南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号：NY202400301

测 绘 类 型：预测绘

房 产 坐 落：明山路以东、规划区间路以北

测 绘 单 位：南阳空间测绘有限公司

建 设 单 位：南阳科创置业有限公司

测 绘 幢 号：第 1 幢

（测绘单位盖章）

2024 年 3 月 19 日

统一社会信用代码
91411300MA47MUY33Q

营业执照

(副 本) 1-1

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　南阳空间测绘有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　郭旭

经营范围　遥感测绘服务，测绘航空摄影、地籍测绘、不动产测绘、海洋测绘、地理信息系统工程、大地测量、工程测量；土地整治规划设计、土地复垦方案编制；景观园林规划设计；测绘仪器、电子产品销售、计算机及辅助设备销售；信息咨询、技术服务；其他测绘地理信息服务。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2019年11月06日

营业期限　长期

住　　所　河南省南阳市市辖区天洼社区38号

登记机关　南阳市市场监督管理局 411300004557

2019 年 11 月 06 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址: http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：南阳空间测绘有限公司

注册地址：河南省南阳市市辖区天洼社区38号

法定代表人：郭旭

证书编号：乙测资字41510145

有效期至：2028年5月5日

发证机关（印章）

2023年5月6日

No. 029111

中华人民共和国自然资源部监制

南阳市空间测绘有限公司

咨询电话：0377-63296788

测绘单位验收结论

我方已按照《房产测量规范》、《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房〔2002〕74号）、《工程建设项目联合测绘技术规范》（DB41/T 2445-2023)相关规定，组织我方本项目负责人 戴 帅 对本房产测绘成果进行验收：

1、**房屋测量质量审查表**

责任人签章	**现场勘查、绘图及计算人员意见：** 根据《房产测量规范》进行现场勘测和计算，以上结果是客观，真实，准确的。 签章：徐攀　　2024年3月12日
	技术负责意见： 测绘方法正确，规范，分摊计算符合规范要求。精度良好。 签章：任玉双　　2024年3月12日
	审核人意见： 符合规范要求，同意房产测绘报告内容。 签章：戴帅　　2024年3月12日

建设单位验收结论

我方本项目负责人 杨萍 对本房产测绘成果进行验收：

对本房产测绘成果进行验收：

1、测绘单位采用的资料真实、合法；

2、该测绘成果完整、真实；

3、该测绘成果与委托内容一致；

4、该测绘成果对专有部位、共有部位的认定与事实相符；

5、对该测绘成果各部分面积无异议，并同意在南阳市不动产登记服务中心官网予以明示。

验收结论：无异议

验收人：杨萍

验收日期：2024年3月12日

建设单位：（盖章）

房屋状况表

房屋坐落	明山路以东、规划区间路以北			测绘幢号	第1幢			建成年份	
建设单位（产权人）	南阳科创置业有限公司	总层数	9	地上层数	7	总建筑面积	3412.46	套内面积	2803.39
				地下层数	2			分摊面积	609.07

房屋规划用途及面积							墙体归属				
	规划用途	建筑结构	房屋所在层	面积	套数	间数	墙体所在层	东	南	西	北
房屋状况	便利店	钢混	1层	58.02		1		自	自	自	自
	楼梯间	钢混	屋面层	30.37		3		自	自	自	自
	养老服务用房	钢混	1层	419.95		1		自	自	自	自
	住宅	钢混	2-7层	2904.12	24			自	自	自	自
备注											

幢分摊说明书

房屋坐落	明山路以东、规划区间路以北		
测绘幢号	第 1 幢		
幢建筑面积	3412.46	单位	平方米

注：幢建筑面积为各层外轮廓建筑面积之和。

（一）共有建筑面积汇总表

共有面积名称	所在楼层	面　积	分摊级别	用　途	备　注
地上外墙	1-7 层、屋面层	143.9732	外墙	外墙	
步梯、电井、电梯间 入户大堂、水暖	1 层步梯、1-7 层电井、1 层电梯间、1 层入户大堂、1-7 层水暖	120.6045	K20	步梯、电井、电梯、前室、入户大堂、水暖	
步梯 电梯间 连廊	2-7 层步梯、2-7 层电梯间、2-7 层连廊	346.6755	K21	步梯、电梯、连廊、前室	

注：1、参与下级分摊面积=共用区面积+从上级分摊得到的面积
2、墙体厚度说明：1-7 层外墙为幢自有墙，结构厚度 0.20m，保温层厚度 0.04m

（二）分摊说明

分摊级别	面积	分摊系数	参与本级分摊区域
外墙	143.9732	0.044048567	K20、K21、功能区 1、功能区 2
K20	120.6045	0.044915903	功能区 1、功能区 2
K21	344.5123	0.152121576	功能区 2

房产建筑面积计算明细表

（计算书）

房屋坐落	明山路以东、规划区间路以北				
测绘幢号	第 1 幢				
房屋套内面积	2803.39	房屋分摊面积	609.07	房屋总建筑面积	3412.46

注：房屋套内建筑面积为分摊计算后各户室套内面积之和，房屋分摊面积为分摊计算后各户室分摊面积之和，房屋总建筑面积为前两项之和。

功能区 1					
分摊系数计算式			分摊系数值		
(功能区 1*K1(1)+功能区 1*K2(1))/功能区 1			0.08896447		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
无单元	101	7*0.8+12.1*1.55+11.3*1.25+7.4*2	53.28	4.74	58.02
无单元	102	5.6*0.8-((8.8+8.8)*0.8/2)+21.2*3.2-(1.2*0.8)+7*0.8+10.4*9.6+7*21.2+12.1*4.8+4.7*2	385.64	34.31	419.95
功能区 2					
分摊系数计算式			分摊系数值		
(功能区 2*K1(1)+功能区 2*K2(1)+功能区 2*K2(2))/功能区 2			0.241086047		
单元	户号	计算式	套内面积	分摊面积	建筑面积
1 单元	201	9.6*3.4+3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+0.5*(6.7*0.8+1*6.599)	99.36	23.95	123.31
1 单元	202	6.7*1.8+3.6*1+8.8*8.4+0.5*(7.001*1+0.8*6.4)	95.64	23.06	118.70
1 单元	203	3.6*1+10.6*6.7+8.8*1.7+0.5*(1.8*6.4+(1+1)*0.599/2)	95.64	23.06	118.70
1 单元	204	3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+9.6*3.4+0.5*(0.806*0.098/2-(1.803*0.055/2)+6.938*1.713/2+6.699*1.801/2)	99.36	23.95	123.31
1 单元	301	9.6*3.4+3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+0.5*(6.7*0.8+1*6.599)	99.36	23.95	123.31
1 单元	302	6.7*1.8+3.6*1+8.8*8.4+0.5*(7.001*1+0.8*6.4)	95.64	23.06	118.70
1 单元	303	3.6*1+10.6*6.7+8.8*1.7+0.5*(1.8*6.4+(1+1)*0.599/2)	95.64	23.06	118.70
1 单元	304	3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+9.6*3.4+0.5*(0.806*0.098/2-(1.803*0.055/2)	99.36	23.95	123.31

		+6.938*1.713/2+6.699*1.801/2)			
1单元	401	9.6*3.4+3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+0.5*(6.7*0.8+1*6.599)	99.36	23.95	123.31
1单元	402	6.7*1.8+3.6*1+8.8*8.4+0.5*(7.001*1+0.8*6.4)	95.64	23.06	118.70
1单元	403	3.6*1+10.6*6.7+8.8*1.7+0.5*(1.8*6.4+(1+1)*0.599/2)	95.64	23.06	118.70
1单元	404	3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+9.6*3.4+0.5*(0.806*0.098/2-(1.803*0.055/2)+6.938*1.713/2+6.699*1.801/2)	99.36	23.95	123.31
1单元	501	9.6*3.4+3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+0.5*(6.7*0.8+1*6.599)	99.36	23.95	123.31
1单元	502	6.7*1.8+3.6*1+8.8*8.4+0.5*(7.001*1+0.8*6.4)	95.64	23.06	118.70
1单元	503	3.6*1+10.6*6.7+8.8*1.7+0.5*(1.8*6.4+(1+1)*0.599/2)	95.64	23.06	118.70
1单元	504	3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+9.6*3.4+0.5*(0.806*0.098/2-(1.803*0.055/2)+6.938*1.713/2+6.699*1.801/2)	99.36	23.95	123.31
1单元	601	9.6*3.4+3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+0.5*(6.7*0.8+1*6.599)	99.36	23.95	123.31
1单元	602	6.7*1.8+3.6*1+8.8*8.4+0.5*(7.001*1+0.8*6.4)	95.64	23.06	118.70
1单元	603	3.6*1+10.6*6.7+8.8*1.7+0.5*(1.8*6.4+(1+1)*0.599/2)	95.64	23.06	118.70
1单元	604	3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+9.6*3.4+0.5*(0.806*0.098/2-(1.803*0.055/2)+6.938*1.713/2+6.699*1.801/2)	99.36	23.95	123.31
1单元	701	9.6*3.4+3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+0.5*(6.7*0.8+1*6.599)	99.36	23.95	123.31
1单元	702	6.7*1.8+3.6*1+8.8*8.4+0.5*(7.001*1+0.8*6.4)	95.64	23.06	118.70
1单元	703	3.6*1+10.6*6.7+8.8*1.7+0.5*(1.8*6.4+(1+1)*0.599/2)	95.64	23.06	118.70
1单元	704	3.6*1+10.4*3.5+12.2*1.7+9.6*3.4+0.5*(0.806*0.098/2-(1.803*0.055/2)+6.938*1.713/2+6.699*1.801/2)	99.36	23.95	123.31
无单元	楼梯间	2.3*2.25	5.18	1.25	6.43
无单元	楼梯间	5.1*2.7	13.77	3.32	17.09
无单元	楼梯间	2.3*2.4	5.52	1.33	6.85

房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：明山路以东、规划区间路以北魏营社区城中村改造项目（M地块）第1幢		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
便利店	1层	整个小区
养老服务用房	1层	整个小区
仅为本幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
外墙设计厚度说明：1-7层外墙为幢自有墙，结构厚度0.20m，保温层厚度0.04m。 阳台封闭情况：本幢楼阳台为不封闭阳台。		
备注：		

建设单位名称（盖章）：　　设计单位名称（盖章）：

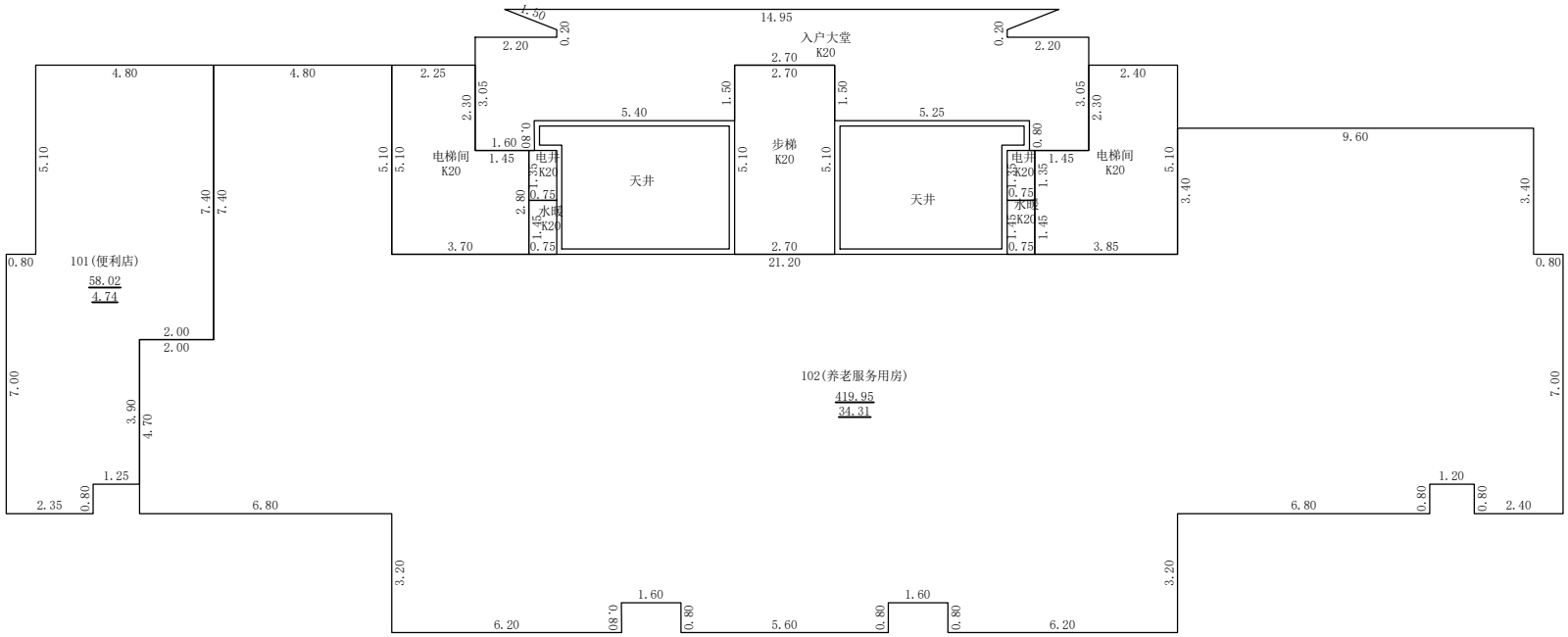
经办人签字：杨洋

房产分层平面图

房产坐落	明山路以东、规划区间路以北					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	438.919
幢　号	第1幢					建成年份		层共有面积(m²)	118.514
总层数	9	地上层数	7	地下层数	2	所在层数	1层	层建筑面积(m²)	557.43

南阳科创置业有限公司

N



2024年03月12日

测绘人：徐攀　　审核人：戴帅

1：200

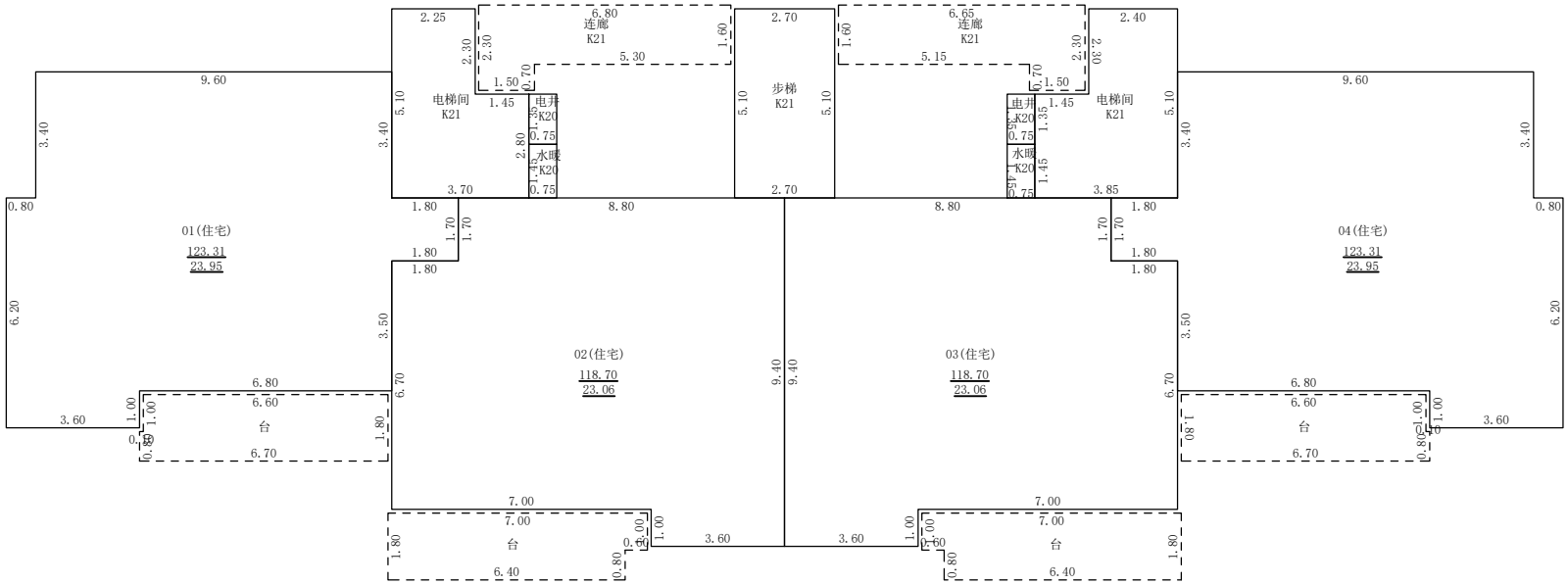
南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	明山路以东、规划区间路以北					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(m²)	390.002
幢　号	第1幢					建成年份		层共有面积(m²)	80.928
总层数	9	地上层数	7	地下层数	2	所在层数	2-7层	层建筑面积(m²)	470.93

南阳科创置业有限公司

N



2024年03月12日

测绘人：徐攀　　审核人：戴帅

1：200

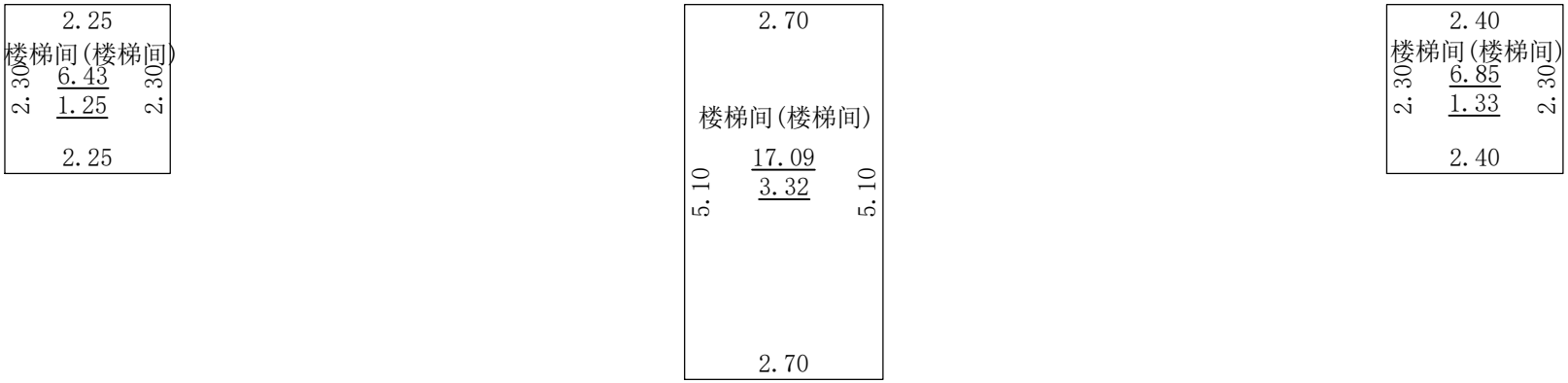
南阳空间测绘有限公司

房产分层平面图

房产坐落	明山路以东、规划区间路以北					建筑结构	钢筋混凝土	层套内面积(㎡)	24.465
幢　号	第1幢					建成年份		层共有面积(㎡)	5.009
总层数	9	地上层数	7	地下层数	2	所在层数	屋面层	层建筑面积(㎡)	29.47

南阳科创置业有限公司

N



2024年03月12日

测绘人：徐攀　　审核人：戴帅

1：100

南阳空间测绘有限公司