拆迁估价报告仅一名估价师盖章应撤销 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/236/2021_2022__E6_8B_86_E8_BF_81_E4_BC_B0_E4_c36_236097.htm 裁判要旨 拆迁部门所作出的拆迁补偿行政裁决所依据的估价报告，如果仅有一名估价师盖章，属于程序违法，应予撤销。 案情 2004年9月2日，经被告黑龙江省东宁县拆迁办审查，对第三人牡丹江市中亿房地产开发经营有限责任公司在东宁县二环路以西、绥芬河以南实施房屋拆迁颁发（2004）第19号拆迁许可证。原告郑吉善的房屋位于该拆迁范围内。2004年8月3日第三人委托牡丹江市首佳房地产评估事务所有限公司对原告的房屋进行价格评估并出具估价报告，同时第三人委托牡丹江市正大房地产评估有限公司对原告房屋室内装修进行估价并出具估价报告，估价报告仅有一名估价师盖章。2005年11月14日因原告和第三人就拆迁补偿事宜未能达成协议，被告作出东拆办裁字（2005）第18号拆迁行政裁决，该裁决仅以牡丹江市正大房地产评估有限公司出具的估价结论为依据。原告不服，遂向东宁县人民法院提起行政诉讼，要求撤销被告作出的裁决。 裁判 东宁县人民法院认为，房地产估价报告作为拆迁行政裁决的重要依据，被告在作出裁决时，应当对评估人员的资格、评估程序等事项进行严格审查。被告依据牡丹江市正大房地产评估有限公司的评估报告，仅有一名估价师盖章，违反了建设部对房地产估价机构的管理规定，属违反法定程序，应认定该报告无效。被告作出裁决时仅依据牡丹江市正大房地产评估有限公司对房屋室内装修的评估报告，未依据牡丹江市首佳房地产评估事务所有限公司对房屋主体评估报

告，应认定为裁决的主要证据不足。判决：撤销东宁县城市拆迁管理办公室作出的东拆办裁字（2005）第18号行政裁决书。 评析 关于房地产估价报告仅1名估价师盖章是否合法有效问题。建设部《城市房屋拆迁估价指导意见》第四条规定：“ 拆迁估价由具有房地产价格评估资格的估价机构承担，估价报告必须由专职注册房地产估价师签字。 ”该条只规定了必须由专职注册房地产估价师签字，并未规定由几名专职注册房地产估价师签字问题，但建设部《房地产估价机构管理办法》第三十一条规定：“ 房地产估价报告应当由房地产估价机构出具，加盖房地产估价机构公章，并有至少2名专职注册房地产估价师签字。 ”该条明确规定了至少有2名专职注册房地产估价师签字并加盖房地产估价机构公章。由此可见，房地产估价机构出具的拆迁估价报告必须有2名专职注册房地产估价师签字，否则违反法定程序，估价报告无效。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com