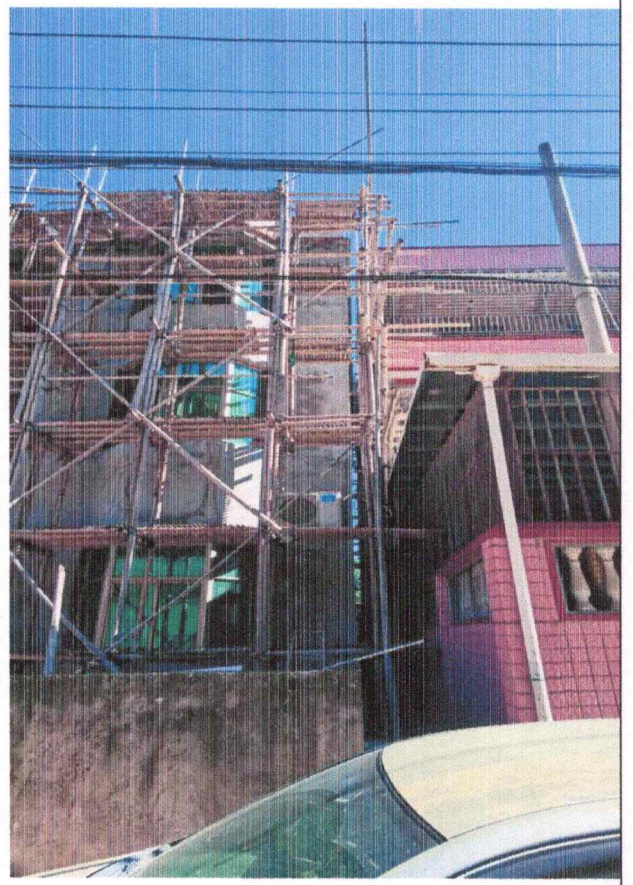
3. 本图不作为办理产权依据。

福建省中绘勘测设计院有限公司
乙级
测绘资质: 乙测资字35502012
发证机关: 福建省自然资源厅

测量单位: 福建省中绘勘测设计院有限公司
 测量员: 翁敬总 彭绍煊
 审核员: 蔡苗



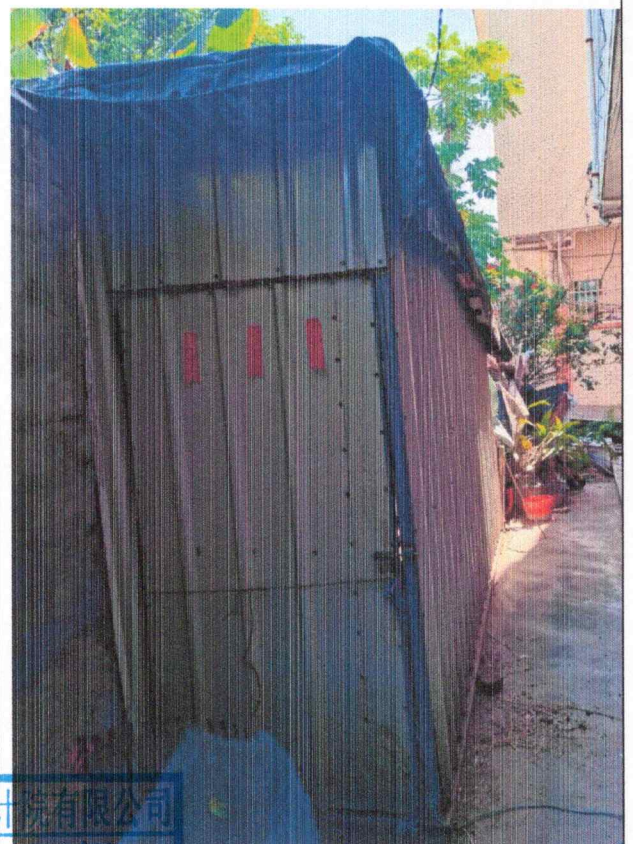
四至 (东)



四至 (西)



四至 (南)



四至 (北)

福建省测绘勘测设计院有限公司
测绘资质: 乙 级
证书编号: 乙测资字35502012
发证机关: 福建省自然资源厅



搭盖



门牌号

福建省中绘勘测设计院有限公司
测绘资质：乙 级
证书编号：乙测资字3550 2012
发证机关：福建省自然资源厅

福建省南安市人民法院

委托测绘函

(2018)闽0583执恢494号

福建省中绘勘测设计有限公司：

本院在执行申请执行人福建南安农村商业银行股份有限公司与被执行人杨荣楷、陈梅华、巫清木借款合同纠纷一案中，本院已裁定拍卖、变卖被执行人杨荣楷名下的位于南安市省新镇油园村的国有土地使用权[具体以南土他项(2014)第20140493号土地他项权利证书及南国用(籍)第26040753号国有土地使用证为准]及地上建筑物。因上述土地上的建筑物未办理产权手续，本院委托评估时需确定建筑物的面积，特委托你公司对被执行人杨荣楷址在南安市省新镇油园村的国有土地使用权范围内的建筑物面积进行测绘，并将测绘结果书面报送本院，现特委托你公司进行测绘，请你公司在接受委托后一个月内向本院书面反馈司法鉴定测绘结论四份，如不能在一个月内向本院出具测绘结论，请你公司向本院提交书面说明。



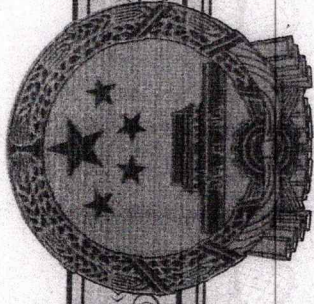
二〇二一年九月二十二日

联系人：徐光坝

联系方式：15906036661

联系地址：南安市湖中路28号南安市人民法院执行局

邮编：362300



乙级测绘资质证书 (副本)

专业类别: 乙级: 摄影测量与遥感、工程测量、海洋测绘、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。***

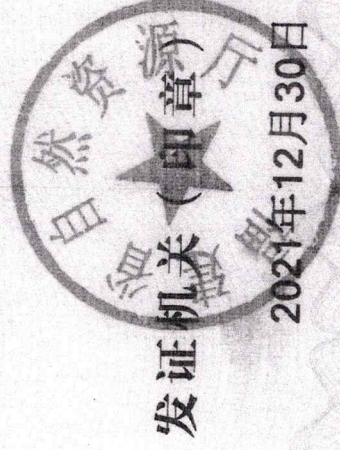
单位名称: 福建省中绘勘测设计院有限公司

注册地址: 福建省泉州市石狮市宝盖镇濠江路1444-1446号(行政服务中心东门对面)

法定代表人: 彭绍焕

证书编号: 乙测资字35502012

有效期至: 2026年12月29日



福建省中绘勘测设计院有限公司鉴定人员作业证



职 称 助理工程师

专 业 测绘工程

注册记录:



工作单位 福建省中绘勘测设计院有限公司

单位地址 福建省泉州市石狮市宝盖镇八七路毓明商务大厦5楼

发证日期 2018-01-18

证书编号 3500500146

姓 名 彭绍焕

性 别 男

身份证号 350821198108043339

职 务 总经理



职 称 工程师

专 业 建筑

注册记录:

工作单位 福建省中绘勘测设计院有限公司

发证日期 2022-06-10

证书编号 3505010075

姓 名 蔡莹

性 别 女

身份证号 420984199003276681



职 称 助理工程师

专 业 工程测量

注册记录:

工作单位 福建省中绘勘测设计院有限公司

发证日期 2022-06-10

证书编号 3505010081

姓 名 翁敬总

性 别 男

身份证号 352601197909074013



