

最新房地产估价实践报告(实用5篇)

在现在社会，报告的用途越来越大，要注意报告在写作时具有一定的格式。报告帮助人们了解特定问题或情况，并提供解决方案或建议。下面是小编帮大家整理的最新报告范文，仅供参考，希望能够帮助到大家。

房地产估价实践报告篇一

地产，是一种稀缺的资源、重要的生产要素和生活必需品，是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。随着经济发展、社会进步、人口增加，对其需求日益增长。在市场经济中，房地产还是一种商品，成为人们投资置业的良好对象。由房地产的投资开发、咨询、估价、经纪、物业管理等组成的房地产业，是国民经济中的一个重要产业。房地产是一种特殊的商品，房地产业是一个特殊的产业。现代房地产业在我国的兴起，虽然是近一二十年的事，但其来势迅猛，一波三折，富有生命力，为世人瞩目。也可以说，房地产业，在我国社会主义市场经济的发展中扮演着越来越重要的角色。

房地产估价从表面上看，好像是估价人员在给房地产定价——估价人员认为值多少钱就值多少钱。但实际上，房地产估价不应是估价人员的主观随意定价，而应是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将客观存在的房地产价格或价值揭示、显示出来，是科学与艺术的有机结合。要做好房地产估价，不仅需要通晓房地产估价的理论、方法和技巧，还需要具备房地产制度政策、开发经营，以及经济、建筑、城市规划、法律等多方面的知识，需要理论与实践高度结合。实习中，通过与万隆有关估价人员的接触，可以了解到，他们原来有的是学建筑设计的，有的是学建筑经济的，有的甚至是学会计的，但在实践中他们则必须各方面的知识融会贯通，只有这样，才能将估价工作做得尽可能的完善。

房地产、房地、土地和建筑物的含义有所不同，其中：房地产可指土地，也可指建筑物，还可指土地与建筑物的合成体；房地指土地与建筑物的合成体；土地仅指土地部分，如说土地价格时，此价格不含地上建筑物的价格；建筑物仅指建筑物部分。

等，所以，称为房地产价值评估、房地产价格评估，或者简称房地产估价，更为准确些。

从专业角度来讲，房地产估价是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。

房地产估价应借助科学的估价方法，不能单纯依靠估价人员的经验。在房地产估价上产生了三大基本方法，即：比较法、成本法、收益法。除此之外，还有一些其他的估价方法，如假设开发法、长期趋势法、路线价法、基准地价修正法等。但在实习中，通过一些案例，以及与估价人员的交谈，可以看到，无论那种方法，最终还是由市场决定，任何一项房地产估价的案例，受市场这一因素的影响极大。

房地产估价实践报告篇二

20__年__月__日，我们全班去了位于武汉市江夏区庙山开发区江夏大道汤逊湖工业园(庙山村)房地产进行了评估的实习，估价目的是为确定房地产抵押贷款额度提供价值参考依据而评估房地产抵押价值。虽然我们具体没有做出最真实的估价金额，但是收获颇丰。下面我就谈一下自己对房地产的一些简单认识。房地产，是一种稀缺的资源、重要的生产要素和生活必需品，是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。随着经济发展、社会进步、人口增加，对其需求日益增长。在市场经济中，房地产还是一种商品，成为人们投资置业的良好对象。由房地产的投资开发、咨询、估价、经纪、物业

管理等组成的房地产业，是国民经济中的一个重要产业。房地产是一种特殊的商品，房地产业是一个特殊的产业。现代房地产业在我国的兴起，虽然是近一二十年的事，但其来势迅猛，一波三折，富有生命力，为世人瞩目。特别是19__年和19__年我国曾一度出现“房地产热”，19__年以后开始实施“宏观调控”，19__年提出把住宅建设培育为新的经济增产点，等等。房地产业，在我国社会主义市场经济的发展中越来越重要。

房地产估价从表面上看，好像是估价人员在给房地产定价——估价人员认为值多少钱就值多少钱。但实际上，房地产估价不应是估价人员的主观随意定价，而应是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将客观存在的房地产价格或价值揭示、显示出来，是科学与艺术的有机结合。要做好房地产估价，不仅需要通晓房地产估价的理论、方法和技巧，还需要具备房地产制度政策、开发经营，以及经济、建筑、城市规划、法律等多方面的知识，需要理论与实践高度结合。实习中，通过与万隆有关估价人员的接触，可以了解到，他们原来有的是学建筑设计的，有的是学建筑经济的，有的甚至是学会计的，但在实践中他们则必须各方面的知识融会贯通，只有这样，才能将估价工作做得尽可能的完善。

房地产、房地、土地和建筑物的含义有所不同，其中：房地产可指土地，也可指建筑物，还可指土地与建筑物的合成体；房地指土地与建筑物的合成体；土地仅指土地部分，如说土地价格时，此价格不含地上建筑物的价格；建筑物仅指建筑物部分。

在我国有人习惯将房地产估价称为房地产评估，但这种叫法不够确切。因为评估一词的含义太广，不仅可以包含房地产价值评估，还可以包含房地产质量、等级评估，甚至可以包含房地产制度政策评估、房地产企业资信评估等，所以，称为房地产价值评估、房地产价格评估，或者简称房地产估价，更为准确些。

从专业角度来讲，房地产估价是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。

房地产估价应借助科学的估价方法，不能单纯依靠估价人员的经验。在房地产估价上产生了三大基本方法，即：比较法、成本法、收益法。除此之外，还有一些其他的估价方法，如假设开发法、长期趋势法、路线价法、基准地价修正法等。但在实习中，通过一些案例，以及与估价人员的交谈，可以看到，无论那种方法，最终还是由市场决定，任何一项房地产估价的案例，受市场这一因素的影响极大。

2、环境因素;3、人口因素;4、经济因素;5、社会因素;6、行政因素;7、心理因素;8、国际因素;9、其他因素。

所需资料;5、实地查勘估价对象;6、选定估价方法计算;7、确定估价结果;8、撰写估价报告;9、交付估价报告;10、估价资料归档。房地产估价虽然应按照上述程序进行，但在实际估价中各个步骤之间并不是割裂的，相互之间回有一些交叉，甚至需要一定的反复。

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在具体估价作业中应遵循的原则主要有以下5项：1、合法原则;2、最高最佳使用原则;3、替代原则;4、估价时点原则;5、公平原则。房地产估价原则是使不同的估价人员对估价的基本前提具有认识上的一致性，对同一估价对象在同一估价目的、同一估价时点下的估价结果具有近似性。

专业估价人员，是经房地产估价人员资格考试合格，由有关主管部门审定注册，取得执业资格证书后专门从事房地产估价的人员。要成为一名合格的房地产专业估价人员，不但要符合一定的要求，还应遵循一定的职业道德。因为，估价人员的估价结果是否客观公正，不仅取决于他对估价理论和方

法的掌握程度，他所具有的估价实践经验，还取决于他的职业道德修养。在实习过程中，我了解到万隆的估价人员，他们不但有的具有注册房地产估价师的资格，有的具有土地估价师的资格，有的还具有注册会计师、注册资产评估师的资格。在与他们短暂的两个星期接触中，我发现他们工作态度非常认真，工作时极其仔细、专业，只有这样，才能对估价对象负责。

其次，我再来谈一谈对房地产估价在感性上的认识。虽然我们只实习了一天，但这一天我们认识了很多房地产估价的前辈，也知道给予你一座房子你清楚用什么样的步骤去估价。因为这一阶段正是一年中他们业务较忙的时段，每年夏天他们都是“天大热，人大干”。在这一天中，虽然大家都很疲惫，但却感觉充实了很多。我想如果我们在多几次这样的实习估价，我们的专业水平一定更加上升一个档次。

房地产估价实践报告篇三

本文目录

1. 房地产估价实习报告
2. 房地产估价实习报告

地产，是一种稀缺的资源、重要的生产要素和生活必需品，是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。随着经济发展、社会进步、人口增加，对其需求日益增长。在市场经济中，房地产还是一种商品，成为人们投资置业的良好对象。由房地产的投资开发、咨询、估价、经纪、物业管理等组成的房地产业，是国民经济中的一个重要产业。房地产是一种特殊的商品，房地产业是一个特殊的产业。现代房地产业在我国的兴起，虽然是近一二十年的事，但其来势迅猛，一波三折，富有生命力，为世人瞩目。也可以说，房地产业，在我国社会主义市场经济的发展中扮演着越来越重要的角色。

房地产估价从表面上看，好像是估价人员在给房地产定价——估价人员认为值多少钱就值多少钱。但实际上，房地产估价不应是估价人员的主观随意定价，而应是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将客观存在的房地产价格或价值揭示、显示出来，是科学与艺术的有机结合。要做好房地产估价，不仅需要通晓房地产估价的理论、方法和技巧，还需要具备房地产制度政策、开发经营，以及经济、建筑、城市规划、法律等多方面的知识，需要理论与实践高度结合。实习中，通过与万隆有关估价人员的接触，可以了解到，他们原来有的是学建筑设计的，有的是学建筑经济的，有的甚至是学会计的，但在实践中他们则必须各方面的知识融会贯通，只有这样，才能将估价工作做得尽可能的完善。

房地产、房地、土地和建筑物的含义有所不同，其中：房地产可指土地，也可指建筑物，还可指土地与建筑物的合成体；房地指土地与建筑物的合成体；土地仅指土地部分，如说土地价格时，此价格不含地上建筑物的价格；建筑物仅指建筑物部分。

在我国，有人习惯将房地产估价称为房地产评估，但这种叫法不够确切。因为评估一词的含义太广，不仅可以包含房地产价值评估，还可以包含房地产质量、等级评估，甚至可以包含房地产制度政策评估、房地产企业资信评估等，所以，称为房地产价值评估、房地产价格评估，或者简称房地产估价，更为准确些。

从专业角度来讲，房地产估价是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。

房地产估价应借助科学的估价方法，不能单纯依靠估价人员的经验。在房地产估价上产生了三大基本方法，即：比较法、成本法、收益法。除此之外，还有一些其他的估价方法，如

假设开发法、长期趋势法、路线价法、基准地价修正法等。但在实习中，通过一些案例，以及与估价人员的交谈，可以看到，无论那种方法，最终还是由市场决定，任何一项房地产估价的案例，受市场这一因素的影响极大。

房地产估价实习报告（2） | 返回目录

地产，是一种稀缺的资源、重要的生产要素和生活必需品，是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。随着经济发展、社会进步、人口增加，对其需求日益增长。在市场经济中，房地产还是一种商品，成为人们投资置业的良好对象。由房地产的投资开发、咨询、估价、经纪、物业管理等组成的房地产业，是国民经济中的一个重要产业。房地产是一种特殊的商品，房地产业是一个特殊的产业。现代房地产业在我国的兴起，虽然是近一二十年的事，但其来势迅猛，一波三折，富有生命力，为世人瞩目。也可以说，房地产业，在我国社会主义市场经济的发展中扮演着越来越重要的角色。

房地产估价从表面上看，好像是估价人员在给房地产定价——估价人员认为值多少钱就值多少钱。但实际上，房地产估价不应是估价人员的主观随意定价，而应是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将客观存在的房地产价格或价值揭示、显示出来，是科学与艺术的有机结合。要做好房地产估价，不仅需要通晓房地产估价的理论、方法和技巧，还需要具备房地产制度政策、开发经营，以及经济、建筑、城市规划、法律等多方面的知识，需要理论与实践高度结合。实习中，通过与万隆有关估价人员的接触，可以了解到，他们原来有的是学建筑设计的，有的是学建筑经济的，有的甚至是学会计的，但在实践中他们则必须各方面的知识融会贯通，只有这样，才能将估价工作做得尽可能的完善。

房地产、房地、土地和建筑物的含义有所不同，其中：房地产可指土地，也可指建筑物，还可指土地与建筑物的合成体；房地指土地与建筑物的合成体；土地仅指土地部分，如说土

地价格时，此价格不含地上建筑物的价格；建筑物仅指建筑物部分。

在我国，有人习惯将房地产估价称为房地产评估，但这种叫法不够确切。因为评估一词的含义太广，不仅可以包含房地产价值评估，还可以包含房地产质量、等级评估，甚至可以包含房地产制度政策评估、房地产企业资信评估等，所以，称为房地产价值评估、房地产价格评估，或者简称房地产估价，更为准确些。

从专业角度来讲，房地产估价是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。

房地产估价应借助科学的估价方法，不能单纯依靠估价人员的经验。在房地产估价上产生了三大基本方法，即：比较法、成本法、收益法。除此之外，还有一些其他的估价方法，如假设开发法、长期趋势法、路线价法、基准地价修正法等。但在实习中，通过一些案例，以及与估价人员的交谈，可以看到，无论那种方法，最终还是由市场决定，任何一项房地产估价的案例，受市场这一因素的影响极大。

房地产估价实践报告篇四

3. 拟订估价作业方案;4. 收集估价所需资料;5. 实地查勘估价对象;6. 选定估价方法计算;7. 确定估价结果;8. 撰写估价报告;9. 交付估价报告;10. 估价资料归档。房地产估价虽然应按照上述程序进行，但在实际估价中各个步骤之间并不是割裂的，相互之间回有一些交叉，甚至需要一定的反复。

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在具体估价作业中应遵循的原则主要有以下5项：1. 合法原则;2. 最高最佳使

用原则;3. 替代原则;4. 估价时点原则;5. 公平原则。房地产估价原则是使不同的估价人员对估价的基本前提具有认识上的一致性，对同一估价对象在同一估价目的、同一估价时点下的估价结果具有近似性。

专业估价人员，是经房地产估价人员资格考试合格，由有关主管部门审定注册，取得执业资格证书后专门从事房地产估价的人员。要成为一名合格的房地产专业估价人员，不但要符合一定的要求，还应遵循一定的职业道德。因为，估价人员的估价结果是否客观公正，不仅取决于他对估价理论和方法的掌握程度，他所具有的估价实践经验，还取决于他的职业道德修养。在实习过程中，我了解到万隆的估价人员，他们不但有的具有注册房地产估价师的资格，有的具有土地估价师的资格，有的还具有注册会计师、注册资产评估师的资格。在与他们短暂的两个星期接触中，我发现他们工作态度非常认真，工作时极其仔细、专业，只有这样，才能对估价对象负责。

其次，我再来谈一谈对房地产估价在感性上的认识。虽然我和蒋老师只去两个星期，但万隆的估价人员却说我们恰逢其时，因为这一阶段正是一年中他们业务较忙的时段，每年夏天他们都是“天大热，人大干”。每当他们有评估项目时，我们都随同一起去参观、了解。通过实际的接触，我对房地产估价的认识更深一层。以下是我在实习中接触到的几个案例。案例一：20__年__月__日8点30分，我们随同项目经理凌涛及其助手小赵，一同来到位于莘庄的某工厂进行评估。这是万隆受闵行区法院的委托进行的司法评估项目。该厂原先租用了莘庄__村的土地，由于该块土地被征管，在该厂尚未与__村及土地管理所关于厂房、办公楼等价值达成共识之前，对方就将该厂的厂房、办公楼、宿舍等推倒，因此，双方发生了争执，该厂将__村和土地管理所告上了法院。万隆房地产估价有限公司受闵行法院的委托，对该厂已被拆除的厂房等的价值进行估价。当我们一行来到该厂的原址后，估价人员马上开始了取证工作。由于厂房、办公楼等已被拆除，他们一

方面拍照取证，另一方面要求该厂及_村有关人员在场，进行相关询问，并按司法程序每一方签字作证。在取证时，楼房的高度、占地面积，造楼所用的材料是红砖还是空心砖，地基怎样铺垫的等内容他们都询问得非常仔细。关于厂房双方发生了争执，为此，我们一行又驱车来到距离该厂原址12公里的新址取证，拿到了原厂房的照片。当我们回到万隆时，已是12点30分。

房地产估价实践报告篇五

2004年7月我在××房地产估价有限公司实习。虽然时间不长，但通过这一段时间的实习，我对房地产估价这一行业无论是理论上还是感性上，都有了一定的认识。

首先，我先来谈一谈对房地产估价在理论上的认识。房地产，是一种稀却的资源、重要的生产要素和生活必需品，是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。随着经济发展、社会进步、人口增加，对其需求日益增长。在市场经济中，房地产还是一种商品，成为人们投资置业的良好对象。由房地产的投资开发、咨询、估价、经纪、物业管理等组成的房地产业，是国民经济中的一个重要产业。房地产是一种特殊的商品，房地产业是一个特殊的产业。现代房地产业在我国的兴起，虽然是近一二十年的事，但其来势迅猛，一波三折，富有生命力，为世人瞩目。特别是1992年和1993年我国曾一度出现“房地产热”，1993年以后开始实施“宏观调控”，1998年提出把住宅建设培育为新的经济增长点，等等。房地产业，在我国社会主义市场经济的发展中越来越重要。

房地产估价从表面上看，好像是估价人员在给房地产定价——估价人员认为值多少钱就值多少钱。但实际上，房地产估价不应是估价人员的主观随意定价，而应是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将客观存在的房地产价格或价值揭示、显示出来，是科学与艺术的有机结合。要做好房地产估价，不仅需要通晓房地产估价的理论、方法和技巧，还需要

具备房地产制度政策、开发经营，以及经济、建筑、城市规划、法律等多方面的知识，需要理论与实践高度结合。实习中，通过与科星有关估价人员的接触，可以了解到，他们原来有的是学建筑设计的，有的是学建筑经济的，有的甚至是学会计的，但在实践中他们则必须各方面的知识融会贯通，只有这样，才能将估价工作做得尽可能的完善。

房地产、房地、土地和建筑物的含义有所不同，其中：房地产可指土地，也可指建筑物，还可指土地与建筑物的合成体；房地指土地与建筑物的合成体；土地仅指土地部分，如说土地价格时，此价格不含地上建筑物的价格；建筑物仅指建筑物部分。

在我国有人习惯将房地产估价称为房地产评估，但这种叫法不够确切。因为评估一词的含义太广，不仅可以包含房地产价值评估，还可以包含房地产质量、等级评估，甚至可以包含房地产制度政策评估、房地产企业资信评估等，所以，称为房地产价值评估、房地产价格评估，或者简称房地产估价，更为准确些。

从专业角度来讲，房地产估价是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。

房地产估价应借助科学的估价方法，不能单纯依靠估价人员的经验。在房地产估价上产生了三大基本方法，即：比较法、成本法、收益法。除此之外，还有一些其他的估价方法，如假设开发法、长期趋势法、路线价法、基准地价修正法等。但在实习中，通过一些案例，以及与估价人员的交谈，可以看到，无论那种方法，最终还是由市场决定，任何一项房地产估价的案例，受市场这一因素的影响极大。

如何，及在何种程度上影响房地产价格的。目前影响房地产

价格的因素主要有以下9类：

- 1、自身因素；
- 2、环境因素；
- 3、人口因素；
- 4、经济因素；
- 5、社会因素；
- 6、行政因素；
- 7、心理因素；
- 8、国际因素；
- 9、其他因素。

房地产估价程序，是指房地产估价全过程中的各项具体工作，按其内在联系性所排列出的先后进行次序。一般来说，从获取估价业务开始至完成估价后的资料归档时止，一宗房地产估价活动的全过程和步骤如下：

- 1、获取估价业务；
- 2、受理估价委托及明确估价基本事项；
- 3、拟订估价作业方案；
- 4、收集估价所需资料；
- 5、实地查勘估价对象；

6、选定估价方法计算；

7、确定估价结果；

8、撰写估价报告；

9、交付估价报告；

10、估价资料归档。房地产估价虽然应按照上述程序进行，但在实际估价中各个步骤之间并不是割裂的，相互之间回有一些交叉，甚至需要一定的反复。

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在具体估价作业中应遵循的原则主要有以下5项：

1、合法原则；

2、最高最佳使用原则；

3、替代原则；

4、估价时点原则；

5、公平原则。房地产估价原则是使不同的估价人员对估价的基本前提具有认识上的一致性，对同一估价对象在同一估价目的、同一估价时点下的估价结果具有近似性。

专业估价人员，是经房地产估价人员资格考试合格，由有关主管部门审定注册，取得执业资格证书后专门从事房地产估价的人员。要成为一名合格的房地产专业估价人员，不但要符合一定的要求，还应遵循一定的职业道德。因为，估价人员的估价结果是否客观公正，不仅取决于他对估价理论和方法的掌握程度，他所具有的估价实践经验，还取决于他的职业道德修养。在实习过程中，我了解到科星的估价人员，他们不但有的具有注册房地产估价师的资格，有的具有土地估

价师的资格，有的还具有注册会计师、注册资产评估师的资格。在与他们短暂的两个星期接触中，我发现他们工作态度非常认真，工作时极其仔细、专业，只有这样，才能对估价对象负责。

其次，我再来谈一谈对房地产估价在感性上的认识。虽然我和张老师只去两个星期，但科星的估价人员却说我们恰逢其时，因为这一阶段正是一年中他们业务较忙的时段，每年夏天他们都是“天大热，人大干”。每当他们有评估项目时，我们都随同一起去参观、了解。通过实际的接触，我对房地产估价的认识更深一层。以下是我在实习中接触到的几个案例。

案例一：2004年7月6日8点30分，我们随同项目经理**及其助手**，一同来到位于**的某工厂进行评估。这是科星受**区法院的委托进行的司法评估项目。该厂原先租用了**村的土地，由于该块土地被征管，在该厂尚未与**村及土地管理所关于厂房、办公楼等价值达成共识之前，对方就将该厂的厂房、办公楼、宿舍等推倒，因此，双方发生了争执，该厂将**村和土地管理所告上了法院。科星房地产估价有限公司受**法院的委托，对该厂已被拆除的厂房等的价值进行估价。当我们一行来到该厂的原址后，估价人员马上开始了取证工作。由于厂房、办公楼等已被拆除，他们一方面拍照取证，另一方面要求该厂及**村有关人员在场，进行相关询问，并按司法程序每一方签字作证。在取证时，楼房的高度、占地面积，造楼所用的材料是红砖还是空心砖，地基怎样铺垫的等内容他们都询问得非常仔细。关于厂房双方发生了争执，为此，我们一行又驱车来到距离该厂原址12公里的新址取证，拿到了原厂房的照片。当我们回到科星时，已是12点30分。

现场勘察，对装修所用建材的种类、规格、数量等做到心里有底。然后，向对方索取了这三处地方的图纸。由于测量工作非常复杂、耗时，所以双方约定再安排时间测量。我们一行在晚上19点才回到了公司。

案例三：2004年7月9日12点，我们随同助理会计师**等三人，一同来到位于**镇的某套居民住宅进行评估。这是科星受**法院的委托进行的司法评估项目。这是一套建筑面积57平方米左右的居民住宅，楼层总的为6楼，该套住宅位于6楼，在1993年底进行了装修，至今已有十年左右的时间。当事人由于离婚，要求进行财产分割。科星房地产估价有限公司受**法院的委托，对该套住宅的房屋价值及房屋装修进行估价。我们来到6楼的住房内，估价人员首先查看了房产证等有关文件，然后对房屋面积进行测量，对装潢的新旧程度、所用的材料、装潢时投入的物品等进行记录，最后要求当事人过目并签字。本以为这个估价项目非常简单，但当我们回到公司时，也已是16点了。

案例四：实习的第一个星期，我们主要是随同科星的估价人员出去做项目。实习的第二个星期，由于天气炎热，公司的估价人员都没有出去做项目，我和张老师也就在公司了解一些情况，看他们对估价项目做出来的评估报告。期间，我看到了这样一个评估报告：科星房地产估价有限公司接受**法院的委托，对位于**路**号的**大厦806室、807室、808室进行拍卖底价估价。**大厦由于位于**路，这是一个比较成熟的地区，周边环境已较成熟，所以该次估价项目采用市场比较法。估价人员选取了**大厦150x室、40x室及位于**路263号的**公寓160x室作为比较，这三套房屋均在6月份成交，前两套都为二室一厅，成交价分别为7 008.10元/平方米和6 477.30元/平方米，后一套为三室一厅，成交价为6 248.90元/平方米。估价人员将**大厦806室作为基数，通过与这三套房屋一系列因素的对比、修正，得出估价对象，即**大厦806室、807室、808室在2004年6月29日的公允市场单价为6 374元/平方米。因为考虑这是要拍卖的房屋，要求快速、及时，所以再确定了一个拍卖变现系数为80%，则： $6\ 374 \times 80\% = 5\ 099$ （取整）。这样，最后确定了**大厦806室、807室、808室的单位建筑拍卖底价为5 099元/平方米。

最后，我再来谈一谈对房地产估价这一行业的感触。人们常

说：“隔行如隔山。”原先我一直认为我们上课是非常得辛苦，但通过这一次短暂的实习，我认识到其实每行每业都是很辛苦的，只是形式上有所不同。像这次接触到的房地产估价业，他们经常要出去工作，或者在户外，或者要爬上爬下测量、观察。如案例一中，我们到了**工厂的原址，由于已被拆除，我们只能站着勘察，长时间的接受“日光浴”。

又如案例二中，从出门到回来，经历了6个小时，回到学校时，天已是乌黑了。再如案例三和案例四中，看似简单的项目，也需要花费大量的时间和精力，做好前期、中期和后期工作，才能将整个估价项目完成。同时，我也非常感谢科星房地产有限公司的所有人员，在实习期间，他们对张老师和我们接待热情，有问必答，使我们的实习真正是达到了预期的目的。

两个星期的实习很快就结束了，虽然时间短暂，但从中获取的收益颇大。希望以后还能有这样的实习机会，并且时间能适当的长一些，这样取得的成效会更大、更多。