

资产评估机构不能从事房地产评估业务 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/490/2021\\_2022\\_\\_E8\\_B5\\_84\\_E4\\_BA\\_A7\\_E8\\_AF\\_84\\_E4\\_c67\\_490546.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/490/2021_2022__E8_B5_84_E4_BA_A7_E8_AF_84_E4_c67_490546.htm)

资产评估机构能否从事房地产评估业务，争议由来已久，众说纷纭。广受社会关注的湖北京山评估诉讼案给出了最终结论：无房地产估价资质的资产评估机构出具的有关房地产的“资产评估报告”无效。2004年12月和2005年5月，湖北省京山县房地产管理局以京山腾达资产评估事务所无房地产估价资质为由，对该评估事务所为京山嘉美购物广场出具的资产评估报告以及为京山县新市镇城中路124号公民张某出具的房屋资产评估报告拒绝确认有效。为此，京山腾达资产评估事务所诉至法院要求依法确认京山县房地产管理局对该评估事务所出具的资产评估报告拒绝确认有效的具体行政行为违法，并承担案件的诉讼费用。一审法院判决被告京山县房地产管理局对原告京山腾达资产评估事务所为京山嘉美购物广场和张某出具的资产评估报告拒绝确认有效的具体行政行为违法。案件受理费100元，其他诉讼费1000元，均由被告京山县房地产管理局负担。该案宣判后，京山县房地产管理局不服，向二审法院提起上诉，请求二审法院判决撤销原判，驳回京山腾达资产评估事务所的诉讼请求。二审法院认为，《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十八条规定“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”。国务院令412号《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》第110项规定“房地产估价机构资质核准的实施机关为县级以上地方人民政府房地产行政主管部门”。《湖北省实施 中华人民共和国城市房地

产管理法 办法》第十八条规定“ 房地产交易，应当由房地产价格评估机构进行价格评估”；第二十八条规定“ 房地产中介服务机构应当按《房地产管理法》规定办理注册登记。全省房地产价格评估人员专业资格认证工作，由省建设行政主管部门和人事行政主管部门负责”。上述法律、法规均表明，作为房地产评估机构应当具备法律规定的相应条件，并经县级以上地方人民政府房地产行政主管部门核准登记，取得房地产评估资质，评估人员应当具有从事房地产评估专业的资格认证，方可从事面向社会服务的评估活动。经审理查明，被上诉人京山腾达资产评估事务所进行房地产价格评估未满足上述条件，不具备房地产估价师执业资格，也未经房地产行政主管部门进行资质核准，不具有从事房地产价格评估的主体资格。上诉人据此对被上诉人京山腾达资产评估事务所作出的房地产价格评估报告不予确认有效是正确的。国务院《国有资产评估管理办法》是针对从事国有资产评估作出的具体规定，该《办法》已明确规定法律、法规另有规定除外，上述争议的事项不属于该《办法》所调整的范围。被上诉人京山腾达资产评估事务所认为上诉人京山县房地产管理局对其作出的资产评估报告拒绝确认有效的具体行政行为违法的理由不能成立。原判认定事实证据不足，适用法律错误，应予撤销。根据《中华人民共和国行政诉讼法》第六十一条第（三）项、《最高人民法院关于执行 中华人民共和国行政诉讼法 若干问题的解释》第五十六条第（四）项之规定，判决如下：1、撤销京山县人民法院（2005）京行初字第10号行政判决；2、驳回被上诉人京山腾达资产评估事务所的诉讼请求。一、二审案件受理费各100元，其他诉讼费

各1000元，由被上诉人京山腾达资产评估事务所负担。本判决为终审判决。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](http://www.100test.com)