



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：63391088

上海市青浦区人民法院（2023）沪 0118 执

10537 号一案所涉标的物

## 司法评估鉴证报告

银信咨报字（2024）第 08078 号

### 摘 要

项目名称：上海市青浦区人民法院（2023）沪 0118 执 10537 号一案所涉标的物  
评估鉴证报告

委托人及报告使用者：上海市青浦区人民法院、国家法律、法规规定的其他资产评估鉴证报告使用人

评估鉴证目的：对上海市青浦区人民法院（2023）沪 0118 执 10537 号一案所涉标的物拟司法拍卖

评估鉴证对象：上海市青浦区人民法院（2023）沪 0118 执 10537 号一案所涉标的物（金泽镇杨湾村 28.935 亩土地地上林木）

评估鉴证范围：上海市青浦区人民法院（2023）沪 0118 执 10537 号一案所涉标的物（金泽镇杨湾村 28.935 亩土地地上林木）

价值类型：清算价值

评估鉴证基准日：2024 年 4 月 18 日

评估鉴证方法：快速变现前提下的市场法

评估鉴证结论：在评估鉴证基准日 2024 年 4 月 18 日，委估资产评估鉴证价值为 1,236,550.00 元（人民币大写：壹佰贰拾叁万陆仟伍佰伍拾元整）。

评估鉴证结论的详细情况见评估鉴证明细表。

评估鉴证结论仅在评估鉴证报告载明的评估鉴证基准日成立，评估鉴证结论自评估鉴证基准日起一年内（即 2024 年 4 月 18 日至 2025 年 4 月 17 日）有效。当评估鉴证基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估鉴证结论失效时，评估鉴证报告使用者应重新委托评估。

本评估结论仅对上海市青浦区人民法院（2023）沪 0118 执 10537 号司法拍卖提供参考。





银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号9楼

电话：63391088

本次评估，本次评估明细表内容仅供参考，实际树木情况以现场实物为准。

委估资产的产权依据非本次评估鉴证关注事宜，评估鉴证对象如果存在权属瑕疵或其他可能影响委估资产评估鉴证的瑕疵事项，在青浦法院及相关当事方未作特殊说明，且在报告出具日前未收到有第三方提出委估资产权属异议、抵押、担保等情况的确切证明资料；本报告出具后不再考虑权属异议的问题，评估机构及评估鉴定人不承担相关责任。

（三）本报告评估鉴证结论为苗木的含税上车价，但未考虑委估资产处置时的其他税费问题，委托人在使用本报告为评估鉴证目的服务时，应当按照国家有关规定处理，提请报告使用者注意。

（四）本评估鉴证报告出具后，由执行法院按规定进行拍卖前的公示，在公示期内如原告或被告对评估结论有异议，需及时通知本公司，如本公司确认异议合理，本公司应在拍卖前进行评估补充说明及调整。如公示期内无异议，本公司确认本案相关方同意本评估鉴证结论，特此说明。

#### 十、评估鉴证报告使用限制说明

（一）评估鉴证报告只能用于评估鉴证报告载明的评估鉴证目的和用途。

（二）评估鉴证报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经评估鉴证机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）本评估鉴证报告仅供青浦法院确定清算价值参考，不得用于其他用途，其他各方均不得使用本报告。

#### 十一、评估鉴证报告提出日期

本评估鉴证报告提出日期为2024年4月25日。

银信资产评估有限公司

鉴定人：高慧丽

鉴定人：张宇翔

# 银信资产评估有限公司

日期 (Date): 2024.5.24

送至 (TO) : 青浦区人民法院

主题 (ATTN): 资产评估报告勘误说明

青浦区人民法院:

银信资产评估有限公司对青浦区人民法院 (2023) 沪 0118 执 10537 号案所涉金泽镇杨湾村 28.935 亩土地地上林木进行评估鉴证, 出具的资产评估报告, 报告文号: 银信咨报字 (2024) 第 08078 号。

评估明细表第 1 页中, 地块一名称“原沪青平公路东侧河道南侧, 现示范方一路东北侧和示范方路连接处”有误, 更正为“原沪青平公路西侧金杨路南侧, 现示范方一路东北侧和示范方路连接处”

特此说明。

银信资产评估有限公司

2024 年 5 月 24 日



## 银信资产评估有限公司

送至 (TO) : 青浦区人民法院

主题 (ATTN): 资产评估报告补充说明

青浦区人民法院:

银信资产评估有限公司对青浦区人民法院(2023)沪0118执10537号案所涉金泽镇杨湾村28.935亩土地地上林木进行评估鉴证,出具的资产评估报告,报告文号:银信咨报字(2024)第08078号。

由于地块一(原沪青平公路西侧金杨路南侧,现示范方一路东北侧和示范方路连接处)移栽苗木在权属认定有误,因此评估申请人要求重新对地块一进行清点评估。评估机构于2024年6月25日评估报告出具日期后,对地块一进行重新评估。清点过程由杨湾村委会与负责移栽的人员对属于本案被执行人的林木进行辨识确认,剔除与本案无关的林木。

评估机构对地块一苗木进行更正评估,并附地块一评估明细表。更正评估后,地块一苗木数量共计1273棵,地块一苗木评估鉴证价值为373,090.00元。

评估鉴证对象:上海市青浦区人民法院(2023)沪0118执10537号一案所涉标的物(金泽镇杨湾村28.935亩土地地上林木)评估鉴证价值更正为1,359,160.00元(人民币大写:壹佰叁拾伍万玖仟壹佰陆拾元整)。

特此说明。

银信资产评估有限公司

2024年6月28日

## 银信资产评估有限公司

**送至 (TO) :** 上海市青浦区人民法院

**主题 (ATTN):** 司法评估鉴证报告补充说明

上海市青浦区人民法院:

银信资产评估有限公司对青浦区人民法院(2023)沪 0118 执 10537 号案所涉金泽镇杨湾村 28.935 亩土地地上林木进行评估鉴证, 出具的资产评估报告, 报告文号: 银信咨报字(2024)第 08078 号。

评估机构于 2024 年 6 月 28 日出具的《资产评估报告补充说明》评估基准日为 2024 年 4 月 18 日。

评估鉴证对象:上海市青浦区人民法院(2023)沪 0118 执 10537 号一案所涉标的物(金泽镇杨湾村 28.935 亩土地地上林木)在评估基准日 2024 年 4 月 18 日的评估鉴证价值为 1,359,160.00 元(人民币大写:壹佰叁拾伍万玖仟壹佰陆拾元整)。

特此说明。

银信资产评估有限公司

2024 年 9 月 11 日



评估咨询明细表  
基准日：2024年4月18日

单位：人民币元

地块一：原沪青平公路西侧金杨路南侧，现示范方一路东北侧和示范方路连接处

序号	苗木名称	计量单位	实际数量	评估咨询值	备注
1	广玉兰φ3	株	1.00	30.00	
2	广玉兰φ5.1-10	株	13.00	900.00	
3	广玉兰φ10.1-15	株	24.00	2,480.00	
4	广玉兰φ15.1-20	株	24.00	9,940.00	
5	广玉兰φ20.1-25	株	6.00	4,140.00	
6	广玉兰φ27	株	1.00	1,380.00	
7	广玉兰（死亡）	株	9.00	0.00	
8	皂荚φ6	株	1.00	30.00	
9	紫薇φ5.1-10	株	5.00	350.00	
10	紫薇φ10-15	株	2.00	690.00	
11	紫薇（死亡）	株	1.00	0.00	
12	桂花φ5.1-10	株	7.00	870.00	
13	桂花φ10.1-15	株	6.00	1,040.00	
14	海桐φ1-5	株	2.00	70.00	
15	海桐φ5-10	株	14.00	140.00	
16	海桐φ10.1-15	株	5.00	170.00	
17	罗汉松φ10.1-15	株	4.00	1,930.00	
18	女贞φ10.1-15	株	3.00	930.00	
19	女贞φ20	株	1.00	550.00	
20	朴树φ5.1-10	株	4.00	500.00	
21	朴树φ10.1-15	株	5.00	1,730.00	
22	朴树φ15.1-20	株	5.00	2,760.00	



评估咨询明细表  
基准日：2024年4月18日

单位：人民币元

序号	苗木名称	计量单位	实际数量	评估咨询值	备注
23	朴树φ26	株	1.00	1,040.00	
24	乌桕φ7	株	1.00	50.00	
25	乌桕φ14	株	1.00	210.00	
26	乌桕φ21	株	1.00	690.00	
27	乌桕φ25.1-30	株	5.00	5,180.00	
28	乌桕φ33	株	1.00	1,240.00	
29	乌桕φ39	株	1.00	1,590.00	
30	香樟φ5.1-10	株	36.00	2,110.00	
31	香樟φ10.1-15	株	78.00	16,150.00	
32	香樟φ15.1-20	株	118.00	48,850.00	
33	香樟φ20.1-25	株	141.00	77,830.00	
34	香樟φ25.1-30	株	71.00	58,790.00	
35	香樟φ30.1-35	株	21.00	28,980.00	
36	香樟φ35.1-40	株	5.00	12,080.00	
37	香樟φ42	株	2.00	6,900.00	
38	香樟φ46	株	1.00	5,520.00	
39	香樟φ50	株	2.00	20,700.00	
40	香樟φ56	株	1.00	13,800.00	
41	丛生香樟φ70	株	1.00	20,700.00	
42	香樟（死亡）	株	61.00	0.00	
43	第一排小树苗	株	262.00	9,040.00	
44	第四排小树苗	株	55.00	1,900.00	
45	第五排小树苗	株	264.00	9,110.00	

评估咨询明细表  
基准日：2024年4月18日

单位：人民币元

序号	苗木名称	计量单位	实际数量	评估咨询值	备注
	总计		1,273.00	373,090.00	





评估咨询明细表  
基准日：2024年4月18日

单位：人民币元

地块二：金杨路北侧，河道南侧

序号	苗木名称	计量单位	实际数量	评估咨询值	备注
1	香樟 $\phi$ 10-15	株	336.00	81,140.00	
2	香樟 $\phi$ 15-20	株	315.00	152,150.00	
3	香樟 $\phi$ 20-25	株	112.00	92,740.00	
4	香樟 $\phi$ 35	株	1.00	2,760.00	
5	香樟 $\phi$ 45	株	1.00	8,970.00	
6	丛生香樟 $\phi$ 25-30	株	3.00	3,110.00	
7	丛生香樟 $\phi$ 80	株	1.00	55,200.00	
8	枫杨 $\phi$ 5-10	株	15.00	1,040.00	
9	枫杨 $\phi$ 10-15	株	12.00	2,900.00	
10	枫杨 $\phi$ 15-20	株	40.00	16,560.00	
11	枫杨 $\phi$ 20-25	株	49.00	27,050.00	
12	枫杨 $\phi$ 25-30	株	28.00	1,930.00	
13	枫杨 $\phi$ 30-35	株	17.00	15,250.00	
14	枫杨 $\phi$ 38	株	1.00	1,040.00	
15	枫杨 $\phi$ 40	株	1.00	1,100.00	
16	杜英 $\phi$ 5-10	株	19.00	1,570.00	
17	桂花 $\phi$ 1-5	株	91.00	6,280.00	
18	桂花 $\phi$ 5-10	株	157.00	32,500.00	
19	桂花 $\phi$ 10-15	株	15.00	7,040.00	
20	桂花 $\phi$ 30	株	1.00	6,900.00	
21	桂花（丛生） $\phi$ 1-5	株	31.00	1,710.00	
22	桂花（丛生） $\phi$ 5-10	株	69.00	11,900.00	



评估咨询明细表  
基准日：2024年4月18日

单位：人民币元

序号	苗木名称	计量单位	实际数量	评估咨询值	备注
23	小桂花 φ5-10	株	20.00	1,380.00	
24	朴树 φ5-10	株	12.00	1,490.00	
25	朴树 φ15	株	2.00	410.00	
26	朴树 φ30	株	2.00	4,140.00	
27	蔷薇 φ150-200	株	90.00	1,860.00	
28	紫薇 φ3-8	株	151.00	8,340.00	
29	女贞 φ5-10	株	9.00	500.00	
30	苦楝 φ10	株	1.00	100.00	
31	苦楝 φ24	株	1.00	970.00	
32	苦楝 φ25	株	1.00	1,040.00	
33	丛生海桐 φ10-15	株	55.00	3,800.00	
34	海桐 φ5-10	株	49.00	610.00	
35	榔榆 φ10	株	1.00	240.00	
36	棕榈 φ5-10	株	3.00	170.00	
37	乌桕 φ20	株	1.00	1,380.00	
38	乌桕 φ40	株	1.00	6,900.00	
39	紫玉兰 φ4	株	4.00	110.00	
40	箬竹	平方米	10.00	10.00	
41	竹林	平方米	560.00	390.00	
	总计		2,288.00	564,680.00	



评估咨询明细表  
基准日：2024年4月18日

单位：人民币元

地块三：沪青平公路东侧河道南侧

序号	苗木名称	计量单位	实际数量	评估咨询值	备注
1	香樟 φ8-10	株	11.00	1,290.00	
2	香樟 φ10.1-12	株	6.00	1,040.00	
3	香樟 φ12.1-14	株	13.00	3,230.00	
4	香樟 φ14.1-16	株	27.00	9,320.00	
5	香樟 φ16.1-18	株	22.00	10,630.00	
6	香樟 φ18.1-20	株	40.00	26,220.00	
7	香樟 φ20.1-22	株	29.00	24,010.00	
8	香樟 φ22.1-24	株	28.00	34,780.00	
9	香樟 φ24.1-26	株	27.00	40,990.00	
10	香樟 φ26.1-28	株	23.00	42,850.00	
11	香樟 φ28.1-30	株	14.00	28,980.00	
12	香樟 φ30.1-32	株	8.00	19,320.00	
13	香樟 φ32.1-34	株	5.00	17,250.00	
14	香樟 φ34.1-36	株	5.00	22,430.00	
15	香樟 φ36.1-38	株	2.00	11,040.00	
16	香樟 φ38.1-40	株	3.00	20,700.00	
17	香樟 φ40.1-42	株	2.00	16,560.00	
18	丛生香樟 φ19	株	1.00	550.00	
19	丛生香樟 φ23	株	1.00	690.00	
20	丛生香樟 φ28	株	1.00	1,040.00	
21	丛生香樟 φ78.7	株	1.00	48,300.00	
22	桑树 φ12	株	1.00	170.00	



评估咨询明细表  
基准日：2024年4月18日

单位：人民币元

序号	苗木名称	计量单位	实际数量	评估咨询值	备注
23	八角金盘 $\phi$ 50	株	2.00	10.00	
24	八角金盘 $\phi$ 130	株	3.00	20.00	
25	八角金盘 $\phi$ 150	株	2.00	20.00	
26	八角金盘 $\phi$ 170	株	2.00	30.00	
27	八角金盘 $\phi$ 200	株	4.00	70.00	
28	大叶女贞 $\phi$ 5	株	1.00	10.00	
29	大叶女贞 $\phi$ 8	株	1.00	60.00	
30	大叶女贞 $\phi$ 18	株	1.00	70.00	
31	海桐 $\phi$ 1	株	12.00	60.00	
32	海桐 $\phi$ 2-5	株	31.00	210.00	
33	海桐 $\phi$ 6-8	株	3.00	30.00	
34	海桐 $\phi$ 12	株	1.00	10.00	
35	朴树 $\phi$ 3	株	2.00	80.00	
36	朴树 $\phi$ 7-9	株	3.00	370.00	
37	棕榈 $\phi$ 120	株	1.00	30.00	
38	棕榈 $\phi$ 180	株	2.00	110.00	
39	棕榈 $\phi$ 200	株	1.00	70.00	
40	棕榈 $\phi$ 250	株	1.00	100.00	
41	小叶女贞 $\phi$ 2-4	株	2.00	10.00	
42	江南桧木 $\phi$ 3-5	株	2.00	100.00	
43	女贞 $\phi$ 3	株	3.00	20.00	
44	广玉兰 $\phi$ 3	株	1.00	30.00	
45	广玉兰 $\phi$ 10	株	2.00	160.00	
			1.00		



评估咨询明细表  
基准日：2024年4月18日

单位：人民币元

序号	苗木名称	计量单位	实际数量	评估咨询值	备注
46	丛生广玉兰（三分之） $\phi$ 6/8.2/13.2	株	1.00	210.00	
47	丛生八角金盘（二分之） $\phi$ 150	株	1.00	70.00	
48	丛生八角金盘（三分之） $\phi$ 380	株	1.00	70.00	
49	丛生八角金盘（五分之） $\phi$ 150	株	1.00	140.00	
50	丛生八角金盘（六分之） $\phi$ 300	株	1.00	120.00	
51	乌桕 $\phi$ 19-21	株	2.00	2,480.00	
52	乌桕 $\phi$ 24.5	株	1.00	1,790.00	
53	乌桕 $\phi$ 37	株	1.00	5,520.00	
54	乌桕 $\phi$ 42	株	1.00	8,280.00	
55	茶花 $\phi$ 6.1-8	株	7.00	410.00	
56	茶花 $\phi$ 8.1-10	株	9.00	560.00	
57	茶花 $\phi$ 11.1-13	株	4.00	260.00	
58	茶花 $\phi$ 15	株	2.00	140.00	
59	小茶花苗 $\phi$ 30	株	90.00	310.00	
60	银桂 $\phi$ 150	株	1.00	100.00	
61	腊梅 $\phi$ 180	株	2.00	220.00	
62	腊梅 $\phi$ 200	株	1.00	120.00	
63	茶梅 $\phi$ 5-10	株	45.00	310.00	
64	茶梅 $\phi$ 10-15	株	5.00	70.00	
65	紫藤 $\phi$ 9	株	1.00	210.00	
66	丛生海桐 $\phi$ 10	株	2.00	280.00	
67	丛生海桐 $\phi$ 18.1-20	株	2.00	410.00	
68	黄杨 $\phi$ 3.1-5	株	3.00	20.00	



评估咨询明细表  
基准日：2024年4月18日

单位：人民币元

序号	苗木名称	计量单位	实际数量	评估咨询值	备注
				20.00	
			3.00		
69	黄杨 φ6.1-8	株	1.00	10.00	
70	黄杨 φ8.1-10	株	1.00	90.00	
71	柏树 φ400	株	1.00	100.00	
72	柏树 φ450	株	1.00	120.00	
73	柏树 φ500	株	3.00	560.00	
74	柏树 φ700	株	1.00	10.00	
75	丛生黄杨 (二分之) φ5	株	1.00	20.00	
76	丛生黄杨 (四分之) φ5	株	4.00	110.00	
77	丛生瓜子黄杨 (二分之) φ2.1-4	株	5.00	170.00	
78	丛生瓜子黄杨 (二分之) φ4.1-6	株	6.00	250.00	
79	瓜子黄杨 φ2.1-4	株	6.00	220.00	
80	瓜子黄杨 φ4.1-6	株	5.00	100.00	
81	瓜子黄杨 φ6.1-8	株	2.00	1,040.00	
82	苦楝 φ30	株	1.00	2,070.00	
83	榔榆 φ36.1-38	株	1.00	5,520.00	
84	榔榆 φ44.1-46	株	2.00	1,140.00	
85	丛生榔榆 φ12.1-14	株	3.00	550.00	
86	丛生榔榆 φ28.1-30	株	1.00	3,730.00	
87	紫薇 φ7	株	90.00	100.00	
88	紫薇 φ23	株	1.00	10.00	
89	雀梅	株	1.00	280.00	
90	丛生海桐 (五分之) φ10-11	株	5.00	421,390.00	
	总计		675.00		