南阳市房产面积预测绘报告书

测绘单位自编号：2024061302

测 绘 类 型：预测

房 产 坐 落：卧龙区人民南路 1288 号

测 绘 单 位：师梦勘测设计集团有限公司

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（政和苑）-第 2 幢

师梦勘测设计集团有限公司

2024 年 09 月 09 日

全程电子化

统一社会信用代码
91410102349528406 6

营业执照

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　师梦勘测设计集团有限公司

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　秦宝顺

经营范围　许可项目：国土空间规划编制；测绘服务；建设工程勘察；建设工程设计；建设工程施工；建设工程监理；公路工程监理；水运工程监理；水利工程建设监理；地质灾害危险性评估；地质灾害治理工程监理；地质灾害治理工程勘查；地质灾害治理工程设计；建设工程质量检测；建筑劳务分包；检验检测服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：招投标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询业务；社会稳定风险评估；财政资金项目预算绩效评价服务；消防技术服务；房地产评估；资产评估；价格鉴证评估；环保咨询服务；规划设计管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；环境保护监测；土壤污染治理与修复服务；节能管理服务；水土流失防治服务；工程和技术研究和试验发展；水文服务；地质勘查技术服务；基础地质勘查；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；卫星遥感数据处理；地理遥感信息服务；土地调查评估服务；智能无人飞行器销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　捌仟万圆整

成立日期　2015年07月24日

住　　所　河南省郑州市高新技术开发区冬青街46号B区007号

郑州高新技术产业开发区市场监督管理局 4101021636963

登记机关

2022年10月10日

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

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：***
师梦勘测设计集团有限公司

注册地址：河南省郑州市高新技术开发区冬青街46号B区007号

法定代表人：秦宝顺

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. 007265

中华人民共和国自然资源部监制

赵存：17638358321

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：

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：

验收人：合格

验收日期：2024年9月3日

建设单位：（盖章）

房屋状况表

房屋坐落	卧龙区人民南路1288号			总建筑面积（m²）	9639.27		
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									房屋规划用途及面积（m²）				墙体归属			
	测绘幢号	坐落幢号	总层数	地上层数	地下层数	所在层次	建筑结构	建成年份	规划用途	面积	套数	间数	东	南	西	北
	2#		23	21	2	出屋面层	钢混		出屋面步梯间	21.13		1	共	共	共	共
	2#		23	21	2	出屋面层	钢混		出屋面电梯机房	11.86		2	共	共	共	共
	2#		23	21	2	1	钢混		风井	9.76		2	共	共	共	共
	2#		23	21	2	1至21	钢混		住宅	9596.52	42		共	共	共	共
备注																

测绘人　王伟　校核人　郭驰颖

日期　2024.09　日期　2024.09

房产建筑面积计算明细表

房地号:51-102-4 卧龙区南菜园区域城市更新改造项目-001-2#
申请单位：河南景和苑房地产开发有限公司
房屋坐落：卧龙区人民南路 1288 号
测绘日期：2024.06.07
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
101 197.223 39.910 237.13
11.5500*11.8000+2.7000*5.3000+1.4000*7.3000+4.9000*1.7000 阳台：
14.2500*1.9700
102 170.322 34.466 204.79
3.1000*4.9000+12.2000*5.3000+10.8000*5.3000+1.2000*2.6000+5.2000*0.2
000+3.4000*1.0000 阳台：12.2000*1.9700+2.8000*1.1700
103 4.800 0.143 4.94 1.2000*4.0000
104 4.680 0.139 4.82 1.2000*3.9000
2) 2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、
21 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
201 210.373 42.571 252.94
8.2500*11.8000+6.0000*10.8000+1.4000*7.3000+4.9000*1.7000 阳台：
3.3000*0.9700+14.2500*1.9700
202 170.322 34.466 204.79
3.1000*4.9000+12.2000*5.3000+10.8000*5.3000+1.2000*2.6000+5.2000*0.2
000+3.4000*1.0000 阳台：12.2000*1.9700
3) 22 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
2201 20.520 0.610 21.13 7.6000*2.7000
2202 5.760 0.171 5.93 2.4000*2.4000
2203 5.760 0.171 5.93 2.4000*2.4000

2.计算公用建筑面积分摊系数
1)住宅总建筑面积=9596.52
2)公用建筑面积分摊系数

$$K1=\frac{\text{一级共有面积(含外墙分摊)+参数面积}}{\text{套内面积}}=\frac{0.0000+0.0000}{9639.3300}$$
=0.0000000

$$K20=\frac{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}{}=\frac{278.2950+0.0000}{}$$
=0.0297291

$$K21=\frac{\text{套内面积}}{\text{共有面积+共有分摊面积+参数面积}}=\frac{9361.0350}{1377.8480+0.0000}$$

=0.1726314

$$\frac{\text{套内面积}}{}\quad 7981.4450$$

3. 计算总建筑面积

总建筑面积=9639.27

房屋共用部位设计说明表

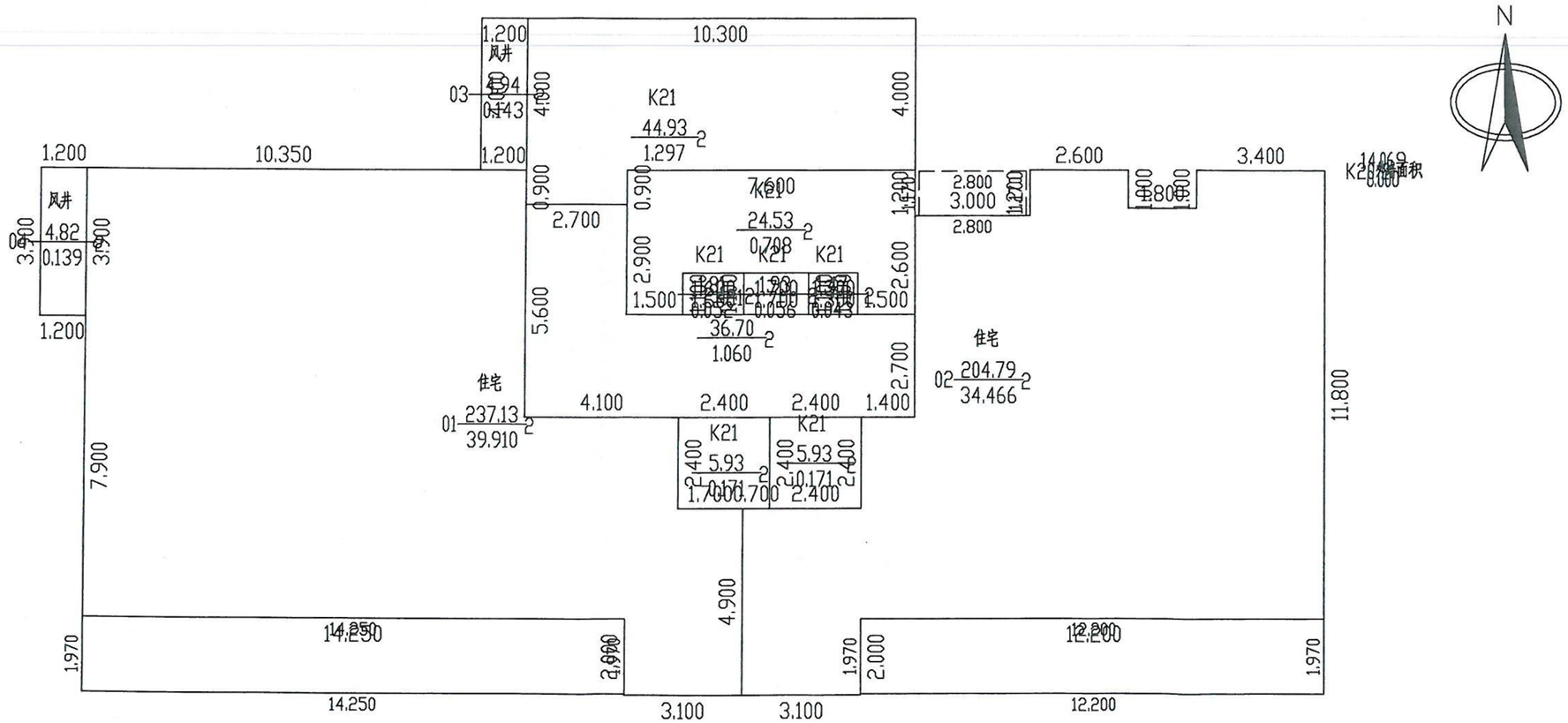
房屋坐落：卧龙区人民南路 1288 号		
为多幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
仅为本幢楼服务的共用面积		
公用设施名称	所在楼层及位置	服务对象
外墙	全楼	全楼
1 至 21 层步梯、电梯、合用前室、水暖井、电井、1 层入户大堂	1 至 21 层	1 至 21 层住宅
外墙设计厚度说明：1 至 21 层墙厚 200mm、保温层厚 30mm。 阳台为封闭阳台。		
备注：		

设计单位名称（盖章）：　　建设单位名称（盖章）：

经办人签字：王红欣

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区人民南路1288号					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	377.03
房地号	卧龙区南菜园区域城市更新改造项目（政和苑）-001-2#					建成年份		共有分摊面积(m²)	74.65
总层数	23	地上层数	21	地下层数	2	所在层数	1	产权面积(m²)	451.68

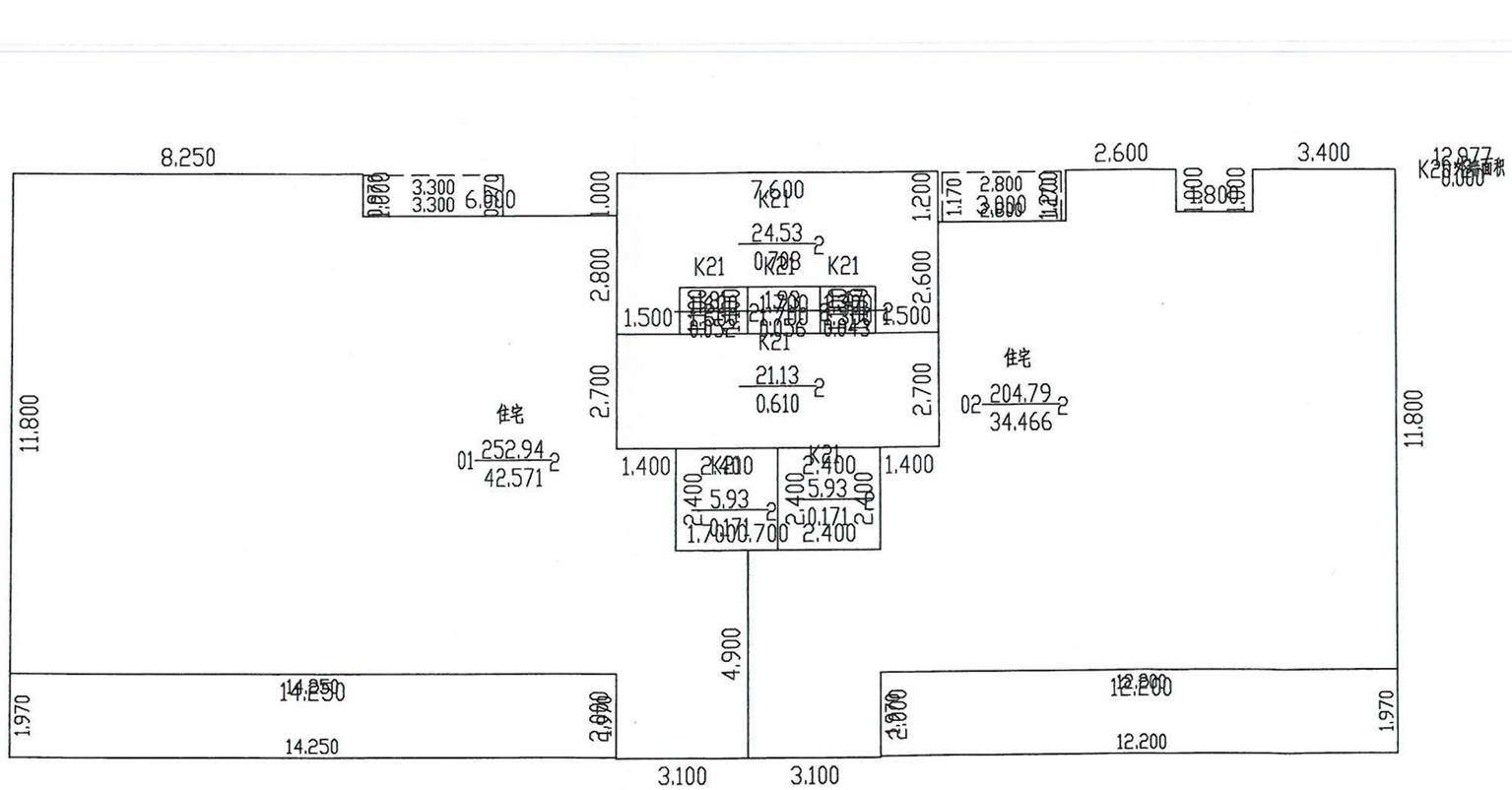


2024年09月02日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

测绘人：王伟　　校核人：郭驰颖

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区人民南路1288号					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	7613.90
房地号	卧龙区南菜园区域城市更新改造项目（政和苑）-001-2#					建成年份		共有分摊面积(m²)	1540.70
总层数	23	地上层数	21	地下层数	2	所在层数	2至21	产权面积(m²)	9154.60

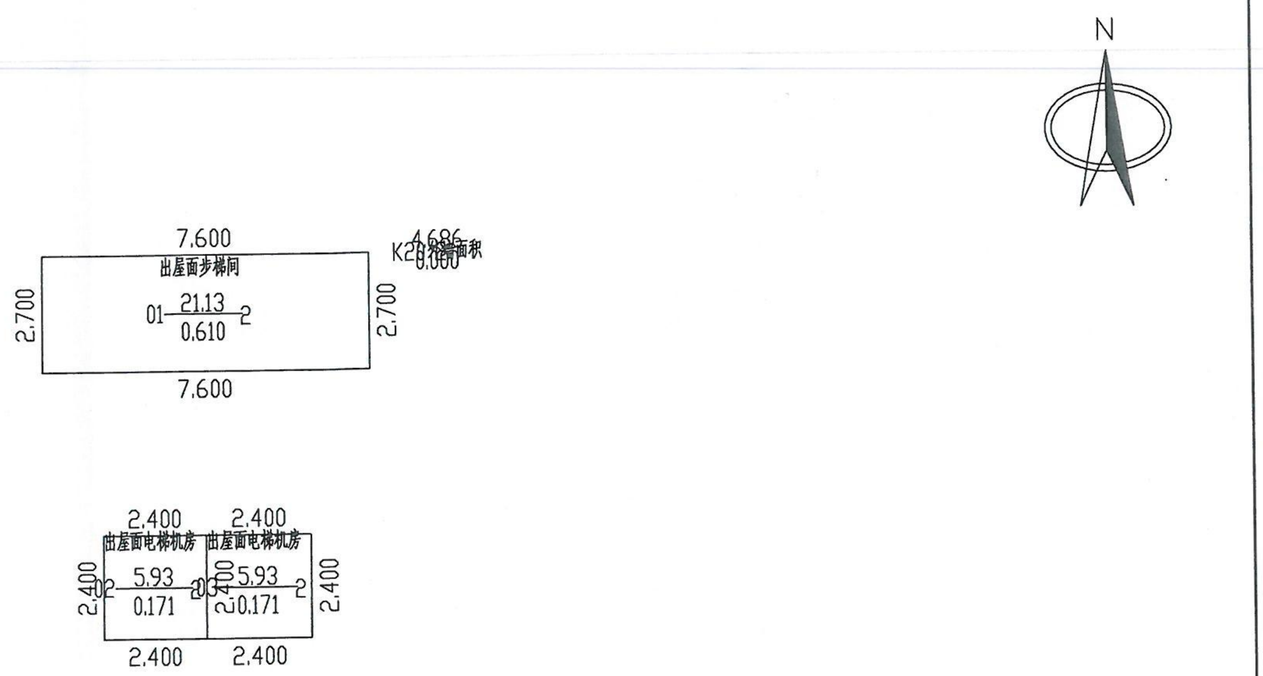


2024年09月02日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

测绘人：王伟　　校核人：郭驰颖

南阳市房产分层图

房产坐落	卧龙区人民南路1288号					建筑结构	钢混	套内建筑面积(m²)	32.04
房地号	卧龙区南菜园区域城市更新改造项目（政和苑）-001-2#					建成年份		共有分摊面积(m²)	0.95
总层数	23	地上层数	21	地下层数	2	所在层数	出屋面层	产权面积(m²)	32.99



2024年09月02日　　比例 1：200　　师梦勘测设计集团有限公司

测绘人：王伟　　校核人：郭驰颖