

2023年房地产估价报告常见错误(优秀5篇)

随着社会不断地进步，报告使用的频率越来越高，报告具有语言陈述性的特点。那么什么样的报告才是有效的呢？以下是我为大家搜集的报告范文，仅供参考，一起来看看吧

房地产估价报告常见错误篇一

房地产是一种稀缺资源、重要的生产要素和生活必需品，是人们最详细的财产形式。随着经济的进展、社会的进步、人口的增加，对房地产的需求也日益增长。在现代市场经济中，房地产还是一种商品，是人们投资的好对象。房地产的投资开发、询问、估价、经济、物业治理等组成了房地产业，是国民经济中的一个重要产业。

在过去的几十年，我国房地产产权属性、治理制度频繁发生转变，这些变化对我国的社会生活、生产以及治理体制发生了深远影响。特殊是在1992年和1993年我国曾一度消失“房地产热”，1993年以后开头实施“宏观调控”，1998年提出把住宅建立培育为新的增长点，等等。房地产业在我国国民经济中越来越重要。在20xx年我们来到这个学校的第一个学期，我们进展了熟悉实践教学，在实习过程中我们熟识和了解施工现场治理现状和治理过程，加深对工程治理活动的感性熟悉。并通过实习调研活动，熬炼学生分析实际问题的力量，培育仔细、主动的工作作风和学习态度。下面是我们的实习内容：

第一课时，我们倾听了专家的讲座，了解了关于天津市和北京市房地产业的进展历程及规模，了解了将来的就业前景；其次课时，我们由姚教师带着参观了学校宾馆，实地的熟悉了房子的内部构造，部件构成以及各局部的功能；第三课时，教师们请来了天津市某估价公司副总经理，为我们做了具体

的讲解，包括房地产业的主要业务及英美的房地产业进展历程和特点，让我们更加细致的了解房地产业和将来就业，让我们清晰的知道我们想要成为一个合格的房地产人应当从现在开头就做些什么。

这次的实习我们了解了许多关于房地产业的学问：

1， 买地规划设计施工建立销售物业治理

2， 买地规划设计卖掉规划方案

3， 旧楼改造

1， 房地产企业具备资金密集性的特点。企业拥有资金的多少直接关系到企业的房展和运作。济南有530多家房地产企业，进展得很胜利的也就只有30多家而已。春季房的房展有29家房地产企业参展从侧面说明白这个问题。

2， 房地产企业有很强的区域文化性。在不同的城市开发房地产要考虑不同城市的文化差异和审美差异，与当地的房地产公司存在文化竞争。

3， 房地产企业的'进展受政策制约性强。

4， 房地产具有垄断性。由于土地是一种特别资源，不行复制。

5， 房地产企业具有组织社会性。仅建立施工就需要40多个部门协作。

我们还了解了房地产估价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提醒、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

面的学问，需要理论与实践高度结合。实习中，通过高经理的介绍可以了解到，现在很多从事房地产估价的人员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需各方面的学问融会贯通，只有这样，才能将估价工作做得尽可能的完善。从专业角度来讲，房地产估价是指专业估价人员，依据估价目的，遵循估价原则，根据估价程序，选用相宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的根底上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进展估算和判定的活动。影响房地产价格的因素多而简单，估价人员必需娴熟地把握各种影响房地产价格的因素，以及它们是如何，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，是指房地产估价过程中的各项详细工作，按其内在联系性所排列出的先后进展次序。一般来说，从猎取估价业务开头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、猎取估价业务；
- 2、受理估价托付及明确估价根本事项；
- 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。

房地产估价虽然应根据上述程序进展，但在实际估价中各个步骤之间并不是割裂的，相互之间回有一些穿插，甚至需要肯定的反复。通过这次的学习我们受益良多，盼望有时机能多多进展这样的活动。

房地产估价报告常见错误篇二

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，虽然大家都很累，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。

房地产估价报告常见错误篇三

本周五，在老师的带领下，我们参观了长安镇上的两个楼盘，分别是佳源和长安华府。

我们首先进行了解的是佳源这个楼盘。在佳源中心广场负责人陈经理的讲解下，我们了解到了佳源地理位置，周边的环境，发展前景等项目，总的来看，佳源中心广场未来的发展还是值得期待的，随着医院、大学、地铁等陆续搬迁过来，将对佳源的发展起到积极的推动作用，就拿大学来说，目前长安镇这边有我们东方学院这所大学，之后也有其他大学陆续搬迁过来，学生对于购物、娱乐的需求量还是比较大的，所以我们这些学生就会成为佳源中心广场较为稳定的客

户源。

之后我们又参观了长安华府这个楼盘，长安华府与佳源最大的区别就在于，佳源是集商业与住宅一体而长安华府就只是住宅，它主要有套房和别墅，别墅的价格相对来说比较高，我们在工作人员的带领下也去参观了样板房。样板房给我个人的感觉还是挺好的，无论是装修还是面积，都还不错。

长安华府。

通过这次实训，我了解到，房地产估价并不容易，我们要从很多方面来考虑问题，考虑的也要比较全面，需要我们去深入了解这个项目。

房地产估价报告常见错误篇四

在人们越来越注重自身素养的今天，报告与我们的生活紧密相连，要注意报告在写作时具有一定的格式。那么，报告到底怎么写才合适呢？以下是小编整理的房地产估价实习报告，仅供参考，希望能够帮助到大家。

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一

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、房地产企业资质评估等，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。

房地产估价报告常见错误篇五

附件一：

乌鲁木齐职业大学

毕业实习报告

题目：关于在*****的实习报告

专业班级：资产评估与管理1113班学号：2011100217姓名：

指导教师：钟老师

成绩：

2014年5月5日

为了在2014年6月毕业后能顺利快速的找到一份与自己本专业相同的工作，为了自己能尽快在这个社会上立足，我在2014年2月22日在新疆乌鲁木齐中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司实习，中鼎盛业评估公司的地址在青年路17号阳光花苑a座1006室，是一家拥有国家二级房地产评估资质的公司。刚去公司发现在学校所学的知识并没有用到多少，在去公司的前一个月都在进行培训，经过培训我成功的拿到了乌鲁木齐房地产协会颁发的房地产估价员证，在公司的职位是一名房地产评估人员。

司后进行评估报告的书写，发现在学校所学的东西并没有用

到多少，深感自己的经验不足，跟着师傅学习评估报告的书写，了解房地产定价的过程以及房地产估价报告的陈述内容，但是其中含有很多的经验成分在其中，我只学会了大概的内容，其中经验的部分还得在这个行业逐渐积累。但是对于房地产征收的全部流程已经全部了解了。回来之后，又接了几项个人贷款、房屋违建的评估报告。这与房屋征收事项大同小异，经常出现场。对房地产评估行业的整体现状有了基本的了解。随后跟随公司老总接了份红光山国际会展中心对面的咨询业务，做投资性分析，做市场调查。了解到房地产评估业务的另一分支，做投资性分析。在这个项目中我没有参与到评估报告的书写，仅仅是作为一名市场调研员，为估价对象寻找可比案例，老总给我们详述了这个估价业务所涉及的内容。发现作为一名估价师必须具有全方位的经验知识。不仅要有估价知识，还得拥有财务知识，市场预测等相关知识。这个估价案例到现在也没有完成，但它使我明白了这个行业的发展方向。使我确立了目标，不仅要做估价，更要做一名有经验的房地产咨询师。

通过三个月的实习，我获得了许多的收获，首先我对房地产估价这个行业有了基本的了解，知道了自身学习的不足，哪方面有欠缺，在出差的那段日子里，让我明白了有些事尽管你不会，但是你只要有一颗学习上进的心，那些都不是困难的事，在这段实习的日子里，我认识了我师父，交了一些朋友，在饭桌之间，也逐渐明白了一些社会的道理。通过这段日子的实习，经过师傅以及培训的老师指导，结合了自己的一番认识，知道了自己以后发展和努力的方向。

在获得收获的同时也发现了这个行业和公司所存在的问题。在这个行业，评估师的素质并没有想象的那么高，有百分之八十的估价师都是挂证，只有少部分真正从事这个行业，行业的名声和专业素养并没有得到百分百的认可，而且现在的评估公司很多都是挂靠资质，公司的人员不过关，写出的报告专业性不强，有很多的错误，如果再这么下去我们的地位将得不到保证，变成不是评估，而是受利益的驱使，在不公

平的角度上进行估价。这样我们行业的地位将会逐渐下降。这将自掘坟墓，逐步把这个行业推向深渊。我们公司的制度和方式也有一些问题，工作效率并不高，所取得案例并没有建立数据库，而现在全国都在建立大数据库，争取每份评估报告所取案例都有很强的可靠性。

我希望公司能注意到这方面的问题，在自身作报告的同时建立数据库，使我们公司的每一份报告，都经得起考验，能做到正身正己，树立起行业榜样作用。同时提高工作效率。

在这段实习的日子里，让我对这个社会有了深刻的体会，尝到了人情冷暖，知道了生活的艰辛，让我知道天下没有免费的午餐，只有经过自己的努力，才会使自己的生活会的更好。

通过实习，让我在了解了房地产评估现在的主要业务来源和以后的发展方向，现在的常规业务就是做征收和个体贷款，但是这些都是传统业务，做起来费时费力，而现在全国兴起的咨询业务正是一个很好的发展方向，而且收入相对传统业务较高。但是它所需要的专业素养也要更高，这将激励我要更加的努力学习，争取在两年后考取房地产估价师证。