

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1. 估价对象区位状况描述与分析

本次估价对象区位状况描述与分析见下表：

1	位 置 状 况	坐落	临泽县颐和小区 12 号楼 4 单元 502 室
		四至	东临 10 号楼，西临自由路，南临 13 号楼，北临 11 号楼。
		朝向	南北朝向
		临街状况	西侧自由路，北侧临健康路
		楼层	地上 6 层/共 7 层（一层储藏室）
2	交 通 状 况	道路	自由路、健康路
		公共交通	公共交通便捷。
		交通管制	健康路为双向两车道，交通管制严格。
		停车便利度	道路两侧可停车，小区内有停车位，停车便利。
3	环 境 状 况	自然环境	毗邻文化广场，自然环境较好。
		人文环境	周边有临泽县第二幼儿园、临泽县城关小学，人文环境较好。
		景观	周边有天鹅湖公园，流沙河景区等。
4	外 部 配 套 设 施	基础设施	七通一平，土地开发程度较好。
		公共服务设施	周边有学校、青少年活动中心、银行、医院等，配套设施较完善。
5	区 位 状 况	社会经济能力类型	位于临泽县中心城区，社会经济能力类型较好。
		城市分区及地段类	位于临泽县中心城区住宅用地地段

未来 变化 分析	周边物业类别	多为住宅小区、企事业单位。
	居住人口类型	目前居住人口主要为企事业单位人员和自由职业者
	房地产发展趋势	目前周边土地开发程度较高，商业聚集度较高，配套较完善。
	市场供应情况	周边同类型住宅用房供应量较多
	市场需求情况	区域内同类住宅用房需求量较小
	总体发展趋势评价	该区域房地产市场供求关系处于供大于求的状况。

2. 估价对象实物状况描述与分析

一	土地实物状况	
1	名称	临泽县颐和小区 12 号楼占用土地
2	四至及临路状况	东临 10 号楼，西临自由路，南临 13 号楼，北临 11 号楼。
3	面积	宗地面积未知，分摊土地面积 18.59 m ² 。
4	用途	住宅用地
5	形状	近似矩形
6	地形地势	地势较平坦
7	土壤地基	地基承载力较强，地质条件较好
8	基础设施完备度	七通一平
9	土地开发程度	较高
10	实际容积率	不大于 2.0
二	建筑物实物状况	
1	名称	临泽县颐和小区 12 号楼 4 单元 502 室
2	建筑规模	建筑面积 92.48 m ²
3	层数和高度	6 层/共 7 层（一层为仓储用房）

4	建筑结构	混合
5	层高和室内净高	2.7m
6	房产建造年份	2007年
7	空间布局	二室两厅一卫一厨一阳
8	实用率	85%以上
9	装饰装修	估价对象为中档装修，维护保养状况较好。
10	设施设备	较完善，天然气未接入。
11	维护与完损状况	结构完整、维护良好。

3. 估价对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的权属资料，估价对象权益状况描述与分析见下表：

一	土地权益状况		
1	土地性质、用途	国有出让用地、住宅用地	
2	土地面积	宗地面积未知，分摊土地面积 18.59 m ² 。	
3	土地权属状况	所有权	国家所有
		使用权	管成
		他项权	未知
4	目前使用情况	住宅用房，目前自住。	
5	土地使用管制	未知	
6	土地使用年限	至 2075 年 12 月 5 日止	
7	其他特殊情况	未知	
二	建筑物权益状况		
1	房屋共有权状况	单独所有	

2	占用情况	管成
3	他项权利设立情况	未知
4	其他特殊情况	未知

二、市场背景描述与分析

(一) 一般因素

1、城市资源状况

(1) 地理位置：张掖市位于甘肃省河西走廊中部，是坐落在祁连山国家级自然保护区和张掖黑河湿地国家级自然保护区之上的绿洲城市，平面地理坐标介于东经 97° 12′—102° 20′，北纬 37° 28′—39° 57′ 之间，东西跨度长 210 至 465 公里，南北跨度宽 30 至 148 公里。古丝绸之路重镇，新亚欧大陆桥的要道，是全国历史文化名城和中国优秀旅游城市，自古就有“塞上江南”和“金张掖”之美誉。东邻武威和金昌，西连酒泉和嘉峪关，南与青海省毗邻，北和内蒙古自治区接壤。张掖市地形位于全国地形的第二阶梯中心，青藏高原的交汇地带，南北依山，地域狭长，形似“奔马”，东南高西北低，大体可分为高山、中低山和走廊平原三大主要地貌单元。境内祁连山水源涵养区、黑河湿地、荒漠戈壁三大生态系统交错衔接，冰川雪山、森林草场、荒漠沙丘、七彩丹霞、绿洲沃土、湿地芦苇等极端地貌聚于一域，可谓是中国地貌景观大观园。既是国家西部重要的生态安全屏障，更是张掖绿洲经济可持续发展的承载区和经济社会发展的基本平台和条件，是全省仅有的 4 个国家历史文化名城之一，1985 年被国务院公布为第二批历史文化名城和对外开放城市。1998 年，被省政府批准为省级农业高科技示范园区。已成为全国十大商品粮、十二大蔬菜瓜果基地之一。

(2) 土地面积：截止 2017 年，全市总土地面积 5788.81 万亩，其中耕地 531.15 万亩（含山丹军马场），园地 10.83 万亩，林地 631.73 万亩，草地 3164.44 万亩，城镇村及工矿用地 71.40 万亩，交通运输用地 40.52 万亩，水域及水利设施用地 247.81 万亩，其他土

地 1090.93 万亩，土地总面积约合 38592.06 平方公里。

(3) 城市人口：张掖市辖甘州区、临泽县、高台县、山丹县、民乐县、肃南裕固族自治县六个县区，共有 65 个乡镇及街道（甘州区），836 个行政村。居住着汉族、回族、裕固族、藏族、蒙古族等 26 个民族，总人口 122.42 万人，其中，城镇人口 53.78 万人，乡村人口 70.52 万人，城镇化率 43.93%，人口自然增长率 5.19‰。

(4) 自然条件：属大陆性气候，年平均气温在 5.1℃-9.6℃之间，全年日照时数在 2721.9-3138.5 小时之间，无霜期 112-145 天，降水量 95.9-364.1 毫米之间、属温带干旱气候。太阳辐射强，日照时间长，昼夜温差大。张掖市西南为祁连山脉，东北有合黎山，中部为海拔 1410-2230 米的倾斜平原，形成张掖盆地，平原地形呈冲积扇形，由东南向西北敞开，是“河西走廊”的重要组成部分，海拔高度最低 1200 米，最高 5565 米，山丹县 1700 米至 3000 米，民乐县 1700 米至 2600 米，甘州区 1474 米至 1700 米，临泽县 1300 米至 1500 米，高台县 1260 米至 2480 米，肃南县 1700 米至 5565 米。土壤状况因受复杂的地形地貌和水文地质以及成土母质的影响，主要由生物气候的特殊作用形成栗钙土、灰钙土灰棕荒漠土和盐土四大类。地质平坦，土壤肥沃，物产丰饶，盛产小麦、玉米、油菜、胡麻等农作物和洋葱、辣椒、茄子、西瓜及新引进的精细瓜菜畅销全国 20 多个省、市、自治区，是著名的西菜东运基地。红枣、苹果、苹果梨、桃子、葡萄及其它优质杂果颇负盛名。同时还出产姜活、麻黄等 80 余种中药材。张掖市还具有丰富的矿产、土地、水利、光热和劳动力资源。已探明的金属或非金属资源有煤、石膏、粘土、砖石、铜、铁、锌、钨等，累计储量居全省之首。境内主要有黑河、洪水河、马英河、大都麻河、梨园河等，均属发源于祁连山的内陆河。地面水径流量约 28.95 亿立方米，其中黑河最大，总长 800 公里，贯穿甘州、临泽、高台三县中部，为主要灌溉水源，年径流量 22.62 亿立方米，地下水静储量 1925 亿立方米。

2、不动产制度与不动产市场状况

(1) 土地制度

张掖市先后制定出台了《张掖市城区土地定级与基准地价更新报告》、《张掖市国有土地使用权出让转让管理暂行办法》、《张掖市城市房屋拆迁管理暂行办法》、《张掖市国有土地租赁管理暂行办法》、《张掖市城市规划区建设用地规划容积率管理规定》等一系列政策规定，严格土地规划管理，努力做好耕地保护工作，确保基本农田面积稳定，实现耕地占补平衡；加强土地集约利用，保障经济发展用地。特别是张掖市六县区先后制定出台了商业、工业、住宅各类用地基准地价，基本体现了张掖市各区县当前土地交易的价格水平。坚持把加快建设用地报批,严格用地审批程序，确保项目用地审批依法依规，高效高质量。严格落实“两公告一登记”程序，切实维护了被征地农民合法权益，又保证了各类建设项目的顺利推进。紧紧依托土地开发整理项目，充分挖掘我市未利用地的开发利用潜力，对未利用地进行开发整理，有效缓解了建设占用耕地的压力。建立多部门联合执法查处的共同责任机制，推行执法监察 631 工作机制和一张图监管模式。推进农村集体土地所有权、农民宅基地使用权和农村集体建设用地使用权的登记发证工作，坚守了“三条底线”：土地公有制性质不能变；耕地红线不能破；群众权益不能损。在具体工作中把握四个环节：“慎批”。凡涉及占用耕地的项目，要慎而又慎，严格把关，决不能随意开口子；“慎用”，坚持节约集约利用资源，严格指标控制，防止乱开、滥用、圈占土地资源；“严查”，严格依法依规管好土地资源，坚决查处违法用地；“足供”，对中央和省上、市上确定的重大项目、重点工程，尤其是民生项目建设用地，应保尽保。

(2) 地价政策

认真落实《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》，通过建立科学合理估价、制定出让计划、公示出让结果等制度措施，进一步规范了土地市场运作，按照国土资源部要求，积极启动张掖市土地市场动态监测系统，为建立公开、公平、公正的土地市场环境提供了保障。住建部和国土部要求各省级国土资源主管部门要按照“五类”(显著增加、增加、

持平、适当减少、减少直至暂停)调控目标,加强对本地区市县住宅用地年度供应计划编制和实施工作的监督指导,尽快编制公布住宅用地供应三年滚动计划和中期规划。要结合本地实际和出让土地的具体情况,灵活确定竞价方式,包括“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”、超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积等,坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况,严防高价地扰乱市场预期

(3) 住房制度

为贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位,加强和改进住房及用地供应管理,改善住房供求关系,稳定市场预期,促进房地产市场平稳健康发展。加快在建商品住房项目建设进度。加强商品住房项目预售管理。增加租赁住房有效供应。建立健全购租并举的住房制度,培育和发展住房租赁市场。鼓励房地产开发企业参与工业厂房改造,完善配套设施后改造成租赁住房,鼓励个人依法出租自有住房,盘活存量住房资源。扎实推进棚户区改造。商品住房库存量大、市场房源充足的三四线城市,棚户区改造要以货币化安置为主,避免重复建设。继续发展公租房、共有产权房。转变公租房保障方式,实行实物保障与租赁补贴并举,推进公租房货币化。2018年以来坚决遏制投机炒房,因地制宜,精准施策,确保房地产市场平稳健康发展。要改进商品住房用地供应方式,建立房价地价联动机制,防止地价推涨房价。大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应,确保公租房用地供应。要加强个人住房贷款规模管理。各地严厉打击房地产企业和中介机构违法违规行为。住房城乡建设部印发《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》,重申坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松。2012年张掖市颁布了《张掖市经济适用住房上市交易管理办法》(试行)。2015年张掖市出台了《张掖市经济适用住房管理实施办法》、《张掖市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》,为经济适用住房管理,城市房屋拆迁补偿提供了依据。《张掖市存量房交易资金监管服务系统》的颁布实施,进一步加强房地产市场监管,

保障买卖双方交易安全，规避存量房交易资金风险。张掖市自 2014 年初全面实行商品房买卖合同网签网备和存量房买卖合同网签网备制度，有效的杜绝了“一房多卖”“捂盘惜售”等现象。

(4) 房地产市场状况

2016 年,张掖市认真贯彻落实国家和省市房地产去库存政策,多措并举去库存,有效防范和化解房地产风险,商品房销售面积稳步增长,施工面积持续增加,全市房地产市场保持健康平稳发展。2016 年,全市房地产开发企业完成投资 51.82 亿元,同比下降 3.2%,增速比上年下降 18.15 个百分点,比上月降幅缩小 0.82 个百分点。2016 年,全市商品房销售面积 108.97 万平方米,比上年增长 11.2%,增速较上年提高 25.5 个百分点,商品房销售额 35.89 亿元,比上年增长 12.5%,增速较上年提高 27.2 个百分点。2016 年以来,张掖市认真贯彻落实国家和省市去库存政策。有效防范和化解房地产风险,房地产去库存虽取得了明显成效,商品房和住宅销量稳步增长,去化周期缩短,但仍高于全国、全省平均水平,特别是商业地产领域的风险有积累加大的趋势,既存在因为需求不足而导致的库存加大的压力,也存在因为投资不足而影响经济增长的现实问题。目前,张掖市房地产市场运行中还存在市场供给大于需求,商品房品质品位不能很好满足市场需求等问题。2016 年,全市商品房待售面积 191.13 万平方米,比上年同期增加 93.2 万平方米,增长 95.17%。其中住宅库存 149.74 万平方米,增长 78.9%,供给大于需求的阶段性矛盾依然存在。同时住房租赁市场发展缓慢也是影响去库存工作进度的一个方面。

3、产业政策

2017 年,张掖市大力发展优势主导产业和区域特色产业,“四个百万”工程扎实推进。新增蔬菜 5 万亩、食用菌 3 万吨,新改扩建标准化规模养殖场区 102 个,农业产业结构进一步优化。三元乳业等 35 个重点加工项目建成投产,绿洲 5 万吨恒温保鲜库等 22 项投资千万元以上项目加快建设,完成投资 23 亿元,农产品加工转化率达到 62%,产业化

水平持续提高。海升集团现代智能温室工业化栽培生态示范和 7 个戈壁农业示范园区项目落地实施。高台国家农业可持续发展试验区获批创建，甘州、民乐被确定为全省首批有机产品认证示范区，农业标准化、安全化体系不断完善。持续推进工业园区基础设施建设，完成投资 4.7 亿元，开工建设投资千万元以上重点工业项目 115 项，滨河酒文化产业园、常大钢结构装配式建筑等 58 项重点项目建成投产，晋昌源煤业 20 万吨中温焦油加氢处理、鼎丰源凹凸棒高效综合开发等重点项目加快建设，完成投资 45.3 亿元。大力支持企业创新发展，实施金南瓜奶油南瓜粉等技术创新项目 28 项，完成投资 7.8 亿元。积极扶持企业降低成本、扩大生产，为实体企业补贴电价 3350 万元，支持应急周转金 7.4 亿元，担保融资 11.2 亿元。全力推进旅游文化体育医养融合和全域旅游发展战略，丹霞景区 5A 级创建工作具备验收条件。新建续建滨河新区自驾游基地、丝路江南生态古镇等旅游项目 79 项，完成投资 32 亿元，全年接待游客 2599 万人次，实现旅游综合收入 157 亿元，分别增长 28% 和 37.7%。

4、城市规划与发展目标

(1) 城市规划

张掖市制定了《张掖市城市总体规划 2004-2020 年》，城市规划区范围：南至国道 GZ45 线，西至黑河西岸，北到火电厂—兰新铁路一线，东到甘里堡—哈寨子一线，总面积约 200 平方公里。规划城市建设用地范围：南至南三环路，西至西三环路，北到北三环、湿地南岸线、昆仑大道、昌运东路所围合的北界，东到东三环，总面积约 52.89 平方公里。2017 年，实施各类城建项目 292 项，完成投资 79.5 亿元，其中市政基础设施建设投资达 23.9 亿元，超过前两年总和。修编完成老城区、滨河新区等控制性详细规划及主城区地下管廊、海绵城市等一批专项规划。新改拓建城市道路 41 条 48 公里，改造背街小巷 8 条，完成市区南二环、新建街、长寿街等道路精品化改造工程。市污水处理厂一期提标技改、临泽县城区污水处理厂再生水利用等工程建成投用，配套建设城市污水收集管网 143 公里，

市区三水厂扩建、肃南县城备用水源等供水工程加快建设。市区热电联产集中供热扩容及高台、山丹、民乐县城区集中供热工程全面建成，新增集中供热面积 920 万平方米。新增天然气用户 1.25 万户。华西能源垃圾焚烧发电一期建成投运，甘州、临泽、山丹、民乐城乡生活垃圾转运处理一体化项目启动实施。大力推进“清雅甘州”改造，完成 190 栋 65 万平方米沿街既有建筑节能及色彩改造任务。启动城市违法建筑治理三年行动，查处违法建筑 26.9 万平方米。实施各类村镇基础设施项目 624 项，完成投资 10.5 亿元。扎实推进 69 个“千村美丽”示范村和 95 个“万村整洁”村建设，完成投资 8.2 亿元。基础设施不断完善。完成交通基础建设投资 40 亿元，新改建农村公路 420 公里。滨河新区黑河大桥、临泽沙柳公路及山丹大佛寺旅游公路建成通车，S237 甘平一级公路全线贯通。G312 临泽过境段、G227 六东一级公路二期、S590 山丹至马场等 12 项国省干线加快建设，张掖客运中心站等重点站场项目有序推进。

(2) 发展目标：

2018 年，祁连山和黑河湿地生态保护与建设、兰州至张掖铁路三四线等重大项目，张掖通航产业园一期、花草滩循环经济产业园等重大项目，力争全年开工建设各类项目 520 项以上，完成固定资产投资 270 亿元以上。实施县区出城口改造提升工程，加快市区西二环、仁宗路、青年东街、民主东街、滨河新区民乐路等道路和主干道人行道改造，改造背街小巷 4 条，持续推进 12 个国家级重点镇、35 个建制镇、1 个特色小镇建设，新建“千村美丽”示范村 50 个以上、“万村整洁”村 80 个以上。加快张扁高速、国道 312 张掖至临泽一级公路建设进度，力争开工建设张掖至康乐一级公路、S301 北部大通道等 5 项道路工程，建成六东路二期、月牙湖景区旅游公路等 8 条续建道路，力争开工建设山丹新城区客运站等运输站场。全面完成山城河、白石崖水库建设任务，新增高效节水灌溉面积 15 万亩，完成水利投资 10 亿元以上。加快建设 750 千伏送变电和 330 千伏甘州变项目，推进绿洲、海潮 110 千伏输变电等电网项目建设。加快“数字张掖”建设，新建移动通信基

站 900 个，实现全市光网和 4G 网络全覆盖，完成投资 6.5 亿元。深入实施“四个百万”工程，持续优化产业结构，玉米制种面积稳定在 100 万亩左右，蔬菜产业面积扩大到 80 万亩；支持食用菌关键技术和成果转化，食用菌产量达到 8 万吨；新建标准化规模养殖场 100 个以上，新创建省部级示范场 6 个，人工种草面积达到 138 万亩。开工建设甘州明永滩、高台青草湖等 9 个千亩戈壁农业示范园，新发展戈壁农业 2.7 万亩。建成豫中明达 2000 吨间苯二酚等 50 个工业项目，开工建设河西制药公司二期中药材深加工、宏鑫矿业 70 万吨锰铁选矿扩建等 60 个新建项目，完成工业固定资产投资 55 亿元以上。确保丹霞景区晋级国家 5A 级旅游景区，积极推进大佛寺、平山湖大峡谷等核心景区资源整合，深化经营管理机制改革。力争全年接待游客 3100 万人次以上，实现旅游综合收入 200 亿元以上。全力推进祁连山黑河流域山水林田湖草生态保护修复项目，继续推进大规模国土绿化，完成营造林 43 万亩以上。

5、城市社会经济发展状况

(1) 城市经济布局：根据城市发展新趋势以及城区的现状条件和社会经济条件，形成新的“一心三区四轴”轴向多心式组团形态城市结构。“一心”指张掖老城区。“三区”指中心城区周边分布的三个主要功能分区，分别是东北部产业园区、西部新城区和北部湿地新城区。三区以中心区为连接，彼此间相互呼应、互为补充。“四轴”指南北向轴线、东西向轴线所组成的连接功能分区及各分区中心的城市主要发展轴线。

(2) 发展水平与综合实力：2016 年全市实现生产总值 399.94 亿元，比上年增长 8%，同比提高 0.5 个百分点。其中，第一产业增加值 102.42 亿元，增长 5.5%；第二产业增加值 110.13 亿元，增长 7.9%；第三产业增加值 187.39 亿元，增长 9.3%。三次产业结构调整为 25.6:27.5:46.9，第三产业增加值比重同比提高 1.7 个百分点，城镇化率为 43.93%，比上年提高 1.74 个百分点。全市粮食作物播种面积 285.95 万亩，增加 3.59 万亩，增长 1.27%。工业经济回升态势总体运行平稳，增速保持在 8%以上，高于全省平均水平，全市工业增加

值 70.62 亿元，比上年增长 8.4%，同比提高 3.2 个百分点，规模以上工业增加值 59.57 亿元，增长 8.4%，同比提高 4.4 个百分点。第三产业发展步伐不断加快，2016 年，全市共接待游客 2030 万人次同比增长 35%，旅游综合收入 114 亿元，同比增长 31%，旅游综合收入占 GDP 的比重达到 28.5%，同比提高 8.2 个百分点。第三产业增加值达到 187.39 亿元，增长 9.3%，增速比整体经济快 1.3 个百分点。2016 年，全市固定资产投资 349.72 亿元，同比增长 11.8%。全市社会消费品零售总额 160.9 亿元，比上年增长 9%。2016 年全市一般公共预算收入 27.1 亿元，同比增长 16.9%，增幅比上半年和前三季度加快 11.1 和 5.3 个百分点。全市金融机构各项存款余额 574.56 亿元，同比增加 10.62 亿元，增长 1.9%。各项贷款余额 555.78 亿元，同比增加 70.25 亿元，增长 14.5%。存贷比例达到 96.73%，同比提高 10.6 个百分点，从贷款投向看，农林牧渔业贷款 191.09 亿元，占各项贷款的比例为 34.38%；工业贷款 94.85 亿元，占 17.07%；建筑业贷款 36.99 亿元，占 6.66%；批发零售业贷款 62.42 亿元，占 11.23%；住宿餐饮业贷款 8.05 亿元，占 1.45%；交通运输、仓储和邮政业贷款 19.84 亿元，占 3.57%；房地产业贷款 14.14 亿元，占 2.54%；个人贷款 84.41 亿元，占 15.19%。全市城镇居民人均可支配收入 21503 元，增长 9.3%；农村居民人均可支配收入 11646 元，增长 7.6%。

（二）区域因素

（1）区域概况：

临泽县地处河西走廊中部、全国第二大内陆河黑河流域地带，为古丝绸之路之要冲、欧亚大陆桥必经之地。临泽县位于甘肃省河西走廊中部，地处东经 99° 51'-100° 30'，北纬 38° 57'-39° 42'之间。东邻张掖市甘州区，西接高台县，南依祁连山与肃南裕固族自治县接壤，北毗内蒙古自治区阿拉善右旗，全县总面积 2729 平方公里，辖 7 个镇，总人口 15 万人，其中农业人口 9.7 万人。临泽是传统的灌耕农业区，曾获“全国粮食单产冠军县”称号，享有“中国枣乡”的美誉，境内有“全球最刻骨铭心的风景”之一“七彩丹霞”。

2016年,全县实现生产总值 50.14 亿元,比上年增长 7.6%,其中:一产增加值 15.43 亿元,比上年增长 5.7%,二产增加值 12.56 亿元,比上年增长 5.6%,三产增加值 22.15 亿元,比上年增长 10.0%,三产中文化产业增加值 1.02 亿元,比上年增长 16.72%。人均生产总值 36815 元,增长 7.3%。粮食总产量 15.43 万吨,比上年减少 0.84%。全县完成固定资产投资 47.71 亿元,比上年增长 19.98%。全县交通运输、仓储和邮政业实现增加值 3.52 亿元,比上年增长 1.5%。全县实现社会消费品零售总额 15.2 亿元,同比增 12.4%。全年接待国内外游客 394.75 万人次,实现旅游综合收入 22.29 亿元,与上年相比分别增长 76.78%和 97.8%,其中丹霞景区接待游客 150.07 万人次,同比增长 37.48%。全县大口径财政收入完成 5.76 亿元,比上年增长 19.19%。年末全县金融机构各项存款余额 66.82 亿元,比上年末增长 11.51%。全县城镇居民人均可支配收入 20905 元,比上年增加 1769 元,增长 9.2%。农村居民人均可支配收入 12408 元,比上年增加 891 元,增长 7.7%

(2)、交通条件

①公路

临泽县境内公路主要有国道 312 线和临泽县城南侧连霍高速公路。截至 2018 年国道 312 线绕城工程已经基本完毕,连霍高速公路临泽县收费站距临泽县县城中心直线距离仅 5 公里,陆地交通条件极为便利。县城有通往丹霞景区的丹霞大道、临倪公路、连接省道 213 线的 203 县道(通往肃南裕固族自治县)、通往板桥镇可到达甘州区的 217 县道以及通往高台县的 218 县道,交通路网四通八达。

②铁路

临泽县县城内建有兰新铁路临泽站点,可以搭载货物及人员运输。位于临泽县城南侧的临泽南站,位于临泽县新建成的昭武路,距县城中心直线距离仅 4 公里,为兰新复线高铁客运站,可通达兰州、西安、郑州、北京、上海、成都、乌鲁木齐等地。

(3)、基础设施条件(通路、供水、排水、供电、通讯、供暖)。

供水：由临泽县自来水公司建设运营，负责市区及工业园区生产生活用水。2017年8月，总投资5.52亿元的临泽县红山湾水库顺利完工并验收，是目前临泽县投资额度最大、受益群众最广、产业集聚能力最强的项目。水库投入使用后，将解决临泽县城区及南部乡镇人畜安全饮水和循环经济工业园区、高载能工业园区缺水矛盾，满足梨园河灌区30万亩国家级玉米制种基地灌溉需求。

排水：临泽县污水处理厂能基本满足市区居民生活污水的排放处理，排污管线敷设主要街道。张掖市临泽工业园区污水处理厂于2017年开工建设，建成后将极大地改善了周围水体环境，对治理水污染，保护当地流域水质和生态平衡具有十分重要的作用。

供电：国网临泽县供电公司2017年投资423.07万元，在供电辖区内新建10千伏线路1.81千米，改造10千伏线路10.48千米，新建0.4千伏线路2.58千米，改造0.4千伏线路6.71千米，新建变台22台，容量4200千伏安，覆盖全县6个乡镇19个行政村。

通讯：临泽县境内各类通讯设施齐备，中国电信、中国移动、中国联通等通讯企业均在该县开通业务。移动电话、光纤等通讯网络实现市镇、乡村全覆盖。

供暖：临泽县城区采用集中供暖的方式，供热管道基本敷设于城区主要街道，2018年实施290兆瓦电热水锅炉供暖改造项目，进一步解决城区供暖问题。

公共设施（医院、学校）：2016年现有普通高中1所，在校学生2612人。职业中学1所，在校学生1433人。初级中学3所，在校学生3506人。普通小学87所，在校学生7432人。幼儿园81所，在园幼儿3931人。全县有文化馆、图书馆、档案馆、博物馆各1个。全县共有各级各类医疗卫生机构135家，计生服务机构8家，其中：二级甲等综合医院1家，二级甲等中医医院1家，卫生监督所、疾控中心、妇幼站各1家，社区卫生服务中心1家，中心卫生院4所。

（4）、环境条件

人文环境：临泽县在西汉时期为匈奴牧地。西汉武帝元鼎六年（公元前111年），建

河西四郡。县境设昭武县，因境内月氏驻牧时筑昭武城，汉县因之，故名，隶于张掖郡；始建国元年（公元前 9 年），王莽废汉立新，改昭武县为渠武县；东汉建武五年（29 年），复改渠武县为昭武县。临泽县先后被命名为“全国文明县城”“全国平安建设先进县”“全国义务教育基本均衡县”“全国科技进步先进县”“全国文化先进县”“全国粮食生产先进县”“全国残疾人工作先进县”“全国创先争优活动先进县党委”和“国家园林县城”。

自然环境：临泽县地形特征是“两山夹一川”，是张掖盆地的重要组成部分，南屏祁连峻峰，北蔽合黎峰峦，中部是平坦的走廊平原。地势南北高、中间低，由东南向西北逐渐倾斜。分三个类型：南部祁连山区，中部是黑河水系冲积形成的走廊平原区，北部合黎山剥蚀残山区。海拔 1380-2278 米，海拔最高为 2278 米（新风阳山），最低 1380 米（蓼泉）。北部合黎山又名北大山，属天山余脉，山势不高，地势平缓，山峰海拔在 1500-2000 米之间，相对高差只有 200-300 米，是干旱剥蚀的低山区。中部走廊平原地势呈东、南、北三面高，西北低，海拔在 1600-1380 米之间。临泽县属大陆性荒漠草原气候。气候干燥，降雨稀少，蒸发量大，多风。气候特征是四季分明，冬季寒冷而漫长，夏季炎热而短暂，春季升温快，秋季降温较慢。四季云量少，晴天多，光照充足，太阳辐射强。年平均日照时数为 3052.9 小时，气温日较差大，县城年平均日较差 14℃，年平均气温为 7.7℃。年均无霜期 176 天。年均降水量 118.4 毫米，蒸发量 1830.4 毫米。常年以西北风和东风为主。主要灾害性天气有大风、沙尘暴、干旱、低温冻害、干热风、局地暴雨、霜冻等。境内已发现的矿产主要有石膏、含碘凹凸棒石粘土、海泡石、蛭石、石英石、水泥用灰岩、煤、铁、锰、铜、金等，集中分布在北部合黎山区。临泽县大沙河景区位于临泽县县城东部，已建成蓄水湖面 1300 多亩，滨河西路、园区西路 2 条道路 8.3 公里，泄洪明渠 1.67 公里，绿地 12.8 万平方米，景观大道 4 公里，栽植花草树木 70 万株，修建五湖桥、揽月桥、祁连桥 3 座跨河大桥，奥瑞金广场等 4 个休闲广场，5 处亲水平台，设置了七彩华灯、音乐喷泉、主题雕塑、石林碑刻等一系列特色人文景观，构筑了新的城市风景区、市民休闲娱乐

区和新型房地产开发区，呈现出湖光云影、花团锦簇，碧水蓝天、流光溢彩，亭台石径、游人如织，自然人文、浑然一体的园林化生态城市美景。

5、商业繁华程度及产业集聚状况

2017年临泽县全力建设全国玉米种子生产示范核心区、绿色有机蔬菜生产基地、绿色无公害畜产品生产基地和优质特色林果基地“四大基地”，现代农业由玉米制种一业独大向多业并举发展。循环经济产业园区、绿色有机食品加工集中区、航空产业园基础设施，科学规划凹凸棒产业园，以特色农畜产品加工、矿产品精深加工和光电、风电等新能源开发为主的工业经济稳步发展。承办首届丝绸之路（张掖）国际通用航空大会，丹霞景区2017年全年接待游客520.3万人次，实现旅游综合收入29.9亿元，分别增长39.1%和42.2%。其中丹霞景区接待游客197.34万人次，同比增长31.5%。临泽县商服中心位于县府街中段，商服企业分布于两侧有中国电信、中国移动、人民银行、工商银行、建设银行、农业银行、供销商厦、商贸商场、服装城等商业物业，住宅及公共建筑、文体、娱乐用地交叉分布其间，人流量大，商铺摊位数较多，销售数额较高，形成辐射全县的商贸流通格局。

6、规划限制条件

临泽县编制了城市总体规划、临泽县工业园区控制性详细规划、临泽县“十三五”主体功能区规划等，为临泽县社会经济发展框定了蓝图。

三、最高最佳使用分析：

最高最佳使用是委估房地产最可能的一种使用方式。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，权利人期望从其所占有的房地产上获得最多的收益这一动因必然要求房地产要以最高最佳的方式进行使用。这种最可能的使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理论证，并能给委估房地产带来最高价值的使用。它的一种具体体现，是以使委估房地产可以获得最佳用途和开发强度来衡量，

即评估价值应是在合法使用方式下的各种使用方法中，能够获得最大收益的使用方式的估价结果。

根据委托方提供的资料及估价人员的现场勘察，估价人员认为该房地产的规划使用功能合理，交通条件便利，基础及生活服务设施配备齐全，从其土地开发利用状况及周边环境来看，目前作为住宅房地产使用符合最高最佳使用原则。

四、估价方法适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产进行调查后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合采用比较法和收益法进行估价，估价适用性分析见下表：

估价对象特点	估价对象周边同类房地产两年内交易频繁，有同类用房成交案例				
估价目的	为司法拍卖提供价格参考依据而评估房地产市场价值				
可选用估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法	基准地价法
估价方法定义	将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较和适当的修正，一次估算估价对象的客观合理价格或价值。	预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现带价值时点后累加，以此估价对象的客观合理价格或价值。	求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。	预计估价对象开发完成后的价值，扣除后续的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。	在政府确定公布了基准地价的地区，有估价对象所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价格。
是否选取	选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象近两年内同一供求圈内	同地段同类用房出租频繁、租金	估价对象的房地产价格与成本关	估价对象不具有开发或再开发潜力。	估价对象价值包含

由	二手房市场交易频繁、交易实例较多。	极易调查取得。	联性较弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的市场行情及公开市场价值		土地及建筑物，不适合采用房地分估法中的基准地价法单独确定土地价值。
---	-------------------	---------	------------------------------------	--	-----------------------------------

五、估价测算过程：

(一) 比较法计算估价对象的比准价值

(1) 比较法原理

比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对此类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 基本计算公式

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

(3) 选取可比实例

因素条件对比说明表（一）

项 目		待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
位 置		颐和小区 12 号楼 4 单元 502 室	昭武小区	颐和小区	乐民小区
交易单价 (元/m ²)		—	2900	2850	2800
交易情况		现房	现房	现房	现房
		正常	正常	正常	正常
交易日期		—	2021. 3	2021. 3	2021. 3
区位状况	繁华程度	较好	一般	较好	较好
	交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	环境	较好	较好	较好	略好
	公共配套设施	齐全	较齐全	齐全	齐全
	城市规划限制	无	无	无	无
权益状况	土地他项权利	无	无	无	无
	房屋所有权	100%	100%	100%	100%
	房屋是否抵押	无	无	无	无

	房屋是否出租	否	否	否	否
实物状况	建成年代	2007	2010	2007	2000
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	楼层/总层	5/7	5/6	2/7	5/6
	物业用途	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅
	建筑面积 (m2)	92.48	92	92.5	90
	平面布置	两室两厅	两室两厅	两室两厅	两室两厅
	朝 向	南北	南北	南北	南北
	通 风	通透	通透	通透	通透
	装 修	中等装修	简装	中等装修	简装
	生活设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	维护保养	较好	较好	较好	较好
	物业管理	好	好	好	好
	土地形状	较为规则	较为规则	较为规则	较为规则
	地 质	良好	良好	良好	良好
	地 势	平整	平整	平整	平整

(4) 建立比较基础

a. 统一税费负担

可比实例税费为各自负担，因此转让价格为正常成交价格，无需修正。

b. 统一财产范围

可比实例成交价格内均不包含非房地产成分，也不是带有债权债务的房地产，财产范围与估价对象一致，不再进行调整。

c. 统一付款方式

可比实例均为一次性付款与估价对象付款方式一致，不做调整。

d. 统一计价单位

可比实例计价单位均为人民币、建筑面积内涵与估价对象一致。

(5) 交易情况修正

选取的交易实例为正常交易，与估价对象的交易情况类似，因此交易情况不做调整。

(6) 市场状况调整

可比实例的成交时间与价值时点在一年以内，该段时间临泽县房地产市场未出现较大

波动，故市场状况不做调整。

(7) 房地产状况调整

房地产状况调整分为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

比较因素修正系数确定

根据上表估价对象与可比实例的比较分析，结合估价师掌握资料与估价经验，因素修正系数确定见下表：

因素比较修正系数表（二）

因素修正表

项 目		待估房产	实例 A		实例 B		实例 C	
位 置		颐和小区 12 号楼 4 单元 502 室	昭武小区	比较结果	颐和小区	比较结果	乐民小区	比较结果
交易单价 (元/m ²)		—	2900		2850		2800	
交易情况		正常	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
交易日期		—	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
区位状况	繁华程度	较好	100/97	略差	100/100	相似	100/100	相似
	交通便捷度	较好	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
	环境	较好	100/99	略差	100/100	相似	100/97	略差
	公共配套设施	齐全	100/97	略差	100/100	相似	100/100	相似
	城市规划限制	无	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
权益状况	土地他项权利	无	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
	房屋所有权	1	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
	房屋是否抵押	无	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
	房屋是否出租	否	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
实物状况	建成年代	2007	100/102	略好	100/100	相似	100/94	较差
	建筑结构	混合	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
	楼层/总层	5/7	100/100	相似	100/97	略差	100/100	相似
	物业用途	普通住宅	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
	建筑面积 (m ²)	92.48	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
	平面布置	两室两厅	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
	朝 向	南北	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
	通 风	通透	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
	装 修	中等装修	100/97	略差	100/100	相似	100/97	略差
	生活设施	齐全	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
	维护保养	较好	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
	物业管理	好	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
	土地形状	较为规则	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
地 质	良好	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似	

	地 势	平整	100/100	相似	100/100	相似	100/100	相似
	比准价格 (元/m ²)		3152.17		2938.14		3181.82	

根据上述分析计算，三个可比实例的成交价格经修正调整后比较接近，故采用简单算

术平均值作为估价对象的市场价值：

$$(3152.17+2938.14+3181.82) / 3=3090.71(\text{元}/\text{m}^2)$$

(二)、收益法计算住宅用房的收益价值

1、估价对象净收益的确定

(1) 年潜在毛收入

根据市场调查，本小区同类房地产的客观月租金平均在 15/m²，则年潜在毛租金收入为 15×12=180 元/m²；

(2) 空置损失

根据估价对象的实地查勘和调查情况，综合确实其空置率为10%。

(3) 年有效毛收入

年有效毛收入=年潜在毛收入-空置损失

$$=180*90%=162\text{元}/\text{m}^2$$

(4) 年运营费用确定

名称	金额 (元/m ²)	备注
管理费	0	指工作人员的工资、福利、办公费用等，估价对象同类房地产一般无管理费
维修费	12.8	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费，根据项目的不同，维修费一般取重置价格 1%-2%，本次估价维修费取值为 1%。估价对象为混合结构，本地区混合结构房屋的重置价格标准为 1280 元/平方米。则维修费=重置价格*1%
房屋保险费	0	估价对象同类房地产一般无房屋保险费
房产税	6.17	估价对象的产权人为个人，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》《甘肃省地方税务局关于房屋出租征收房产税有关税收政策问题的通知》《关天营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》的规定：

		个人出租住房，按年有效毛收入的 4%征收房产税，且计征房产税的租金收入不含增值税。则房产税=【年有效毛收入/（1+5%）】*4%
土地使用税	0	根据《甘肃省城镇土地使用税实施办法》的有关规定，个人出租住房取得的收入，免征城镇土地使用税
租赁费用	0	不存在额外的租赁费用
租赁税费	0	根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》，其他个人出租住房，月租金收入不超过 3 万元的免征增值税；对个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印花税。
物业管理费	0.6	根据市场调查并结合注册房地产估价师的工作经验，市场上同类物业出租时物业服务费均由承租人支付，但在空置期内该项费用应由产权人支付，根据注册房地产估价师对估价对象小区物业服务费的调查，其收费标准为 0.5 元/平方米·月。则物业管理费=收费标准*12*空置率
合计	19.57	

(5) 年净收益确定

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

$$=162-19.57=142.43\text{元}/\text{m}^2$$

2、报酬率的确定

采用累加法确定估价对象的报酬率，将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。无风险报酬率又称安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本。风险报酬率是指承担额外风险所要求的补偿。累加法的细化公式为：

报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿+管理负担补偿+缺乏流动性补偿-投资带来的优惠

根据现在最新一年期存款利率 1.5%，确定本次估价的无风险报酬率为 1.5%，投资风险补偿为 1.5%，管理负担补偿为 1.5%，缺乏流动性补偿 1.0%，投资带来的优惠率取 0.5%，综合以上各项因素，确定本次估价的报酬率为 5.0%

3、收益年限的确定

估价对象是混合结构，经济使用年限50年，竣工于2007年，现已使用14年，建筑物剩余经济使用年限为36年；估价对象的土地取得方式为出让，终止日期止2075年12月5日，土地使用权剩余年限为54.7年，依据建筑物剩余经济寿命与土地使用权剩余年限孰短原则，确定收益年限以建筑物剩余经济使用年限为准，取36年。

4、估价对象房地产价值的确定

由公式 $V=a/r [1-1/(1+r)^n]$ 得出估价对象的价值为

$$\begin{aligned} V &= 142.43/5.0\% \times [1-1/(1+5.0\%)^{36}] \\ &= 2356.74 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(三)、估价对象住宅房地产价值的确定

根据以上计算过程，采用比较法确定的价值与采用收益法确定的价值有一定的差距，故采用加权算术平均法确定估价对象的房地产价值。因比较法计算得出的比准价值更符合住宅房地产的公开市场价值，故取其权重为0.7，收益法取权重0.3，由此得出估价对象的房地产价值为：

$$\text{单价} = 3090.71 \times 0.7 + 2356.74 \times 0.3 = 2870.52 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\text{总价} = 2870.52 \times 92.48 = 265465.86 \text{ (元)}$$

六、估价结果确定：

根据以上测算过程，确定估价对象临泽县颐和小区 12 号楼 4 单元 502 室，建筑面积 92.48m²，于价值时点二〇二一年四月二日的房地产市场价值为：单价 2870.52 元/m²，总价值 265466.00 元（元位取整），人民币大写：贰拾陆万伍仟肆佰陆拾陆元整。

张掖一鼎房地产评估咨询有限公司

二〇二一年四月六日

