

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘登记编号: 2024082620

测绘类型: 预测

房产坐落: 宛城区仲景大道以东、光武大道以南

测绘单位: 河南三维勘测设计有限公司

建设单位: 南阳市诚发房地产开发有限责任公司

测绘幢号: 53-104-1诚发·都市新城 063 第20幢

河南三维勘测设计有限公司

2024年8月26日

目 录

- 1、测绘单位营业执照、资质证书、咨询电话
- 2、委托方验收结论
- 3、房屋状况表
- 4、幢分摊说明书
- 5、面积计算书
- 6、房屋共用部位设计说明表
- 7、房产分层图



国家企业信用信息公示系统网址：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：15093029897 037763176098

建设单位验收结论

我方本项目负责人胡森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：合格

验收人：胡森

验收日期：2024年8月26日

建设单位：（盖章）



房屋状况表

房屋坐落	宛城区仲景大道以东、光武大道以南				测绘幢号	第20幢		建成年份	/		
建设单位 (产权人)	南阳市诚发房地产开发 有限责任公司	总层数	36	地上层数	33	总建 筑面	30091.30	套内面积	24088.64		
				地下层数	3			分摊面积	6002.66		
房屋 状况	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
	风井	钢混	1	9.68		5		共	共	共	共
	屋面电梯间	钢混	出屋面层	66.82		2		共	共	共	共
	住宅	钢混	1至33	30014.80	264			共	共	共	共
备注											

幢分摊说明书

房屋坐落	宛城区仲景大道以东、光武大道以南		
测绘幢号	第 20 幢		
幢建筑面积	30091.30	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
地上半外墙	1 至 33 层、出屋 面层	972.4920	K20		
走廊、核心筒	1 至 33 层	5197.7280	K21		

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 至 33 层 200mm，出屋面层 200mm，保温层厚度 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	972.4920	0.0333979	地上共用部分所有户室
K21	5197.7280	0.2164402	1 至 33 层住宅



房产建筑面积计算明细表

房地号:53-104-1 诚发·都市新城-063-第 20 幢

申请单位: 南阳市诚发房地产开发有限责任公司

房屋坐落: 宛城区仲景大道以东、光武大道以南

测绘日期: 2024.08.26

计算内容:

1. 计算套内建筑面积

1) -3 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

2) -2 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

3) -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

4) 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	1.760	0.059	1.82	2.200*0.800		
102	2.000	0.067	2.07	2.500*0.800		
103	2.000	0.067	2.07	2.500*0.800		
104	1.760	0.059	1.82	2.200*0.800		
105	1.840	0.062	1.90	2.300*0.800		
101	86.917	21.715	108.63	3.900*14.100+7.400*3.500	阳台: 4.100*1.470	
102				84.065	21.003	105.07
				2.000*10.900+1.600*10.000+2.700*4.400+3.200*8.200+0.900*3.200 阳台: 1.470*3.500+0.600*0.200		
103				84.065	21.003	105.07
				2.000*10.900+1.600*10.000+2.700*4.400+3.200*8.200+0.900*3.200 阳台: 1.470*3.500+0.600*0.200		
104				97.029	24.242	121.27
				5.200*8.000+2.100*6.000+3.700*4.600+4.600*3.300+3.300*1.200 阳台: 3.900*0.600+3.700*1.170		
101				97.029	24.242	121.27
				5.200*8.000+2.100*6.000+3.700*4.600+4.600*3.300+3.300*1.200 阳台: 3.900*0.600+3.700*1.170		
102				84.065	21.003	105.07
				2.000*10.900+1.600*10.000+2.700*4.400+3.200*8.200+0.900*3.200 阳台: 1.470*3.500+0.600*0.200		
103				84.065	21.003	105.07
				2.000*10.900+1.600*10.000+2.700*4.400+3.200*8.200+0.900*3.200 阳台: 1.470*3.500+0.600*0.200		
104	86.917	21.715	108.63	3.900*14.100+7.400*3.500	阳台: 4.100*1.470	
5) 2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33 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	99.067	24.751	123.82	3.900*14.100+7.400*3.500+0.000*6.100+4.500*2.700	阳台: 4.100*1.470	
202				84.065	21.003	105.07
				2.000*10.900+1.600*10.000+2.700*4.400+3.200*8.200+0.900*3.200 阳台: 1.470*3.500+0.600*0.200		
203				84.065	21.003	105.07
				10.900*2.000+1.200*2.700+3.200*11.800+10.900*0.000+1.600*10.000 阳台: 3.700*0.600+3.500*0.870		

204				97.029		24.242		121.27
5.200*8.000+2.100*6.000+3.700*4.600+4.600*3.300+3.300*1.200 阳台: 3.900*0.600+3.700*1.170								
201	97.029	24.242	121.27	8.000*5.200+1.000*5.800+2.300*7.900+6.700*3.700				阳台: 1.770*3.700+0.600*0.200
202				84.065		21.003		105.07
2.000*10.900+1.600*10.000+2.700*4.400+3.200*8.200+0.900*3.200 阳台: 1.470*3.500+0.600*0.200								
203				84.065		21.003		105.07
10.900*2.000+1.200*2.700+3.200*11.800+10.900*0.000+1.600*10.000 阳台: 3.700*0.600+3.500*0.870								
204	99.067	24.751	123.82	14.100*3.900+7.400*3.500+2.700*4.500+1.300*0.000				阳台: 4.100*1.470

6) 34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

3401	32.330	1.080	33.41	7.800*2.700+2.700*2.300+2.300*2.200	
3401	32.330	1.080	33.41	7.800*2.700+2.300*2.700+2.300*2.200	

2.计算公用建筑面积分摊系数

1)住宅总建筑面积=30014.80

2)公用建筑面积分摊系数

一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积 0.0000+0.0000

$$K1 = \frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{0.0000+0.0000}{30090.8680} = 0.0000000$$

套内面积 30090.8680

共有面积+共有分摊面积+参数面积 972.4920+0.0000

$$K20 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{972.4920+0.0000}{29118.3760} = 0.0333979$$

套内面积 29118.3760

共有面积+共有分摊面积+参数面积 5197.7280+0.0000

$$K21 = \frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}} = \frac{5197.7280+0.0000}{24014.6160} = 0.2164402$$

套内面积 24014.6160

3.计算总建筑面积

总建筑面积=30091.30



房屋共用部位设计说明表

房屋坐落：宛城区仲景大道以东、光武大道以南 第 20 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
无	无	无
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
地上半外墙	1 至 33 层、出屋面层	地上含公共部分 所有户室
一单元核心筒、 走廊	1 至 33 层,8-16 轴交 M-T 轴、6-16 轴交 2/K-T 轴	1 至 33 层住宅
二单元核心筒、 走廊	1 至 33 层, 32-40 轴交 M-T 轴、32-40 轴交 2/K-T 轴	1 至 33 层住宅
外墙设计厚度说明：1 至 33 层、出屋面层墙厚 200mm，外墙保温厚 30mm。		
备注：		

建设单位名称 (盖章)



经办人签字: *方明*

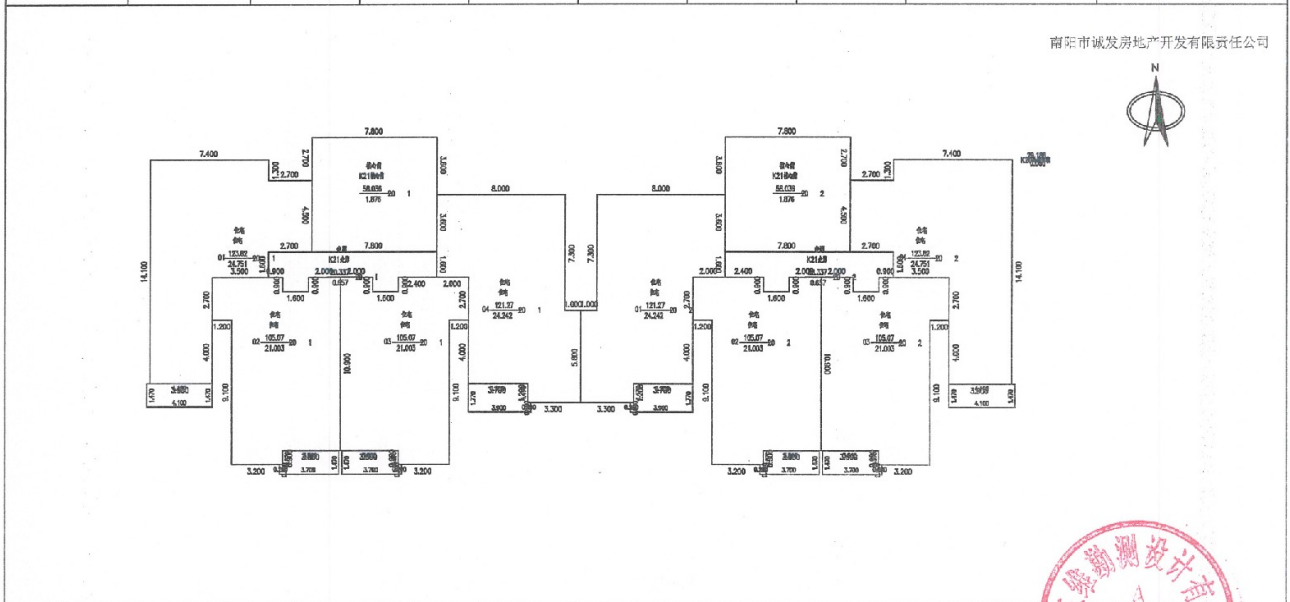
日期: 2024.8.26

设计单位名称 (盖章)



南阳市房产预测分层图

房产坐落	宛城区仲景大道以东、光武大道以南				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	23310.46	
房地号	53-104-1-1诚发·都市新城-063-第20幢				建成年份	/	共有分摊面积(m ²)	5824.26	
总层数	36	地上层数	33	地下层数	3	所在层数	2至33	产权面积(m ²)	29134.72



2024年08月26日

比例 1: 300

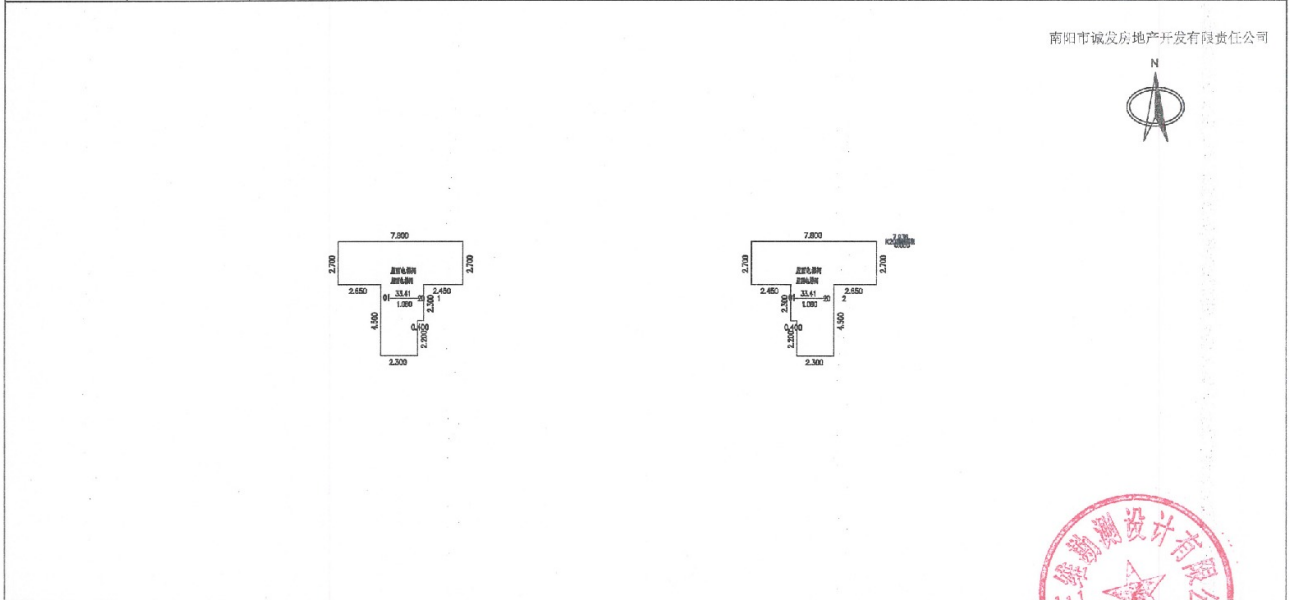
河南三维勘测设计有限公司

测绘人: 雷凯田 邓居旗 校核人: 张硕



南阳市房产预测分层图

房产坐落	宛城区仲景大道以东、光武大道以南				建筑结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	64.66	
房地号	53-104-1诚发·都市新城-063-第20幢				建成年份	/	共有分摊面积(m ²)	2.16	
总层数	36	地上层数	33	地下层数	3	所在层数	出屋面层	产权面积(m ²)	66.82



2024年08月26日

比例 1: 300

河南三维勘测设计有限公司

测绘人: 雷凯田 邓居旗

校核人: 张硕

