# 南阳市房产面积预测绘报告书

测绘登记编号：2024082621

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21幢

河南三维勘测设计有限公司

2024年8月26日

版本号：ZFC002-4

# 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

统一社会信用代码
91411300779445248R

# 营业执照

(副 本)(2-1)

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　河南三维勘测设计有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　侯庆喜

经营范围　测绘甲、乙级；工程勘察；农业工程设计服务；林业工程设计服务；水利工程设计服务；规划设计管理；计算机软件开发、应用及技术服务；光学仪器、电子产品、计算机硬件及周边设备、仪器仪表、照相器材、办公设备的销售*

注册资本　叁仟万圆整

成立日期　2005年09月06日

住　　所　南阳市新华城市广场（兴达国际）

登记机关

2024 年02 月05 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

# 甲级测绘资质证书（副本）

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

单位名称：河南三维勘测设计有限公司

注册地址：南阳市新华城市广场（兴达国际）

法定代表人：侯庆喜

证书编号：甲测资字41100843

有效期至：2027年4月24日

发证机关（印章）

2022年4月25日

No. 003807

中华人民共和国自然资源部监制

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21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 | 总建筑面积 | 25354.54 | 套内面积 | 19755.78 |
| | | | | | 地下层数 | 3 | | | 分摊面积 | 5598.76 |

| 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 |
| | 安置住宅 | 钢混 | 1至33 | 19153.68 | 152 | | | 共 | 共 | 共 | 共 |
| | 屋面电梯间 | 钢混 | 屋面层 | 69.56 | | 2 | | 共 | 共 | 共 | 共 |
| | 风井 | 钢混 | 1 | 13.90 | | 6 | | 共 | 共 | 共 | 共 |
| | 住宅 | 钢混 | 4至32 | 6117.40 | 46 | | | 共 | 共 | 共 | 共 |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

| 备注 | |
|---|---|

版本号：ZFC002-4

# 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21幢 | | |
| 幢建筑面积 | 25354.54 | 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 | 907.4920 | K20 | | |
| 走廊、核心筒 | 1至33层 | 4865.9720 | 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：1~33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 | 907.4920 | 0.0371200 | 地上含公共部分所有户室 |
| K21 | 4865.9720 | 0.2473137 | 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 21 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 2.200 0.082 2.28 2.200*1.000
102 2.610 0.097 2.71 0.900*2.900
103 1.890 0.070 1.96 0.900*2.100
104 1.890 0.070 1.96 0.900*2.100
105 2.610 0.097 2.71 0.900*2.900
106 2.200 0.082 2.28 1.000*2.200
101 105.774 30.086 135.86 3.400*15.600+9.600*4.200+5.100*1.200 阳台：1.470*4.200+0.600*0.200
102 85.995 24.460 110.46 2.300*10.900+1.400*10.100+11.500*3.300+2.700*1.300 阳台：1.470*3.500+0.900*0.200
103 95.002 27.022 122.02 0.500*1.800+0.700*3.400+1.300*6.700+1.300*2.000+8.100*4.900+6.900*4.700+0.900*3.200 阳台：1.470*3.600+0.600*0.200
101 95.002 27.022 122.02 阳台：3.800*0.600+3.600*0.870
102 85.995 24.460 110.46 10.900*2.300+1.300*2.700+11.500*3.300+1.400*10.100 阳台：3.700*0.900+0.570*3.500
103 105.774 30.086 135.86 15.600*3.400+1.200*14.700+3.000*9.600 阳台：4.400*0.600+4.200*0.870
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
201 117.174 33.328 150.50 3.400*15.600+14.700*1.200+3.000*13.400 阳台：1.470*4.200+0.600*0.200
202 86.289 24.544 110.83 2.300*10.900+1.400*10.100+11.500*3.300+2.700*1.300 阳台：1.470*3.700+0.900*0.200
203 95.002 27.022 122.02 0.500*1.800+0.700*3.400+1.300*6.700+1.300*2.000+8.100*4.900+6.900*4.700+0.900*3.200 阳台：1.470*3.600+0.600*0.200

201 95.002 27.022 122.02
2.900*12.800+0.800*14.100+3.300*2.500+3.700*1.800+5.600*3.200+1.200*4.300+1.600*2.000 阳台：
3.800*0.600+3.600*0.870
202 86.289 24.544 110.83
10.900*2.300+1.300*2.700+0.800*3.300+10.700*3.300+10.100*1.400 阳台：3.900*0.900+0.570*3.700
203 117.174 33.328 150.50 15.600*3.400+4.200*13.400+1.300*1.200 阳台：
4.400*0.600+0.870*4.200
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 | 33.538 | 1.245 | 34.78 | 7.800*2.700+3.750*1.150+2.300*3.350+1.150*0.400 | |
| 3401 | 33.538 | 1.245 | 34.78 | 7.800*2.700+4.500*2.300+1.150*1.450+0.400*1.150 | |

2.计算公用建筑面积分摊系数

1)住宅总建筑面积=25271.08

2)公用建筑面积分摊系数

$$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{0.0000+0.0000}{25355.0300}=0.0000000$$

$$K20=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{907.4920+0.0000}{24447.5380}=0.0371200$$

$$K21=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{4865.9720+0.0000}{19675.3020}=0.2473137$$

3.计算总建筑面积

总建筑面积=25354.54

# 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21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 |
| 走廊 | 1至33层，6-17轴交P-S轴、31-42轴交P-S轴 | 1至33层住宅 |
| 核心筒 | 1至33层，6-16轴交S-Y轴、32-42轴交S-Y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：

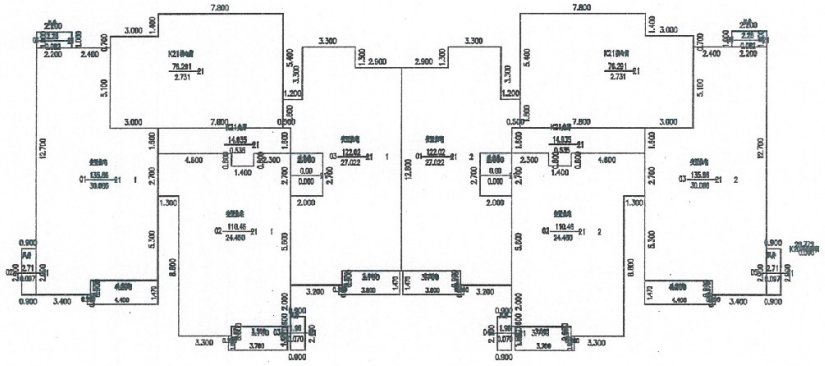
日期：2024.8.26

设计单位名称（盖章）

# 南阳市房产预测绘分层图

| 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(m²) | 586.94 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 房地号 | 53-104-1诚发.都市新城-063-第21幢 | | | | | 建成年份 | / | 共有分摊面积(m²) | 163.64 |
| 总层数 | 36 | 地上层数 | 33 | 地下层数 | 3 | 所在层数 | 1 | 产权面积(m²) | 750.58 |

南阳市诚发房地产开发有限责任公司



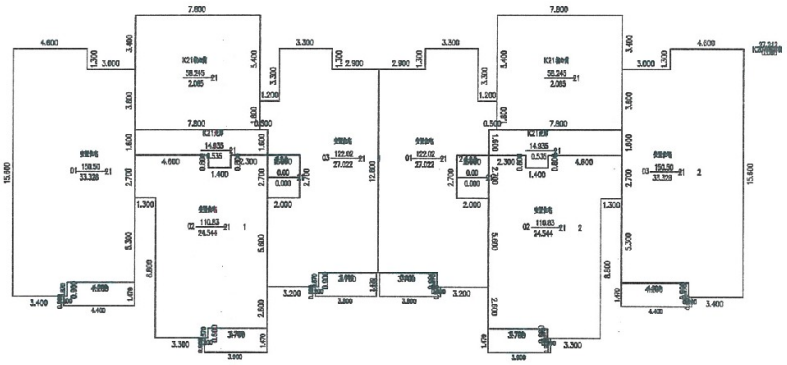
2024年08月26日　　比例 1：300　　河南三维测设计有限公司

测绘人：雷凯田 邓居旗　　校核人：张硕

# 南阳市房产预测绘分层图

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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(㎡) | 19101.76 |
| 房地号 | 53-104-1诚发.都市新城-063-第21幢 | | | | | 建成年份 | / | 共有分摊面积(㎡) | 5432.64 |
| 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(㎡) | 24534.40 |

南阳市诚发房地产开发有限责任公司



2024年08月26日　　比例 1：300　　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

# 南阳市房产预测绘分层图

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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(m²) | 67.08 |
| 房地号 | 53-104-1诚发.都市新城-063-第21幢 | | | | | 建成年份 | / | 共有分摊面积(m²) | 2.48 |
| 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(m²) | 69.56 |

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