

南阳市房产面积预测绘报告书

测绘登记编号: 2024082619

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19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19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	20704.6 1	套内面积	17186.51		
					地下层数	3			分摊面积	3518.10		
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	8.71		3		共	共	共	共	
	楼梯	钢混	1	17.99		1		共	共	共	共	
	屋面电梯间	钢混	出屋面层	33.55		1		共	共	共	共	
	住宅	钢混	1至33	20644.36	165			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 19 幢		
幢建筑面积	20704.61	单位	平方米

注：幢建筑面积为各层外轮廓建筑面积之和。

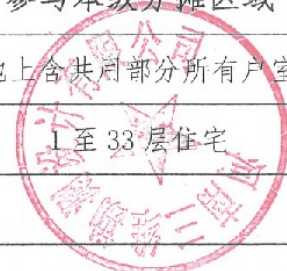
（一）共有建筑面积汇总表

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	750.8780	K20		
走廊、核心筒	1 至 33 层	2871.0610	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：-3 至-1 层 250mm，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	750.8780	0.0376315	地上含共同部分所有户室
K21	2871.0610	0.1676196	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 19 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	17.340	0.653	17.99	3.400*5.100	
102	3.000	0.113	3.11	1.000*3.000	
103	2.700	0.102	2.80	1.000*2.700	
104	2.700	0.102	2.80	1.000*2.700	
101	103.304	21.203	124.51	7.200*3.500+4.200*9.600+8.000*3.400	阳台: 7.200*1.470
102				96.445	19.796 116.24
				0.900*3.400+4.200*7.000+1.700*6.800+6.600*6.800+1.900*1.200	阳台: 1.470*3.500+0.600*0.200
103	96.445	19.796	116.24	1.200*1.900+8.300*6.800+4.200*7.000+0.900*3.400	阳台: 3.700*0.600+3.500*0.870
104	106.747	21.910	128.66	10.300*8.500+2.200*3.300+1.000*1.500	阳台: 7.100*1.470
105	99.288	20.379	119.67	8.800*7.800+3.900*6.200	阳台: 1.470*4.400

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	120.644	24.762	145.41	7.600*13.100+3.500*3.000	阳台: 7.200*1.470
202				96.445	19.796 116.24
				1.700*11.000+1.200*1.900+6.800*6.600+5.300*4.200+0.900*3.400	阳台: 1.470*3.500+0.600*0.200
203	96.445	19.796	116.24	1.300*6.800+11.900*3.400+1.900*12.200+11.000*1.700	阳台: 3.700*0.600+3.500*0.870
204	106.747	21.910	128.66	8.500*10.300+3.300*2.200+1.500*1.000	阳台: 7.100*1.470
205	99.288	20.379	119.67	7.800*8.800+6.200*3.900	阳台: 1.470*4.400

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	1.217	33.55	7.800*2.700+2.700*2.300+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=20644.36

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=	-----	=-0.0000000
套内面积	20704.3370	
共有面积+共有分摊面积+参数面积	750.8780+0.0000	
K20=	-----	=-0.0376315
套内面积	19953.4590	
共有面积+共有分摊面积+参数面积	2871.0610+0.0000	
K21=	-----	=-0.1676196
套内面积	17128.4370	

3.计算总建筑面积

总建筑面积=20704.61



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 19 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
核心筒、走廊	1 至 33 层，9-18 轴交 P-V 轴、5-24 轴交 M-P 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：

胡寿

日期：

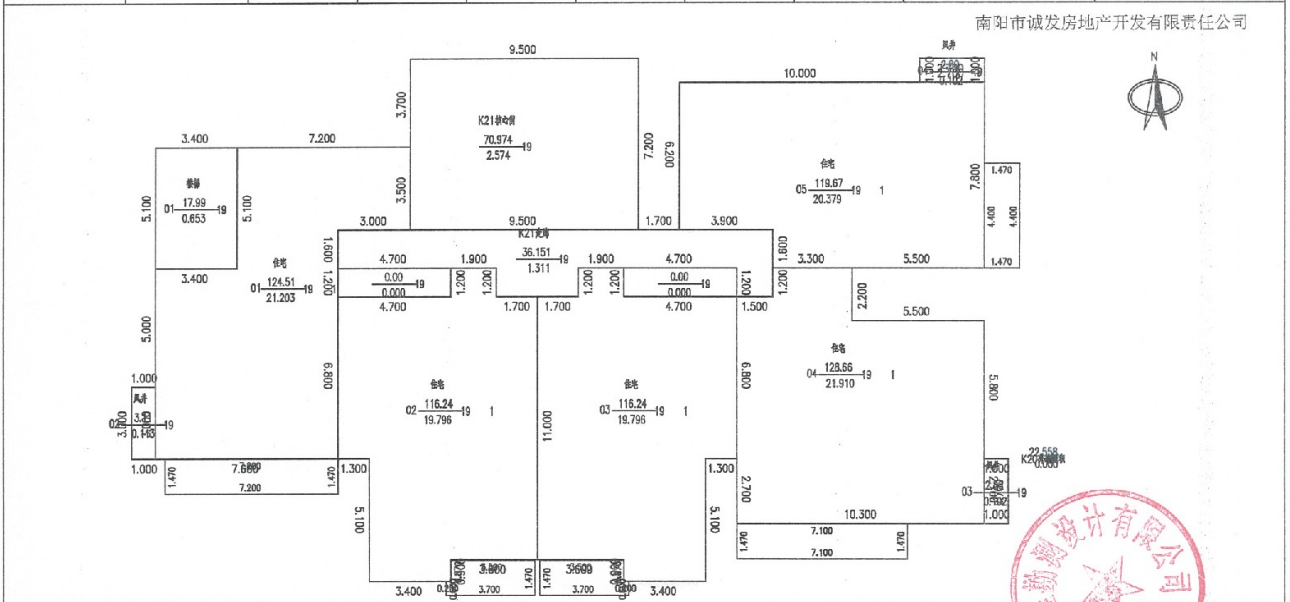
2024.8.26

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)	527.97
房地号	53-104-1诚发都市新城-063-第19幢			建成年份	/	共有分摊面积(m ²)	104.05
总层数	36	地上层数	33	地下层数	3	所在层数	1
						产权面积(m ²)	632.02



2024年08月26日

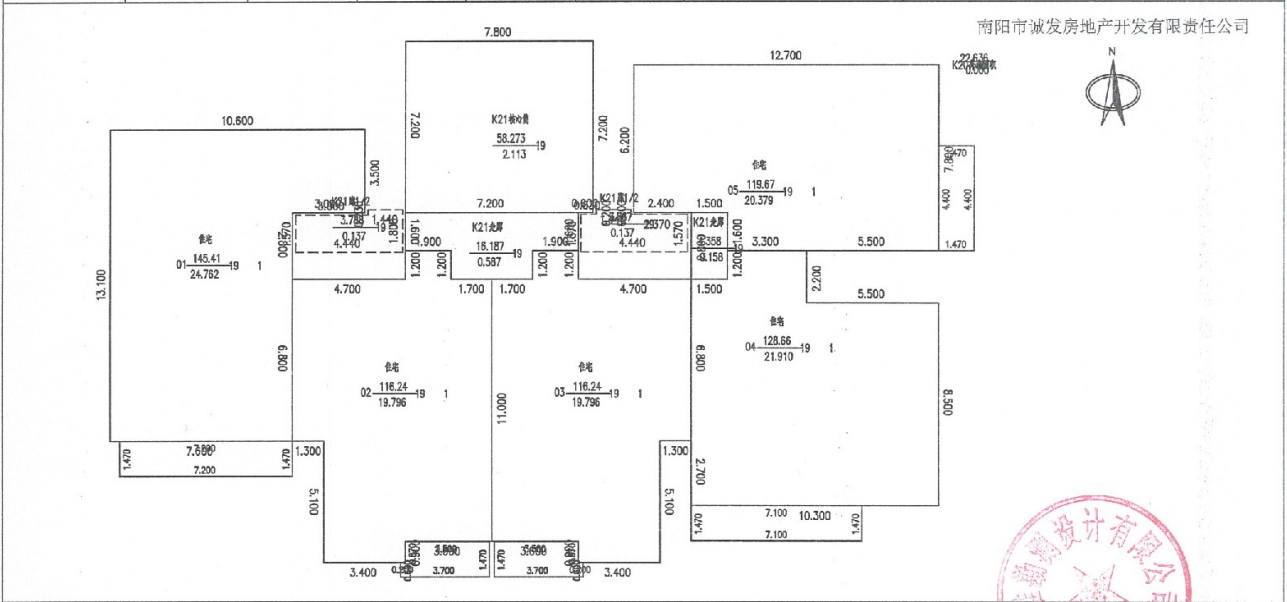
比例 1: 200

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)	16626.21	
房地号	53-104-1诚发都市新城-063-第19幢				建成年份	/	共有分摊面积(m ²)	3412.83	
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)	20039.04



2024年08月26日

比例 1: 200

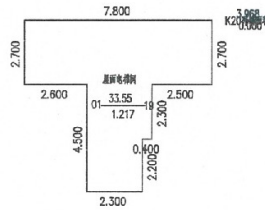
河南三维勘测设计有限公司

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)	32.33	
房地号	53-104-1诚发都市新城-063-第19幢				建成年份	/	共有分摊面积(m ²)	1.22	
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)	33.55

南阳市诚发房地产开发有限责任公司



2024年08月26日

比例 1: 200

河南五维勘测设计有限公司

测绘人：雷凯田 邓居旗 校核人：张硕