# 南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号：2024022804

测 绘 类 型：预测

房 产 坐 落：中州路以北、第一完全学校区间路以东

建 设 单 位：河南景和苑房地产开发有限公司

测 绘 幢 号：卧龙区南菜园区域城市更新改造项目第4幢

中誉恒信勘测设计有限公司

2024年03月14日

统一社会信用代码
91410102349528406 6

# 营业执照

（副 本）（1-3）

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　中誉恒信勘测设计有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人　宋家乐

经营范围　测绘服务；园林绿化工程；水利水电工程；工程造价咨询；工程勘察设计；公路工程；计算机软硬件的技术开发；土地规划服务；城乡规划服务；农业工程设计；档案管理咨询；电脑图文设计；地质灾害治理服务。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　柒仟万圆整

成立日期　2015年07月24日

住　　所　河南自贸试验区郑州片区（经开）航海东路1300号天鑫大厦6楼602-7号

登记机关

2022 年 09 月 15 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

联系电话：17638358321

# 甲级测绘资质证书（副本）

专 业 类 别：甲级：工程测量、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。

单 位 名 称：***
中誉恒信勘测设计有限公司

注 册 地 址：河南自贸试验区郑州片区（经开）航海东路1300号天鑫大厦6楼602-7号

法定代表人：宋家乐

证 书 编 号：甲测资字41100933

有 效 期 至：2027年5月23日

发证机关（印章）

2022年5月24日

No. 003861

中华人民共和国自然资源部监制

# 建设单位验收结论

我方本项目负责人[illegible]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：[illegible]

验收人：[illegible]

验收日期：2024年3月14日

建设单位：（盖章）

# 房 屋 状 况 表

| 房屋坐落 | 南阳市卧龙区中州路以北、第一完全学校区间路以东 | | | 总建筑面积（㎡） | 10990.58 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 申请单位（人）及联系人 | 河南景和苑房地产开发有限公司 | 联系方式 | | 新图幅号 | | 新丘号 | |
| | | | | 老图幅号 | | 街坊号 | |

| 房屋状况 | 测绘幢 | 坐落幢 | 总层数 | 地上层数 | 地下层数 | 所在层次 | 建筑结构 | 建成年份 | 房屋规划用途及面积（㎡） | | | | 墙体归属 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | 规划用途 | 面积 | 套数 | 间数 | 东 | 南 | 西 | 北 |
| | 4# | | 26 | 26 | 0 | 出屋面层 | 钢混 | | 出屋面步梯间 | 27.50 | | 2 | 共 | 共 | 共 | 共 |
| | 4# | | 26 | 26 | 0 | 出屋面层 | 钢混 | | 出屋面电梯间 | 13.22 | | 2 | 共 | 共 | 共 | 共 |
| | 4# | | 26 | 26 | 0 | 1层 | 钢混 | | 排烟井 | 3.90 | | 2 | 共 | 共 | 共 | 共 |
| | 4# | | 26 | 26 | 0 | 1-26层 | 钢混 | | 住宅 | 10945.96 | 104 | | 共 | 共 | 共 | 共 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 备注 | |
|---|---|

测绘人：魏希涛　　校核人　郭驰颖

日期　2024.03　　日期　2024.03

版本号：ZFC002-4

# 幢分摊说明书

| | | | |
|---|---|---|---|
| 房屋坐落 | 卧龙区中州路以北、第一完全学校区间路以东 | | |
| 测绘幢号 | 第 4 幢 | | |
| 幢建筑面积 | 10990.58 ㎡ | 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 外墙 | 全楼 | 417.611 | K20 | 全楼 | |
| 入户大堂、合用前室、前室、消防客梯、客梯、步梯间、水暖井、电井、走廊、2-26层开敞连廊 | 1至26层 | 2244.425 | K21 | 1至26层 | |
| | | | | | |

注：1、墙体厚度说明：1至26层墙厚200mm；保温层厚30mm。

**（二）分摊说明**

| 分摊级别 | 面积 | 分摊系数 | 参与本级分摊区域 |
|---|---|---|---|
| K20 | 417.611 | 0.0394979 | 全楼 |
| K21 | 2244.425 | 0.2681201 | 1至26层 |
| | | | |

# 房产建筑面积计算明细表

计算书
房地号:卧龙区南菜园区域城市更新改造项目第4幢
申请单位：河南景和苑房地产开发有限公司
房屋坐落：南阳市卧龙区中州路以北、第一完全学校区间路以东
测绘日期：2024.03.14
计算内容：
1.计算套内建筑面积
1）1层
户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式
101 89.668 27.584 117.25 8.4000*10.1000 阳台：
(6.1500*1.5700)*0.5
102 70.709 21.751 92.46
7.8000*7.8000+3.9000*1.0500+2.3000*1.2000 阳台：(4.1000*1.4700)*0.5
103 70.709 21.751 92.46
7.8000*7.8000+3.9000*1.0500+2.3000*1.2000 阳台：(4.1000*1.4700)*0.5
104 89.668 27.584 117.25 8.4000*10.1000 阳台：
(6.1500*1.5700)*0.5
105 1.590 0.063 1.65 0.6000*2.6500
106 2.160 0.085 2.25 0.6000*2.6500
2）2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24层
户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式
201 89.668 27.584 117.25 8.4000*10.1000 阳台：
(6.1500*1.5700)*0.5
202 70.709 21.751 92.46
7.8000*7.8000+3.9000*1.0500+2.3000*1.2000 阳台：(4.1000*1.4700)*0.5
203 70.709 21.751 92.46
7.8000*7.8000+2.2500*2.3000+1.6000*1.0500 阳台：(4.1000*1.4700)*0.5
204 89.668 27.584 117.25 10.1000*8.4000 阳台：
(6.1500*1.5700)*0.5
3）25、26层
户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式
2501 94.496 29.069 123.57 8.4000*10.1000 阳台：
6.1500*1.5700
2502 73.722 22.678 96.40
7.8000*7.8000+3.9000*1.0500+2.3000*1.2000 阳台：4.1000*1.4700
2503 73.722 22.678 96.40
7.8000*7.8000+2.2500*2.3000+1.6000*1.0500 阳台：4.1000*1.4700
2504 94.496 29.069 123.57 10.1000*8.4000 阳台：
6.1500*1.5700
4）27层
户号 套内面积 分摊面积 销售面积 主体计算公式 阳台计算公式

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2701 | 13.230 | 0.523 | 13.75 | 4.9000*2.7000 |
| 2702 | 6.360 | 0.251 | 6.61 | 2.6500*2.4000 |
| 2703 | 6.360 | 0.251 | 6.61 | 2.6500*2.4000 |
| 2704 | 13.230 | 0.523 | 13.75 | 4.9000*2.7000 |

2.计算公用建筑面积分摊系数

1)住宅总建筑面积=10945.96

2)公用建筑面积分摊系数

$$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{0.0000+0.0000}{10990.6090}=0.0000000$$

$$K20=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{417.6110+0.0000}{10572.9980}=0.0394979$$

$$K21=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{2244.4250+0.0000}{8370.9680}=0.2681201$$

3.计算总建筑面积

总建筑面积=10990.58

# 房屋共用部位设计说明表

| | | |
|---|---|---|
| 房屋坐落：卧龙区中州路以北、第一完全学校区间路以东 | | |
| 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 |
| | | |
| 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 | 全楼 | 全楼 |
| 入户大堂、合用前室、前室、消防客梯、客梯、步梯间、水暖井、电井、走廊、2-26层开敞连廊 | 1至26层 | 1至26层 |
| | | |
| 外墙设计厚度说明：1至26层墙厚200mm；保温层厚30mm。 | | |
| 2、备注： | | |

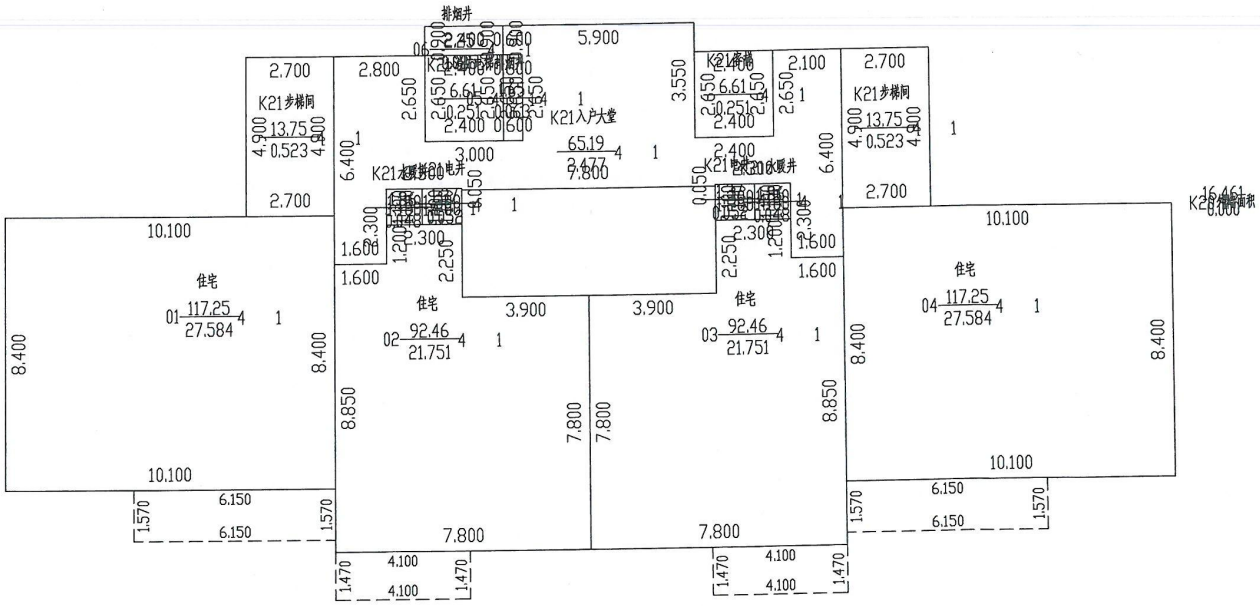
设计单位名称（盖章）：

经办人签字：

建设单位名称（盖章）：

# 南阳市房产分层图

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 房产坐落 | 南阳市卧龙区中州路以北、第一完全学校区间路以东 | | | | | 建筑结构 | 钢混 | 套内建筑面积(m²) | 324.50 |
| 房地号 | 卧龙区南菜园区域城市更新改造项目第4幢 | | | | | 建成年份 | | 共有分摊面积(m²) | 98.82 |
| 总层数 | 26 | 地上层数 | 26 | 地下层数 | 0 | 所在层数 | 1 | 产权面积(m²) | 423.32 |

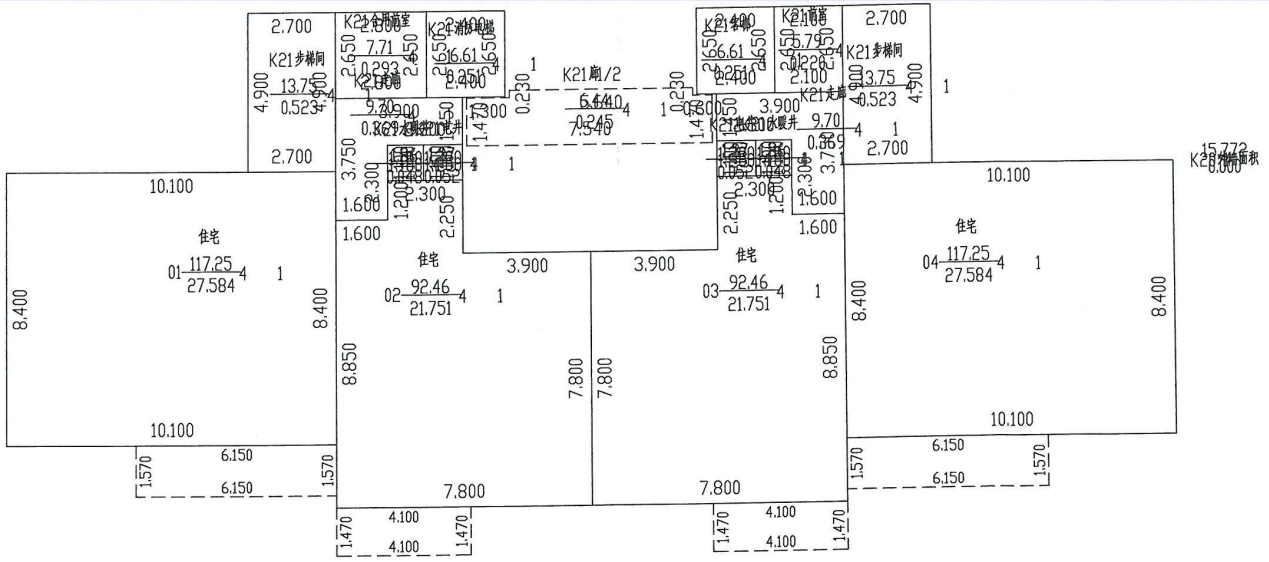



2024年03月14日　　比例 1：200　　中誉恒信勘测设计有限公司

测绘人：魏希涛　　校核人：郭驰颖

# 南阳市房产分层图

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 房产坐落 | 南阳市卧龙区中州路以北、第一完全学校区间路以东 | | | | | 建筑结构 | 钢混 | 套内建筑面积(m²) | 7377.34 |
| 房地号 | 卧龙区南菜园区域城市更新改造项目第4幢 | | | | | 建成年份 | | 共有分摊面积(m²) | 2269.32 |
| 总层数 | 26 | 地上层数 | 26 | 地下层数 | 0 | 所在层数 | 2-24 | 产权面积(m²) | 9646.66 |

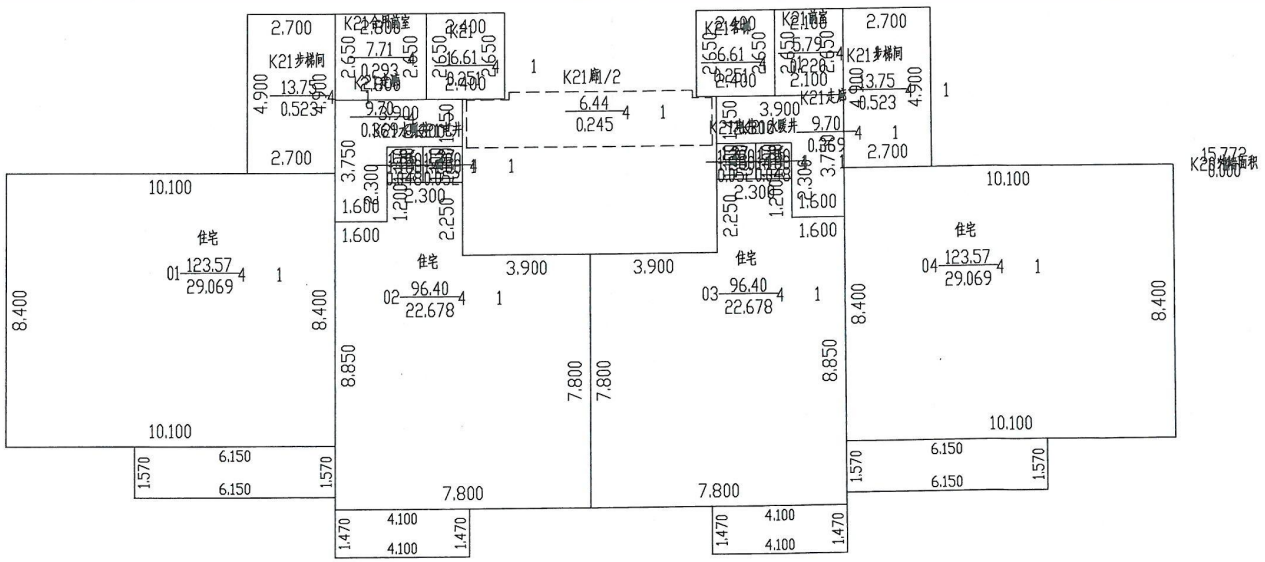



2024年03月14日　　比例 1：200　　中誉恒信勘测设计有限公司

测绘人：魏希涛　　校核人：郭驰颖

# 南阳市房产分层图

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 房产坐落 | 南阳市卧龙区中州路以北、第一完全学校区间路以东 | | | | | 建筑结构 | 钢混 | 套内建筑面积(m²) | 672.87 |
| 房地号 | 卧龙区南菜园区域城市更新改造项目第4幢 | | | | | 建成年份 | | 共有分摊面积(m²) | 207.01 |
| 总层数 | 26 | 地上层数 | 26 | 地下层数 | 0 | 所在层数 | 25-26 | 产权面积(m²) | 879.88 |

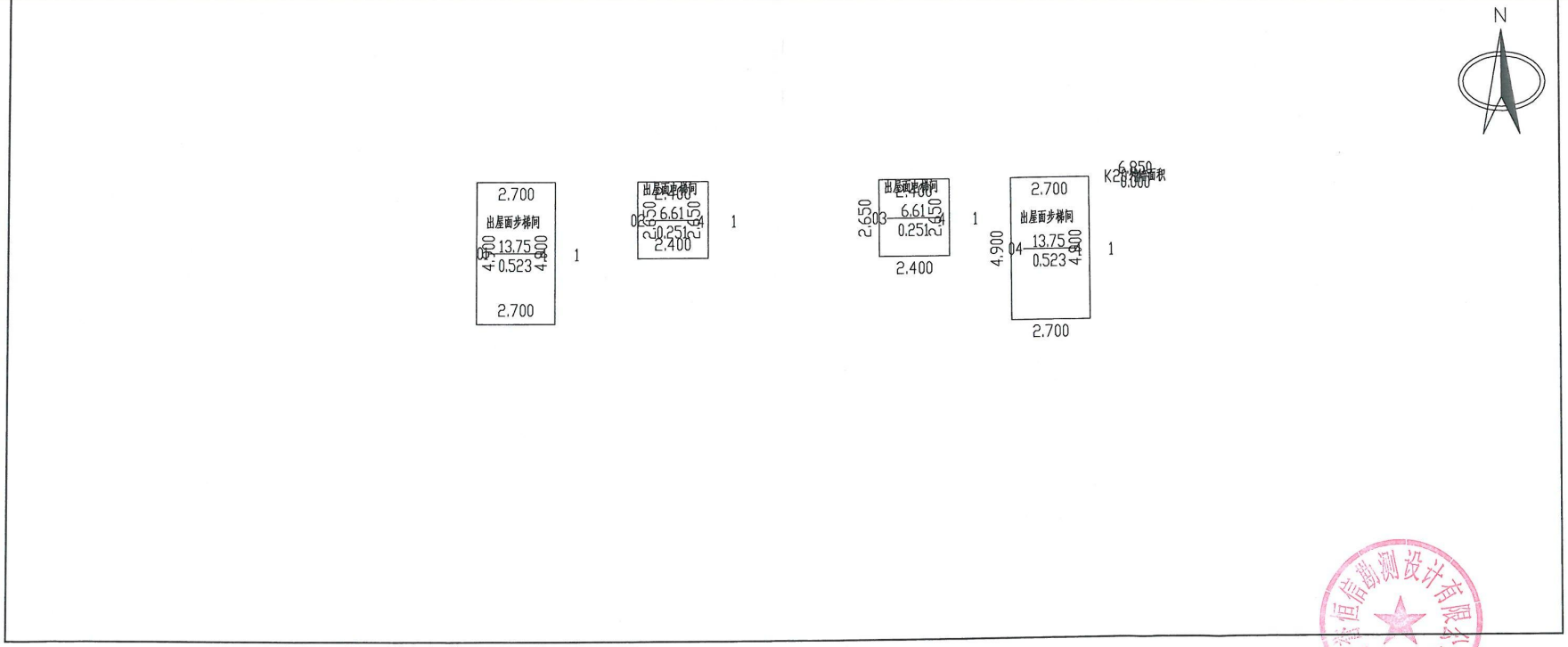



2024年03月14日　　比例 1：200　　中誉恒信勘测设计有限公司

测绘人：魏希涛　　校核人：郭驰颖

# 南阳市房产分层图

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 房产坐落 | 南阳市卧龙区中州路以北、第一完全学校区间路以东 | | | | | 建筑结构 | 钢混 | 套内建筑面积(m²) | 39.18 |
| 房地号 | 卧龙区南菜园区域城市更新改造项目第4幢 | | | | | 建成年份 | | 共有分摊面积(m²) | 1.54 |
| 总层数 | 26 | 地上层数 | 26 | 地下层数 | 0 | 所在层数 | 出屋面层 | 产权面积(m²) | 40.72 |




2024年03月14日　　比例 1：200　　中誉恒信勘测设计有限公司

测绘人：魏希涛　　校核人：郭驰颖