

台州市路桥区环卫园林服务中心拟资产出租涉及的
245 辆车辆（电动或人力车）租金项目

资产评估咨询报告

浙德衡评报字[2025]第 ZC058 号

浙江德衡房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月二十五日

目 录

声 明 - 1 -

摘 要 - 2 -

资 产 评 估 报 告 - 4 -

 一、委托人、资产占有人和其他资产评估报告使用人 - 4 -

 二、评估目的 - 4 -

 三、评估对象及评估范围 - 5 -

 四、价值类型及其定义 - 6 -

 五、评估基准日 - 6 -

 六、评估依据 - 6 -

 七、评估方法 - 7 -

 八、评估程序实施过程及情况 - 8 -

 九、评估假设 - 9 -

 十、评估结论 - 10 -

 十一、特别事项说明 - 10 -

 十二、资产评估报告使用限制说明 - 9 -

 十三、资产评估报告日 - 10 -

附 件 - 11 -

声 明

一、本资产评估咨询报告参考财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估咨询报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估咨询报告载明的使用范围使用资产评估咨询报告；委托人或者其他资产评估咨询报告使用人违反前述规定使用资产评估咨询报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估咨询报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估咨询报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估咨询报告使用人应当正确理解评估咨询结论，评估咨询结论不等同于评估对象可实现价格，评估咨询结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本机构出具的资产评估咨询报告中的分析、判断和结论受资产评估咨询报告中假设前提和限定条件的限制，资产评估咨询报告使用人应当关注评估咨询结论成立的假设前提、资产评估咨询报告特别事项说明和使用限制。

六、评估咨询对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估咨询报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估咨询报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

九、本资产评估咨询报告是根据委托人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估咨询结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估咨询结论。

摘 要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

浙江德衡房地产土地资产评估有限公司接受台州市路桥区环卫园林服务中心的委托，参考有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持客观、独立、公正的原则，采用成本法，对台州市路桥区环卫园林服务中心拟资产出租涉及的 245 辆车辆（电动或人力车）在 2025 年 4 月 23 日的租金进行了评估。现将评估情况及结论摘要如下：

一、 委托人：台州市路桥区环卫园林服务中心

二、 评估目的：因台州市路桥区环卫园林服务中心拟资产出租，需对涉及的 245 辆车辆（电动或人力车）在评估咨询基准日的年租金进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、 评估咨询对象和评估咨询范围

评估咨询对象：单项资产（租金）。

评估咨询范围：台州市路桥区环卫园林服务中心申报的 245 辆车辆（电动或人力车），详见于评估基准日申报的明细表。

四、 价值类型：市场价值

五、 评估咨询基准日：2025 年 4 月 23 日

六、 评估方法：成本法

七、 评估咨询结论

在评估咨询基准日 2025 年 4 月 23 日，台州市路桥区环卫园林服务中心拟资产出租涉及的 245 辆车辆（电动或人力车）的年租金为 **155,170.00 元**（大写：**壹拾伍万伍仟壹佰柒拾元整**），三年租金合计为 **465,510.00 元**（大写：**肆拾陆万伍仟伍佰壹拾元整**）（详情见评估咨询明细表）。

该评估咨询结论仅在资产评估载明的评估咨询基准日成立。评估咨询结论的使用有效期应根据评估咨询基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估咨询结论使用有效期为 2025 年 4 月 23 日至 2026 年 4 月 22 日。

八、 特别事项说明

1、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公

允市场价值，没有考虑特殊交易方式可能追加付出的价格等对评估价格的影响。

2、委托单位及资产占有方和其他相关人员提供的与评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，应对其提供资料的真实性、合法性和有效性负责，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

3、评估咨询基准日后有效期以内资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；如资产价格标准发生变化并对评估价产生明显影响时，应及时聘请评估机构重新确定评估价。

提请报告使用者关注上述事项对评估结果和本次经济行为的影响。

九、资产评估咨询报告日：2025 年 4 月 25 日。

（以上内容摘自资产评估咨询报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解和使用评估咨询结论，应当阅读资产评估咨询报告正文。）

台州市路桥区环卫园林服务中心拟资产出租涉及的 245 辆车辆（电动或人力车）租金项目

资产评估咨询报告 正文

浙德衡评报字[2025]第 ZC058 号

台州市路桥区环卫园林服务中心：

浙江德衡房地产土地资产评估有限公司接受贵方的委托，参考法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对台州市路桥区环卫园林服务中心拟资产出租涉及的 245 辆车辆（电动或人力车）在 2025 年 4 月 23 日的租金进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估咨询报告使用人

（一）委托人及被评估单位概况

本次评估咨询委托人及被评估单位为台州市路桥区环卫园林服务中心。

统一社会信用代码：12331004472711812D

法定代表人：刘浩

开办资金：1,536.8 万元

经费来源：财政全额补助

地址：路桥区腾达路 1991 号

宗旨和业务范围：为维护城市环境卫生园林绿化提供管理保障。承担环境卫生、园林绿化管理的技术服务工作负责主城区内环境卫生、建成区内已移交的园林绿化的运行和维护工作编制环境卫生、园林绿化运行和维护经费年度计划并组织实施。

（二）其他资产评估咨询报告使用人

本资产评估咨询报告的其他使用者限制为：国家法律、法规规定的资产评估咨询报告使用人。

二、评估咨询目的

因台州市路桥区环卫园林服务中心拟资产出租，需对涉及的 245 辆车辆（电动或人力车）在评估咨询基准日的年租金进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估咨询对象及评估咨询范围

评估咨询对象：单项资产（租金）。

评估咨询范围：台州市路桥区环卫园林服务中心申报的 245 辆车辆（电动或人力车），具体的评估咨询范围如下：

序号	品牌	型号	车辆类型	车架号	数量	购车价格 (元)	净值(元)	注册日期
1	爱瑞 特	瑞保 Q6L	电动高压冲洗 车	Q0600158	1	85000	79687.5	2024.06
2		U190C	电动机扫车	CX202405150008、 CX202405150009	2	150000	140625	2024.06
3	爱瑞 特	瑞保 Q09E	电动高压冲洗 车	Q0900172、 Q0900173	2	193600	145200.1	2021-10-9
4			人力三轮车		150	177000	59000	2019-9-10
5			人力三轮车		40	74400	74400	2025-3-3
6	泰利		电动垃圾分类 转运车		6	100800	76440	2022-8-1
7			电动三轮车		13	78000	63375	2023-7-4
8	蔚然	BD25C	电动保洁车		20	73800	12298	2018-5-25
9			电动高压冲洗 车		5			
10			电动三轮车		6			

四、价值类型及其定义

根据评估咨询目的、市场条件及评估咨询对象自身条件等因素，本评估咨询项目选用的价值类型为市场价值。

市场价值即指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，对在评估咨询基准日进行正常公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额。

本次评估咨询选择该价值类型，主要是基于本次评估咨询目的、市场条件、评估咨询假设及评估咨询对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估咨询基准日

本资产评估咨询咨询报告的评估咨询基准日为 2025 年 4 月 23 日。

六、评估咨询参考依据

(一) 经济行为参考依据

1. 签订的资产评估咨询业务委托合同。

（二）法律参考依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 2008 年第 5 号）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2019 年 3 月 2 日修正版）；
4. 《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部、国资委 32 号令，2016 年）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号，2005 年）；
6. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）准则参考依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
7. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

（四）权属依据

1. 车辆行驶证和车辆所有权证书复印件。

（五）取价依据及参考资料

1. 委托方提供的有关年度财务数据；
2. 评估咨询人员询价资料；
3. 评估人员掌握的有关资料以及评估人员实地勘察、调查所获得的资料。

七、评估咨询方法

（一）评估咨询方法的介绍

资产评估的基本方法包括市场法、收益法及成本法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估算资产价值的各种评估技术方法的总称。应用市场法进行资产评估需要满足两个基本的前提条件：一是要有一个活跃的公开市场；二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

收益法评估是预测评估对象的未来收益，选用适当的报酬率或资本化率将未来收益折现到评估基准日后累加，以此得到评估对象价格或价值的方法。应用收益法必须具备的前提条件是：被评估资产的未来预期收益可以被预测并衡量；资产所有者获得预期收益所承担的风险可以被预测并可以衡量；被评估资产预期获利年限可以被预测。

成本法评估是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，减去评估对象已经发生的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，或考虑综合成新率，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。采用成本法评估的前提条件是：被评估资产处于持续使用状态或被假定处于持续使用状态；被评估资产必须是可再生、可复制的资产；应当具备可利用的历史资料。

（二）评估咨询方法的选择

根据本次评估对象的特点及资料的收集情况，本次评估对象历史财务数据较完备，相关成本资料基本完备，故宜采用成本法进行评估。

成本法具体的评估咨询步骤为：

1、测算相关环卫车辆的完全重置成本，通过查阅财务资料和市场询价的方式确定相关车辆的完全重置成本。

2、测算相关环卫车辆的成新率，根据相关车辆的购置时间，行驶里程，确定相关车辆的理论成新率，再结合现场观察到的车辆维护保养等情况确定车辆综合成新率。

3、测算相关环卫车辆的市场价值，根据相关环卫车辆的完全重置成本和综合成新率，确定相关环卫车辆的市场价值。

4、测算相关环卫车辆的年折旧额、管理费用、利息利润等，确定相关环卫车辆的年租金。

八、评估咨询程序实施过程及情况

整个评估咨询过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估咨询报告、内部审核及提交报告，具体过程如下：

（一）接受委托

1. 项目调查与风险评估，明确评估咨询业务基本事项，确定评估咨询目的、评估咨询范围和对象、评估咨询基准日；

2. 委派评估专业人员并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

（二）核实资产与验证资料

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，了解委估资产状况，并收集相关资料；

2. 审查核对委托人提供的有关资料，核实资产权属情况；

3. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息，或通过中介机构、互联网及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估咨询对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估咨询方法和估值模型，评定估算评估咨询对象价值。

（四）编写资产评估咨询报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对各分项说明进行汇总，得出总体评估咨询结论。汇总编写资产评估咨询报告及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响评估专业人员独立判断的前提下，与委托人沟通，听取意见。

（五）提交报告

向委托人提交正式的资产评估咨询报告。

九、评估咨询假设

（一）一般假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 持续使用假设

假设被评估资产将按原用途正常持续使用。

4. 宏观经济环境相对稳定假设。

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，利率、汇率无重大变化，从而保证评估咨询结论有一个合理的使用期。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估咨询结论

在评估咨询基准日 2025 年 4 月 23 日，台州市路桥区环卫园林服务中心拟资产出租涉及的 245 辆车辆（电动或人力车）的年租金为 **155,170.00 元**（大写：**壹拾伍万伍仟壹佰柒拾元整**），三年租金合计为 **465,510.00 元**（大写：**肆拾陆万伍仟伍佰壹拾元整**）（详情见评估咨询明细表）。

该评估咨询结论仅在资产评估咨询报告载明的评估咨询基准日成立。评估咨询结论的使用有效期应根据评估咨询基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估咨询结论使用有效期为 2025 年 4 月 23 日至 2026 年 4 月 22 日。

十一、特别事项说明

1、本次评估咨询结果是反映评估咨询对象在本次评估咨询目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市场价值，没有考虑特殊交易方式可能追加付出的价格等对评估咨询价格的影响。

2、委托单位及资产占有方和其他相关人员提供的与评估咨询有关的所有资料，是编制本报告的基础，应对其提供资料的真实性、合法性和有效性负责，如资料与事实不符，将可能造成评估咨询结果失实。

3、评估咨询基准日后有效期以内资产数量发生变化，应根据原评估咨询方法对资产额进行相应调整；如资产价格标准发生变化并对评估咨询价产生明显影响时，应及时聘请评估机构重新确定评估价。

提请报告使用者关注上述事项对评估咨询结果和本次经济行为的影响。

十二、资产评估咨询报告使用限制说明

本评估咨询报告的使用受以下限制：

（一）资产评估咨询报告仅供资产评估咨询报告中披露的评估咨询报告使用者用于载明的评估咨询目的和用途。未征本机构同意，资产评估咨询报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估咨询报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估咨询报告载明的使用范围使用资产评估咨询报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托书中约定的其他资产评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估咨询报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估咨询报告的使用人。

（四）资产评估咨询报告使用人应当正确理解和使用评估咨询结论。评估咨询结论不等同于评估对象可实现价格，评估咨询结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估咨询报告日

本次资产评估咨询报告日为 2025 年 4 月 25 日。

浙江德衡房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月二十五日



附 件

- （一）评估咨询对象部分照片；
- （二）资产评估咨询明细表；
- （三）委托人组织机构代码证书复印件；
- （四）评估机构资格备案文件；
- （五）评估机构营业执照；

评估咨询对象部分照片



租金评估咨询明细表

资产评估基准日：2025 年 4 月 23 日

委托人：台州市路桥区环卫园林服务中心

序号	设备名称	车架号	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置/生产日期	评估年租金（元）	3 年租金合计（元）	备注
1	电动高压冲洗车	Q0600158	瑞保 Q6L	爱瑞特	台	1	2024/6/1	15,280.00	45,840.00	
2	电动机扫车	CX202405150008、CX202405150009	U190C		台	2	2024/6/1	26,960.00	80,880.00	
3	电动高压冲洗车	Q0900172、Q0900173	瑞保 Q09E	爱瑞特	台	2	2021/10/9	29,000.00	87,000.00	
4	人力三轮车				台	150	2019/9/10	9,550.00	28,650.00	
5	人力三轮车				台	40	2025/3/3	13,380.00	40,140.00	
6	电动垃圾分类转运车			泰利	台	6	2022/8/1	18,120.00	54,360.00	
7	电动三轮车				台	13	2023/7/4	14,030.00	42,090.00	
8	电动保洁车		BD25C	蔚然	台	20	2018/5/25	3,990.00	11,970.00	
9	电动高压冲洗车				台	5		22,920.00	68,760.00	
10	电动三轮车				台	6		1,940.00	5,820.00	
合 计						245		155,170.00	465,510.00	

中华人民共和国 事业单位法人证书 (副本)		台州市路桥区环卫园林服务中心	
统一社会信用代码 12331004472711812D		为维护城市环境卫生、园林绿化提供管理保障。承担环境卫生、园林绿化管理的技术服务工作。负责主城区内环境卫生、建成区内已移交的园林绿化的运行和维护工作。编制环境卫生、园林绿化运行和维护经费年度计划并组织实施。	
住所 路桥区腾达路1991号		宗旨和业务范围	
法定代表人 刘浩		住所	
经费来源 财政全额补助		法定代表人	
开办资金 ¥1536.8万元		经费来源	
举办单位 台州市路桥区综合行政执法局		开办资金	
登记机关		举办单位	
有效期 自2024年06月26日至2029年06月26日		登记机关	
QR Code		台州市路桥区综合行政执法局	
国家事业单位登记管理局监制		台州市路桥区综合行政执法局	

台州市财政局

变更备案公告

（台财资备案〔2024〕5号）

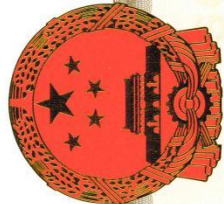
浙江德衡房地产土地资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

机构原名称为台州市德衡房地产土地资产评估有限公司，现变更为浙江德衡房地产土地资产评估有限公司。

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





统一社会信用代码
91331001768682598N

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
浙江德衡房地产土地资产评估有限公司

类型
有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人
韩松

经营范围
一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；社会稳定风险评估；海洋服务；房地产咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；互联网数据服务；大数据服务；数据处理和存储支持服务；信息系统集成服务（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
壹仟万元整

成立日期
2004 年 11 月 10 日

住所
浙江省台州市椒江区白云街道市府大道 62 号四楼南面（自主申报）（作为办公使用）

登记机关
椒江区市场监督管理局

2024 年 04 月 19 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