

财产权益损失评估申请书

一、申请人

申请人：瞿勇军

联系电话：*****

联系地址：湖南省岳阳市云溪区*****

受理单位：中石化湖南石油化工有限公司

二、申请事项

因中国石油化工股份有限公司长岭分公司（长岭炼化）35kV 长陆架空线路项目建设，本人认为该项目对本人合法财产权益造成影响。现申请具有相应资质的房地产估价机构（或司法鉴定机构、资产评估机构）依据法律法规及相关技术规范，对涉案财产权益受影响情况进行客观、独立、公正评估，并依法出具书面评估报告。

三、评估目的

本次评估拟作为依法维护本人合法权益的重要证据，用于行政程序、行政复议、行政诉讼、国家赔偿（如适用）、民事赔偿协商及其他依法维权程序。

四、评估对象

（一）本人合法住宅及附属设施；

- (二) 本人依法享有林权的林地;
 - (三) 林地下方养鸡棚及其他生产经营设施;
 - (四) 本人依法享有申请农村宅基地资格所对应的开发利用权益;
 - (五) 因 35kV 长陆架空线路建设受到影响的其他合法财产权益。
-

五、具体评估内容

(一) 住宅市场价值减损评估

请结合现场情况及房地产市场交易情况，对住宅价值变化进行专项评估，包括但不限于：

1. 输电线路与住宅实际距离;
2. 输电线路对住宅景观及居住环境影响;
3. 房地产市场接受程度变化;
4. 房屋交易难度变化;
5. 房屋出租价值变化;
6. 房屋抵押融资价值变化;
7. 房屋整体市场价值变化。

请分别评估：

- (一) 假设不存在 35kV 架空线路情况下住宅市场价值;

(二) 架空线路建成后的住宅市场价值;

(三) 住宅市场价值减损金额;

(四) 住宅市场价值减损比例。

(二) 林地价值损失评估

请评估:

1. 架空线路经过林地上空后, 对林地正常利用造成的影响;
2. 林木种植及经营价值变化;
3. 林地未来开发利用价值变化;
4. 林地市场价值减损金额;
5. 林地价值减损比例。

(三) 养鸡棚及经营设施价值损失评估

请评估:

1. 架空线路对养殖环境造成的影响;
2. 对养殖经营收益造成的影响;
3. 对经营持续性造成的影响;
4. 对设施市场价值造成的影响;

5. 经营设施价值减损金额。

(四) 宅基地开发利用价值损失评估

本人依法享有申请农村宅基地资格。

请结合输电线路位置及农村建房规划要求评估：

1. 是否影响宅基地选址；
 2. 是否影响住宅建设布局；
 3. 是否影响建筑规模及使用功能；
 4. 是否影响未来住宅建设可行性；
 5. 是否降低宅基地开发利用价值；
 6. 宅基地开发利用价值减少金额。
-

(五) 不动产市场心理减损（Stigma）专项评估

请独立评估 35kV 输电线路对房地产市场价格产生的心理减损影响。

重点分析：

1. 潜在购房者因输电线路存在安全顾虑而降低购买意愿；
2. 房地产市场交易周期延长；
3. 成交价格下降；

4. 房地产市场流动性下降；
5. 房屋出租意愿下降；
6. 房地产整体市场竞争力下降；
7. 房地产市场心理减损金额；
8. 市场心理减损比例。

请分别分析：

- （一）物理影响造成的价值下降；
- （二）市场心理因素造成的价值下降；
- （三）综合影响造成的价值下降。

（六）整体财产权益损失评估

请综合住宅、林地、养鸡棚、宅基地开发利用权益等因素，对本案整体财产权益减损情况进行综合评估，并分别计算：

1. 住宅损失金额；
2. 林地损失金额；
3. 经营设施损失金额；
4. 宅基地开发利用损失金额；
5. 市场心理减损金额；

6. 综合财产权益损失总金额。

六、现场调查内容

建议现场核查：

- （一）住宅位置；
 - （二）输电线路位置；
 - （三）铁塔位置；
 - （四）导线与住宅实际距离；
 - （五）导线与林地实际关系；
 - （六）养鸡棚位置；
 - （七）拟建宅基地位置；
 - （八）房屋周边环境；
 - （九）航拍测绘情况；
 - （十）现场照片及视频；
 - （十一）周边房地产交易情况。
-

七、建议采用的评估方法

根据国家有关规范及房地产估价标准，结合本案特点，综合采用：

- (一) 市场比较法;
 - (二) 收益法;
 - (三) 成本法;
 - (四) 综合修正法;
 - (五) 其他符合国家标准的评估方法。
-

八、评估依据

建议评估机构结合以下资料开展评估：

- 1. 不动产权证;
- 2. 林权证;
- 3. 房屋相关产权证明;
- 4. 宅基地相关资料;
- 5. 输电线路设计资料;
- 6. 工程竣工资料;
- 7. 测绘成果;
- 8. 航拍资料;
- 9. 现场勘查资料;
- 10. 周边房地产交易资料;

11. 国家及行业相关规范;

12. 其他与本案有关资料。

九、评估报告建议载明事项

评估报告建议明确说明:

(一) 评估依据;

(二) 评估过程;

(三) 评估方法;

(四) 价值测算过程;

(五) 住宅价值变化;

(六) 林地价值变化;

(七) 经营设施价值变化;

(八) 宅基地开发利用价值变化;

(九) 房地产市场心理减损情况;

(十) 综合财产权益损失金额;

(十一) 损失形成原因分析;

(十二) 评估结论。

十、特别说明

本人认为，35kV 长陆架空线路距离住宅较近，并经过本人家庭依法享有相关林权的林地上方，客观上可能对住宅居住环境、林地利用、养殖经营以及未来宅基地开发利用等产生影响，并可能对相关房地产及其他财产权益的市场价值产生不利影响。

本申请书仅系本人申请由具有相应资质和专业能力的评估机构，对上述因素可能造成的财产权益损失及相关价值影响依法开展专业评估，不预设评估金额、评估结果或其他结论，亦不以本申请书中的陈述替代评估机构依法独立作出的专业判断。

评估机构应当依据现场勘查、权属及相关证明材料、线路与住宅及林地的实际位置关系、财产实际利用状况、相关市场情况以及法律、行政法规、评估准则和有关技术规范等，独立进行调查、分析和测算，并依法作出客观、公正、合理的专业评估结论。

申请人： 

日期：2026 年 9 月 14 日