

2009年土地估价案例与报告练习题（十五）土地估价师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/547/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_547129.htm A贸易公司因资金周转需要，以土地使用权向银行抵押贷款。B土地评估公司受其委托，评估出该宗土地在2002年9月1日的价格为1200万元，银行据此贷款给A公司1000万元。2004年3月1日，因A公司无力偿还贷款，银行申请经法院判决将该土地拍卖，拍卖所得扣除各项税费后为600万元，加上A公司已偿还给银行的部分本金和利息，A公司仍欠银行110万元。为此，银行向法院提起诉讼，要求B评估公司赔偿该110万元损失。而B评估公司认为自己没有责任。请问B评估公司是否有责任，并解释其原因。（1）银行按照估价值的83%贷款给业主，比例过高，对抵押风险考虑不够，而贷款比例的决定权在银行，而非评估公司。（2）抵押估价时点为2002年9月1日，拍卖时间为2004年3月1日，时隔1.5年，由于时间变化，房地产的价值也会发生变化。（3）土地拍卖属于短期（快速）和强制性变现因素，其成交价格可能低于公开市场价格。（4）土地拍卖所得扣除各项税费后得款也可能低于公开市场价值。（5）土地估价机构在其出具的土地估价报告有效期内，对估价报告内容承担责任；如果B公司当时的估价结果是客观合理的，就没有赔偿责任 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