

土地估价报告

项目名称：安平县人民法院确定财产处置参考价涉及位于安平县彭庄村党校北侧的一宗国有建设用地使用权价格评估（河北省安平县）

受托估价单位：河北新世纪房地产评估经纪有限公司

土地估价报告编号：冀新（2024）（估）字第 062 号

提交估价报告日期：二〇二四年九月二十日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

安平县人民法院确定财产处置参考价涉及位于安平县彭庄村党校北侧的一宗国有建设用地使用权价格评估(河北省安平县)

二、委托估价方

委托单位: 安平县人民法院

单位地址: 安平县为民西街 382 号

三、估价目的

安平县人民法院确定财产处置参考价涉及位于安平县彭庄村党校北侧一宗国有建设用地使用权, 特委托河北新世纪房地产评估经纪有限公司对所涉及的国有建设用地使用权价格进行评估, 为安平县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价期日

根据勘查日期确定估价期日为 2024 年 9 月 6 日

五、估价日期

2024 年 9 月 6 日至 2024 年 9 月 20 日

六、地价定义

1. 用途设定: 根据委托方提供的《国有土地使用证》, 估价对象登记用途为厂房, 实际为空地, 此次估价设定用途为工业用地。

2. 开发程度设定: 根据现场勘查, 估价对象实际开发程度为宗地红线外“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气)、宗地红线内有大坑, 根据此次评估目的, 设定估价对象开发程度为宗地红线外“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气)和红线内场地不平整。

3. 土地利用条件说明: 根据委托方提供的《国有土地使用证》, 土地面积为 1800 平方米, 估价期日时估价对象为空地, 实际容积率为 0, 此次评估设定容积率为 0。

4. 国有建设用地使用权类型及年期设定: 根据委托方提供的《国有土地使用证》, 估价对象国有建设用地使用权类型为出让, 国有建设用地使用权终止时间为 2048 年 7 月 7 日, 于估价期日 2024 年 9 月 6 日, 剩余使用年期为 23.8 年, 本次估价设定估价对象国有土地使用权年期为 23.8 年。

本报告评估的土地使用权价格是在正常市场条件下，满足上述设定用途、开发程度、实际容积率、使用权类型及土地使用年期条件下于估价期日 2024 年 9 月 6 日的国有出让建设用地使用权价格。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

单位面积土地价格：478 元/平方米

土地总面积：1800 平方米

总 地 价：86.04 万元

大 写：捌拾陆万零肆佰元整

货币 种类：人民币元

估价结果详见附表《土地估价结果一览表》

八、土地估价师签字

姓 名

土地估价师资格证书号

签名

但群池

2004130211

但群池

李云龙

2012130016

李云龙

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字:

时曙

河北新世纪房地产评估经纪有限公司

二〇一四年九月二十日



土地估价结果一览表

估价机构：河北新世纪房地产评估经纪有限公司

估价报告编号：冀新（2024）（估）字第 062 号

估价期日：2024 年 9 月 6 日

估价目的：为安平县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号/不动产权证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	估价设定土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定						
纪向旺	1	纪向旺用地	安平县国用(2000)字第 00768 号	厂房	-	工业用地	-	0	0	宗地红线外“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气)、宗地红线内有大坑	宗地红线外“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气)和红线内场地不平整	23.8	1800	478	86.04

- 一、上述土地估价结果的限定条件
1. 土地权利限制：本次估价不考虑抵押等其他权利限制。2. 基础设施条件：见估价对象基础设施条件表。3. 规划限制条件：依据规划条件。
4. 影响土地价格的其他限定条件：无。

估价对象基础设施条件表

宗地编号	宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件
1	纪向旺用地	不平整	支路	红线外市政供电，供电保证率为 100%	红线外有供水管网，供水保证率 100%	红线外有市政排水管网，排水通畅	红线外有市政供暖管网	红线外有市政供气管网	红线外有通信设施，通信保证率 100%

- 二、其他需要说明的事项：
1. 本次评估估价对象土地面积及权利状况依据委托方提供的《国有土地使用证》确定。
2. 本报告结果仅作为安平县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
3. 本估价报告和估价结果自评估报告提交之日起一年内有效。
4. 本报告估价结果所涉及币种均为人民币。
5. 其它内容请详细阅读本报告中的“需要特殊说明的事项”。



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：安平县人民法院

单位地址：安平县为民西街 382 号

二、估价对象

此次估价对象仅为土地，估价对象为安平县彭庄村党校北侧的一宗工业用途国有建设用地，土地总面积 1800 平方米。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

(1) 估价对象的来源及历史沿革：估价对象为纪向旺通过出让方式取得，土地用途为厂房，宗地面积为 1800 平方米。

(2) 土地权利证书号：安平县国用 (2000) 字第 00768 号

(3) 土地使用权人：纪向旺

(4) 土地坐落：彭庄村党校北侧

(5) 用途：厂房

(6) 使用权类型：出让

(7) 登记日期：2000 年 8 月 23 日

(8) 地号：/

(9) 图号：/

(10) 宗地四至：东至张同色，南至党校，西至李红欣，北至新政村地

(11) 土地面积：1800 平方米

(12) 土地使用权终止日期：2048 年 7 月 7 日

(13) 土地级别：估价对象位于工业基准地价二级

(14) 记事栏：/

2. 土地权利状况

(1) 估价对象的土地所有权状况：在估价期日，估价对象土地所有权属国家所有。

(2) 估价对象的土地使用权状况：纪向旺以出让方式获得估价对象的出让土地使用权，土地使用终止日期为 2048 年 7 月 7 日，至估价期日土地剩余使用

年限为 23.8 年。

(3) 土地他项权利状况: 根据委托方提供的资料, 估价对象来源合法, 产权清楚, 无产权纠纷。于估价期日, 估价对象设定有抵押权, 抵押权利人为安平县农村信用合作联社, 权利证书号为《安平县他项(2014)第 493 号》, 本次评估未考虑抵押权对价格的影响。

3. 土地利用状况

估价对象土地面积为 1800 平方米, 宗地内有大坑, 无建筑物, 实际容积率为 0, 本次评估设定容积率为 0。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

1. 城市资源状况

(1) 地理位置

安平县位于河北省中南部, 东接饶阳县, 西邻石家庄深泽县, 南抵深州市, 辛集市, 北靠保定安国市、博野县。辖 5 镇 3 乡 230 个行政村, 总面 505 平方公里, 耕地 49.7 万亩。

(2) 自然环境

①地形、地貌

安平县地处太行山前冲积扇前缘, 境内多为滹沱河冲积平原。地势平缓, 略显西高东低, 平均坡降为 1/3250。海拔最高 31.5 米, 最低 18.5 米。滹沱河自西向东流经该县, 曲度小, 西部河谷宽约 300 至 500 米, 东部河谷宽约 200 至 300 米, 谷深 2 至 4 米。

②气象、水文

安平县地处半旱半湿润大陆性季风气候区。春季少雨多风, 夏季高温多雨, 秋季气温适中, 冬季寒冷少雪, 四季分明, 干湿交替。

安平县地表水由自产水(降雨)和两河(滹沱河、潞龙河)水形成。

(3) 行政区划及人口状况

安平县下辖 5 个镇, 安平镇、马店镇、南王庄镇、大子文镇、东黄城镇; 3 个乡, 大何庄乡、程油子乡、西两洼乡; 1 个开发区, 高新技术产业开发区, 1 个社区建设办公室。总人口 332594 万人, 其中男性 169579 人, 女性 163015 人。

2. 不动产制度与不动产市场状况

2022 年中央经济工作会议明确强调“增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景，支持住房改善、新能源汽车、养老服务等消费。”多地在政府工作报告中也提出支持住房改善等消费。

2023 年以来房地产需求端政策持续出台，住房和城乡建设工作会议强调需求端要“精准施策”，倪虹部长在接受采访时亦指出“对于购买第一套住房的要大力支持”，“对购买第二套住房的，要合理支持”。此前央行、银保监会建立了首套住房贷款利率政策动态调整机制，至今已有近 30 城降低首套房贷利率下限至 4% 以下，监管部门需求端政策不断落位，也给各地因城施策释放了空间。2023 年稳定市场仍被放在首位，将“稳地产”放在“房住不炒”之前，意味着当前经济稳定是第一位，后续对市场的托底动作将加大。稳定房地产市场可以从两方面来理解，一方面是稳定地产来形成对经济的向上拉动，另一方面是化解行业目前面临的风险。疲弱的销售会加剧资金压力较大的房企出现流动性危机的速度，由此带来连锁的市场风险。政策落实稳定房地产将是相对确定的事件。

3. 产业政策

安平县形成了以丝网、生猪两大产业为主导，汽车配件、卫生洁具、化工等行业竞相发展的产业格局，全县经济始终保持了快速、健康的发展态势。安平先后被命名为“中国丝网之乡”、“中国丝网产业基地”、“中国丝网产销基地”、“国家生猪活体储备基地”、“全国科技工作先进县”、全国第一个“国家级县域经济信息化试点县”，全省“特色经济示范县”，“农业产业化经营示范县”，首批“扩权试点县”。

4. 城市规划与发展目标

安平县紧紧围绕党中央进一步全面深化改革的总目标，按照“六个坚持”重要原则和习近平总书记对河北“两区、五新”重要要求，坚决贯彻党中央和省委、市委决策部署，紧密结合安平实际，深入实施新区提级、城市更新、乡村振兴、文化夯基、优化营商环境五个专项行动，着力打造雄衡协作区创新引领区、全国中小企业特色产业集群、国家农业现代化示范区、新型城镇化和城乡统筹示范县、幸福滹沱生态文明建设示范带、农文旅融合发展示范区六大中国式现代化实践场景。计划到二〇二九年全县经济高质量发展的体制机制更加完善，全过程人民民主制度更加健全，人民精神文化生活更加丰富，群众获得感持续提升，平安安平高水平推进，生态环境持续优化，党的领导水平全面提

高，完成本意见确定的改革任务。到二〇三五年，与全国、省、市一道全面建成高水平社会主义市场经济体制，基本实现治理体系和治理能力现代化，基本实现社会主义现代化，全面建成经济强县、美丽安平。

5. 城市经济发展状况

2023 年安平县实现地区生产总值 1682073 万元，按不变价格计算，比上年增长 6.2%。其中，第一产业增加值 171419 万元，增长 5.5%；第二产业增加值 627816 万元，增长 6.9%；第三产业增加值 882838 万元，增长 5.8%。三次产业结构成为 10.2：37.3：52.5。按常住人口计算，全县人均地区生产总值为 51836 元，增长 6.7%。全部工业增加值 550439 万元，增长 5.6%，其中规模以上工业增加值增长 11.7%。全年全县固定资产投资增长 8.8%。在固定资产投资中，第一产业投资下降 62.6%；第二产业投资增长 78.1%，其中工业投资增长 78.1%；第三产业投资下降 6.7%，其中，城乡建设投资增长 7.5%，房地产开发投资增长 10.5%。

（二）区域因素

1. 区域概况

估价对象位于安平县彭庄村党校北侧，该区域属于安平镇，是县政府所在地，地处安平县中部，东与西两洼乡相连，南与深州市接壤，西靠东黄城镇，北隔滹沱河与大何庄乡、马店镇、程油子乡相望，区域面积 81.77 平方千米，下辖 48 个行政村。

2. 交通条件

该区域交通便利，区域内有 338 国道（海天线）、231 省道以及中心路、网都东街、北新大道等主次干道经过。

3. 基础设施条件

供水：区域用水由自来水公司供给，供水保证率为 100%。

排水：区域排水排入市政管网，排水畅通。

供电：区域用电由供电局供给，供电保证率为 100%。

通讯：区域内有固话接入，移动信号全覆盖。

供暖：有统一的市政供暖管网，供暖保证率 100%。

供气：由市政统一供给天然气，保证率 100%。

区域内医院、学校、银行等公用设施较齐备，公共设施条件较好。

4. 环境条件

城区内环境质量一般，无明显污染。

5. 产业集聚状况

区域内工业企业数量一般，产业集聚程度一般。

6. 规划限制

依据现状规划条件不变。

（三）个别因素

估价对象位于安平县彭庄村党校北侧，土地面积为 1800 平方米，登记用途为厂房，设定用途为工业用地。估价对象临支路，距汽车站距离 4200 米，自然条件较优，宗地形状规则便于利用，无规划限制要求。

宗地内有大坑，场地不平整。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关法律、法规、行政规章

1. 《中华人民共和国土地管理法》（1987年1月1日首次施行，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改，2020年1月1日起施行）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日首次施行，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改，2020年1月1日起施行）
3. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日首次施行，中华人民共和国主席令第74号，2019年4月23日起施行）
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行）
5. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订）

(二) 地方有关部门颁布的法规及相关文件

1. 《河北省土地管理条例》（2022年3月30日，河北省十三届人大常委会第二十九次会议修订通过，于2022年6月1日起施行）
2. 河北省人民政府《关于印发全省征地区片综合地价的通知》（冀政发[2023]8号）

(三) 有关技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）
2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）
3. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）
4. 《人民法院委托评估工作规范》（2018年12月10日）
5. 《涉执土地处置司法评估技术指引（试行）》（中估协发【2024】23号）

(四) 估价收集的有关资料

1. 委托方提供的资料

- (1) 《安平县人民法院鉴定委托书》
- (2) 《不动产登记资料查询结果证明》
- (3) 《国有土地使用证》复印件
- (4) 《土地他项权利证》复印件
- (5) 《现状测量测绘报告》
- (6) 《执行裁定书》

2. 估价人员现场勘查取得的资料

- (1) 影响估价对象地价的因素
- (2) 估价人员现场调查收集的其它相关资料

二、土地估价

(一) 估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1. 合法性原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

2. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

3. 需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

4. 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价

格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

5. 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

5. 预期收益原则

土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。土地的价格是由反映该宗地将来的总收益所决定的，它的价格也受预期收益形成因素的变动所影响。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。估价人员必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

6. 报酬递增、递减原则

土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

7. 多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

（二）估价方法

根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价

规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法，确定采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

1. 采用的方法：

（1）选择基准地价系数修正法

估价对象设定用途为工业用地，位于安平县城城区基准地价工业二级地范围。安平县城城区现行基准地价对应的估价期日为 2020 年 1 月 1 日，距本次估价期日满三年未满六年，通过对当地土地市场分析，该基准地价有一定的现势性，能够客观反映当地地价水平，新的基准地价尚未更新，当地国土管理部门仍在使用该基准地价体系审核地价，该基准地价有完善的宗地地价的修正体系，故可选用基准地价系数修正法进行评估。

（2）选择成本逼近法

由于估价对象所在区域近期有征地资料，当地政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件，成本构成清晰、取费依据充分，评估人员按照实事求是的原则，故采用成本逼近法。

未采用方法：

收益还原法适用于有现实收益和潜在收益的土地估价，而估价对象区域内缺少相关收益案例，其房地产收益无法准确测算，因此不采用收益还原法进行评估。

市场比较法适用于土地交易市场发达活跃，有充分的具有替代性的交易案例的区域。由于估价对象区域近期没有充足的具有替代性的土地交易实例。因此本次评估不采用市场比较法进行评估。

剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定土地价格的一种方法。工业用地主要通过工业企业生产经营获取收益，难以通过开发销售模式测算土地价值，因此本次评估不宜采用剩余法评估。

综上所述，本次评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法对估价对象地价进行测算。

（三）估价结果

1. 地价确定的方法

经估价人员现场查勘和当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，本次评估选择基准地价系数修正法和成本逼近法两种估价方法进行了评估：

基准地价系数修正法评估结果是根据替代原则，将估价对象的区域及个别因素条件与基地价相对应的土地条件进行差异修正而得到的价格，是一种比较价格，由于其有较强的理论基础，且可操作性强，易于掌握，故该方法的结果可信度较高。

成本逼近法是以土地开发所耗费的成本构成来推算土地价格的方法，其测算结果是一种“算数价格”，且测算过程中所涉及的各项费用标准有足够的依据和较充分的分析，经过区位修正后，其测算结果既能够客观的反映待估宗地的社会平均开发成本构成，又能够体现待估宗地自身条件对地价的影响，因而该方法的测算结果可信度较高。

据前述，基准地价系数修正法和成本逼近法的测算结果均能客观反映估价对象的地价水平，且两种方法测算结果差异不大，经评估人员综合分析认为，取两种方法算数平均值较为合理，各种方法的测算结果及最终估价结果详见表 3-1。

表 3-1 估价对象估价结果确定表

宗地编号	宗地名称	面积 (m ²)	基准地价系数修正法		成本逼近法		单位面积地价(元/平方米)	总价(万元)
			价格(元/平方米)	权重	价格(元/平方米)	权重		
1	纪向旺用地	1800	457.6	0.5	497.7	0.5	478	86.04

总地价=单位面积地价×土地面积/10000

=478×1800/10000

=86.04(万元)

2. 估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

单位面积土地价格：478 元/平方米

土地总面积：1800 平方米

总 地 价：86.04 万元

大 写：捌拾陆万零肆佰元整

货币 种类：人民币元

估价结果详见附表《土地估价结果一览表》

三、估价结果和估价报告的使用

1. 估价的前提条件和假设条件

(1) 本次估价的依据是根据委托方提供的有关资料，包括安平县人民法院出具的《鉴定委托书》及估价对象《国有土地使用证》等资料。同时，在评估中根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2014)、《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)以及全国人大、国务院和自然资源部颁布的有关法律法规及规章进行估价活动。

(2) 在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

(3) 估价对象地价内涵是评估宗地在估价期日设定用途、开发程度、现状利用条件、土地使用年限等条件下的土地使用权价格。估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展。

2. 估价结果和估价报告的使用

(1) 估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)撰写本估价报告，形成意见和结论。

(2) 本报告仅为本次评估目的服务，其估价结果仅用于本次评估目的时才有效。

(3) 估价对象使用者经过批准合法取得土地使用权，并按照规定支付有关的土地税费。作为主营业务用地，得到有效合理地利用，并会产生相应的土地收益。估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本报告的估价结果自提交报告之日起一年内有效。

(5) 估价报告和估价结果的使用权属于委托方所有，河北新世纪房地产评估经纪有限公司负责对估价结果进行解释。

(6) 本报告及估价结果仅为安平县人民法院确定财产处置参考价提供参
考依据，当用于其它目的，本报告评估结果无效。任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

3. 其他需要特殊说明的事项

(1) 《国有土地使用证》、《现状测量测绘报告》等资料由委托方提供，委托方提供资料属实。估价对象区域位置图等由估价人员现场踏勘取得。

(2) 估价对象土地面积、权利状况以《国有土地使用证》为依据。

(3) 估价对象为纪向旺通过出让方式取得，于 2000 年 8 月办理了产权登记，估价期日时为空地，未进行开发建设，估价人员通过查询中国土地市场网，该宗地未在闲置土地名单内，特提请委托方注意。

(4) 其它说明：委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

附件 2 估价对象区域位置示意图



桥西区新石街道



营业执照

统一社会信用代码
91130104601183551T

(副本) 副本编号: 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 河北新世纪房地产评估经纪有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 付媛

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2000年12月04日
住所 石家庄市桥西区槐安西路88号卓达中苑商
务大厦D座9层

经营范围 房地产评估; 土地评估; 资产评估; 土地登记代理服务; 不动产
登记代理服务; 房地产经纪服务; 土地调查评估服务; 土地整理
服务; 土地规划咨询服务; 土地规划调查评价; 环境影响评价咨
询服务; 工程项目可行性研究报告编制; 海域使用论证服务, 海
域使用后评估服务; 海洋环境评估分析服务; 地质灾害治理服
务; 林权评估; 探矿权、采矿权评估; 土地现状调查和社会稳定
风险评估; 土壤污染治理与修复。(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)

登记机关



2023 年 12 月 26 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

附件 9 估价机构营业执照复印件

河北省自然资源厅

冀土估备字（2023）0052 号

关于河北新世纪房地产评估经纪有限公司备案 情况的函

河北新世纪房地产评估经纪有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于 2023 年 9 月 23
日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：河北新世纪房地产评估经纪有限公司

备案编号：2023130052

统一社会信用代码：91130104601183551T

法定代表人（执行事务合伙人）：付媛

估价师信息见附记页

原函（冀土估备字（2020）0061 号）作废。



河北省自然资源厅

2023 年 10 月 8 日



附件 11 土地估价师资格证书复印件

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



姓名: 但群池
Full Name

性别: 男
Sex

身份证号码:
ID No. 422228197601143031

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 01 月 01 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

编号: 2004130211
No.

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



姓名: 李云龙
Full Name

性别: 男
Sex

身份证号码: 130281198304232412
ID No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2013 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2033 年 2 月 28 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

编号: 2012130016
No.