**《房地产评估管理系统》软件下载** 宏达软件 版权所有 电话:0635-8386265 官方网站: <u>http://www.inmis.com</u>

请点击导航图标访问不同功能的帮助指南。

房地产评估管理	里系统 FANS	irishan ring	ggu guanli X	ITONS	×
系统设置 业务设置	业务办理	客户管理	统计查询	个人中心	人员管理
一般评估	综合评估		业务审核		<b>上</b> 报告打印
1					
<u></u>			<b>?</b> 使	用 <b>F8键</b> 可以显示	示∕隐藏当前导航窗口

## 【系统设置】

当前功能包含如下子功能:

- 1. <u>全局设置</u>
- 2. <u>职位设置</u>

### 《房地产评估管理系统》软件下载 宏达软件 版权所有 电话:0635-8386265 官方网站: http://www.inmis.com

## 【全局设置】

说明:设置全局信息包括: 单位名称、简称、简码等等。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

ID	单位名称	简码	单位简称	资格等级	法定代表	电话	公司地址
2	XXXX评估有限责任公司	XXXXPGYXZRGS	XXX评字	一级	吴**	0635-888***	******

信息处理相关说明:

1. 自动计算的字段:

(1). 简码:获得字段"单位名称"的值并转拼音码。

**录入窗口:**录入窗口用来做为信息维护更新界面。

	全局	设置	
部门信息			
单位全称: XXXX评估有	限责任公司	简码: XXXXPGYX	KZRGS
全局信息			
单位简称: XXX评字	资格等级: 一级	法定代表: 吴**	电话: 0635-888***

## 【职位设置】

说明:为人员管理中的职位提供选择项。

表格界面:在表格界面,信息内容以表格的形式显示,当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

ID 职位

7 业务员

6 经理

### 信息处理相关说明:

1. 记录保存前您可能遇到"此数据已经存在,请重新输入!"的提示!请注意保证输入信息的完整性和合法性。

<b>录入窗口:</b> <u>录入窗口</u> 用来做为信息维	护更新界面。	
职位设置		
标识: 7 名称: 业务	弱	

## 【业务设置】

当前功能包含如下子功能:

- 1. <u>房屋用途</u>
- 2. 估价方法
- 3. 估价目的
- 4. <u>结构类型</u>
- 5. <u>评估额度</u>
- 6. <u>权属来源</u>
- 7. <u>现实状态</u>
- 8. 土地权类

## 【房屋用途】

说明:为业务登记提供房屋用途选择项。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

ID	编码	房屋用途	说明
9	YT01	商住	
10	YT02	仓储	

### 信息处理相关说明:

	房屋用途	设置	
编码: YT01	房屋用途:	商住	
说明:			
82			

## 【估价方法】

说明:为业务登记提供估价方法选择项。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

3	GF01	一般	
4	GF02	综合	

### 信息处理相关说明:

	估价方法设置	
编码: GF01	估价方法: 一般	
说明:		

# 【估价目的】

说明:为业务登记提供估价目的选择项。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

7	GMO1	抵押	
8	GMO2	贷款	

### 信息处理相关说明:

	估价目的	]设置	
编码: GM01	估价目的:	抵押	
说明:			

## 【结构类型】

说明:为业务登记提供结构类型选择项。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

ID	编码	结构类型	说明
8	JL01	混凝土	
9	JL02	钢+混凝土	

### 信息处理相关说明:

		结构类型	也设置	
编码: JL	01	结构类型:	混凝土	
说明:				

## 【评估额度】

说明:为业务登记提供评估额度选择项。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

ID	编码	额度名称	上限	说明
6	ED01	商住	300000	
7	ED02	仓储	200000	

### 信息处理相关说明:

	评估额度设置	
编码: ED01	评估额度: 商住	
上限:		300000
说明:		

## 【权属来源】

说明:为业务登记提供权属来源选择项。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

ID	编码	权属来源	说明
5	QS01	租借	

6 QS02 购买

### 信息处理相关说明:

编码· 0501 权 尾来源· 租借	
说明:	

## 【现实状态】

说明:为业务登记提供现实状态选择项。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

ID编	码 现实	状态 说明
-----	------	-------

4	XS01	居住	
5	XSO2	出租	

### 信息处理相关说明:

	设直	现实状态		
	居住	现实状态:	XS01	编码:
			15	说明:
		现头依念:	xso1	吗: 明:

## 【土地权类】

说明:为业务登记提供土地权类选择项。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

ID	编码	土地权类	说明
4	m0.0.1	rr-+-	

4	TQ01	所有	
5	TQ02	部分	

### 信息处理相关说明:

	土地权教	<b>类设置</b>	
编码: TQ01	土地权类:	所有	
说明:			
53			

# 【业务办理】

当前功能包含如下子功能:

- 1. <u>评估登记</u>
- 2. 业务审核
- 3. <u>报告打印</u>

# 【评估登记】

当前功能包含如下子功能:

- 1. 一般评估
- 2. <u>综合评估</u>

### 《房地产评估管理系统》软件下载 宏达软件 版权所有 电话:0635-8386265 官方网站: http://www.inmis.com

## 【一般评估】

说明:一般评估部分采用辅助录入,以提高操作效率。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

ID	评估类	别 编码	委托	方	地	地址		联系)	く 联系	电话	估化	时间	估价	个目的	估价ブ	方法 产权	人 位置坐落		房权	证号	土地权类
29	一般评	估 000001	***7 司	有限责任	公 ** 路	*省**ī 序	<b>节**</b> *	吴**	010- 888*	**	201	0-7-15	抵担	ŧ -	一般	吴**	**省**市 路	***	0001		
(续	表)																				
地材	汉证号	权属来源	用途	房屋结枝	勾竣工	日期	总体层	数所	在层数	(估价单	价	建筑面积	识 佗	古计总住	直描述	1 有效期	地基承重	序	重得	分	
000	)1	租借	仓储	混凝土	2010	)-7-30	1	1		1	-	100	10	00			满足使用要	求3	0		
(续	表)																-				
内久	小墙	外墙得分	屋盖	门窗	门窗得	<b>分</b> 卫	浴厨房	厨房	房得分	走道楼相	弟	楼梯得	分;	水电气	讯	气讯得分	消防物业	物」	<b></b> と得分	备注	审核状态
满足	こ使用 <sup>載</sup>	20	满足要求	と使用 さ	20	满	足使用 求	5		满足使月 要求	IJ	5	j.	满足使 要求	用	5	满足使用 要求	5			False

### 信息处理相关说明:

1. 自动计算的字段:

(1). 审核状态:如果当前字段内容为空则自动填充False值。

(2).估计总值=估价单价\*建筑面积。

2. 记录保存前您可能遇到"您输入的得分超过限制,请核对!"的提示!请注意保证输入信息的完整性和合法性。

3. 字段[评估类别] 将在记录新增后被自动生成。

4. 字段[编码] 将在记录新增后被自动生成。

录入窗口: 录入窗口用来做为信息维护更新界面。

主要信息	扩展信息					
委托方	***有限责任公司					新增
地址	**省**市***路					
联系人	吴**	联系电话	010-888***	估价时间	2010-7-15	<b>v</b>
估价目的	抵押					~
估价方法						<b>~</b>
产权人	吴**					
位置坐落	**省**市**路					
房权证号	0001	地权证号	0001		租借	~
用途	_仓储▼	<mark>房屋结构</mark>	混凝土	👱 竣工日期	2010-7-30	
总体层数	1	所在层数		1		
估价单价	1	建筑面积		100 估价总值	100	
描述						

### 辅助录入说明:

1. **[委托方]**获得输入焦点(光标)时,将显示一个辅助输入的列表,通过从列表中选择合适的行次后,字段[委托方]将被填 充对应的值。同时,字段【地址】【联系人】【联系电话】将被同时更新,不再需要手工输入。

【扩展信息】

主要信息	扩展信息			
地基承重	満足使用要求	标准分数: 30,	实际得分	30
内外墙	満足使用要求	标准分数: 25,	实际得分	20
屋盖门窗	満足使用要求	标准分数: 20,	实际得分	20
卫浴厨房	満足使用要求	标准分数: 5,	实际得分	5
走道楼梯	満足使用要求	标准分数: 5,	实际得分	5
水电气讯	満足使用要求	标准分数: 5,	实际得分	5
消防物业	满足使用要求 🗸 🗸	标准分数: 5,	实际得分	5
备 注				

#### 《房地产评估管理系统》软件下载 宏达软件 版权所有 电话:0635-8386265 官方网站: http://www.inmis.com

## 【综合评估】

说明:综合评估部分采用辅助录入,以提高操作效率。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

ID 评作	古类别 编码	马	委托方	÷	地址	止		联系	人联系	电话	估任	介时间	估化	<b>补目的</b>	估价方	法产权	认	位置坐	落	Ę	房权证号	土地权类
31 综合	→ 评估 000	0003 <mark>*</mark>	***有  司	限责任公	: **省 路	省**市	J***	吴**	010- 888*	**	201 15	0-6-	抵押	F -	一般	吴*	*	**省** 路	**市*	***		所有
(续表	)																					
地权证	号权属来	モ源 月	目途 房	屋结构	竣工日	日期,	总体层	数 所	在层数	估价	单价	建筑面	积估	i 计总值	直 描述	有效期	]	地基本	承重	承重得	导分	
						C	)	0		100		100	10	0000		2010-7	7-29		(	0		
(续表	)																					
内外墙	外墙得分	} 屋 🗄	皇门窗	门窗得	分卫浴	谷厨房	弓 厨房	得分	走道楼	梯楼	梯得分	分水电	气讯	气讯得	身分 消	防物业	物业	也得分	备注	审核	状态	
	0			0			0			0				0			0			False	e	

### 信息处理相关说明:

1. 自动计算的字段:

(1). 审核状态:如果当前字段内容为空则自动填充False值。

(2).估计总值=估价单价\*建筑面积。

2. 字段[评估类别] 将在记录新增后被自动生成。

3. 字段[编码] 将在记录新增后被自动生成。

**录入窗口:** <u>录入窗口</u>用来做为信息维护更新界面。

评估信息	
委托方	****有限责任公司 新增
地址	**省**市***路
联系人	吴** 联系电话 010-888***
文权上	
位直坐洛	
土地权类	
估价单价	100 估价时间 2010-6-15 🔽 有效期至 2010-7-29 🔽
估价目的	抵押   估价方法   □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □
描述	
备注	

### 辅助录入说明:

1. **[委托方]**获得输入焦点(光标)时,将显示一个辅助输入的列表,通过从列表中选择合适的行次后,字段[委托方]将被填 充对应的值。同时,字段【地址】【联系人】【联系电话】将被同时更新,不再需要手工输入。

# 【业务审核】

当前功能包含如下子功能:

1. <u>业务审核</u>

### 《房地产评估管理系统》软件下载 宏达软件 版权所有 电话:0635-8386265 官方网站: http://www.inmis.com

满足使用

要求

5

满足使用

要求

5

False

## 【业务审核】

满足使用 20

要求

说明:选中一行数据即一条登记信息查看过后勾选复选框即完成审核。

满足使用

要求

5

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

ID	评估类	别编码	委托	方	地址		联系	人联系	电话	估价	时间	估价	目的	估价方	5法	产权人	、位当	置坐落	ļ	房权i	证号	土地权类
31	综合评	估 000003	***7 司	有限责任	E公 **省 路	**市**	** 吴*>	. 010- 888**	**	2010 15	-6-	抵押	I	一般		吴**	** <sup>4</sup> 路	省***市	***			所有
29	一般评	估 000001	***7 司	有限责任	E公 **省 路	**市**	** 吴**	. 010- 888**	**	2010 <sup>-</sup> 15	-7-	抵押	1	一般		吴**	**	省**市*	***路(	)001		
(约	表)																					
地	汉证号	权属来源	用途	房屋结	构竣工日	期 总	体层数	所在层	数 估价	个单价	建筑面	ī积	估计,	总值指	述	有效期	]	地基承	重	承重	重得久	访
						0		0	100		100		10000	)		2010-7	7–29			0		
000	)1	租借	仓储	混凝土	2010-	7-30 1		1	1		100		100					满足使	用要求	え 30		
(约	(表)																					
内	外墙	外墙得分	屋盖	门窗	门窗得分	·卫浴属	厨房 厦	厨房得分	走道棒	娄梯	楼梯得	<b>}</b> 分	水电气	气讯	气讯	限得分	消防	物业	物业得	<b>寻分</b>	备注	审核状态
		0			0		0				0				0				0			False

满足使用

要求

5

### 录入窗口: 录入窗口用来做为信息维护更新界面。

20

满足使用

要求

「匠田大刀」	委托方  地址	联系人	联系电话
▶ 综合评估	***有限责任 **省**市***路	吴**	010-888*
一般评估	***有限责任**省**市***路	吴**	010-8\$8*
2			
确认审核			
确认审核 □确认审核			

# 【报告打印】

当前功能包含如下子功能:

- 1. 一般评估
- 2. <u>综合评估</u>

### 《房地产评估管理系统》软件下载 <u>宏达软件</u>版权所有 电话:0635-8386265 官方网站: <u>http://www.inmis.com</u>

## 【一般评估】

说明:打印已通过审核的一般评估报告书。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

### [(主表)]

ID	评估	类别	编码	委托方	地址	联系	人联系电	3话 (	估价时	间	估价目	的	估价方	法	产权人	.位	置坐落	房材	汉证号	土地	权类			
(控	ţ表)																							
地	权证号	寻权。	<b>禹</b> 来》	原用途	房屋缮	结构或	发工日期	总体	「层数」	所在	E层数(	估化	个单价	建筑	筑面积	估计	十总值	描述	有效其	月地表	基承重	重承重	得分	
(43	ま表)																							
内	外墙	外墙征	导分,	屋盖门	窗门	窗得分	卫浴厨	房厨	房得分	<b>}</b> 走	自道楼桥	弟楼	<b>娄梯</b> 得会	分 7	水电气ì	汛 ′	〔讯得	分消	防物业	:物业	2得分	备注	审核	状态

### [select \* from 系统设置表]

ID	单位名称	简码	单位简称	资格等级	法定代表	电话	公司地址
2	XXXX评估有限责任公司	XXXXPGYXZRGS	XXX评字	一级	吴**	0635-888***	**********

报表:报表实现信息数据的格式化打印输出。

报表名称:房地产估价结果报告书<第1页>;纸张类型:A4;纸张放置:竖放;报表类型:单记录报表;

# 房地产估价结果报告书

XXX评字

号

委托方		联系电话	
地 址		联系人	
估价方	XXXX评估有限责任公司	联系电话	
估价目的		估价时点	
估价方法			
估价标准	公开市场价值标准		
3	估价	对象	
产权人			
位置坐弦			

房权证号	地权证号
权属来源	用途
建筑面积	结构
总层数	所在层
竣工日期	
	다 마니바 : 5
	房地油还
<b>估价依据:</b> 《中华人民 理法》、国家标准GB/T50 <b>估价原则:</b> 公开,公平, 使用原则。	房地抽还 共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地行 1291-1999《房地产估价规范》。 原则、合法原则、替代原则、估价时点原则、最高最低

**报表:**报表</mark>实现信息数据的格式化打印输出。

报表名称:房地产估价结果报告书<第2页>;纸张类型:A4;纸张放置:竖放;报表类型:单记录报表;

8	名称	建造标准	现实状态	标准分	得分
Γ	地基基础	去口欲的选步力		20	
-	承重构件	一 有足吻如外教力		30	
建留	非承重墙		s)	5.5	
物	外 墙	→ 承载力满足需要,隔声挡风,平		25	
成	内墙				
新	屋盖	于海洋 于刻漆 亚教 封闭	3	12	4
以	楼 地 面	一 元间确、元表键,于翌,到内, 光滑,门窗漆面完好		20	
及	门窗				
配	卫生间	法口体田西北 合教		-	
套	厨房	一)两足使用安水,元整		5	
<b>区</b> 施	走道			_	
报	楼梯间	一 满足便用要求,完整		5	
况	水电气	港口信田西北 合數		E	
52 X	通讯	一 俩 仁 使 用 安 水 , 元 整		5	
Ĩ	消 防			144	

	物	业	满足使用要习	校, 完整		5	
	其	他					
估	价		元/平方	估价日期			
估价	结果		元				
报告不	有效期	被报告有	「效期为估价之日起	起半年			
特 事 说	别 项 明	本报告 電套设施的 公开市场原 会估物业的 以及交易则 进行调查的	景反映的是房地产( 打价值,估价结果) 家则确定的估价时, 为勘察仅限于其外双 武税环节提供价值	介值包括房屋所 是反映委估物业 点的公开市场价 见和使用情况, 复参考依据, 我	占土地使用权、 按现实用途、在 值,不得用于其 估价目的是为估 试们不承担对估价	房屋装修 本次估价 它目的。 价对象建 介对象建	的价值和其 目的、根据 估价人员对 入市场交易 筑结构质量

中国注册房地产估价师

XXXX评估有限责任公司

2012-5-31

第二页

#### 《房地产评估管理系统》软件下载 宏达软件 版权所有 电话:0635-8386265 官方网站: http://www.inmis.com

## 【综合评估】

说明:打印已通过审核的综合评估报告书。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

[(主ā	表)]																			
ID 评估	古类别 编	嗣	委托方	庁		地址		联系人	联系	电话	估价时间	住	前份目的	估价	方法	产权人	、位置	坐落	ŕ	房权证
32 综合	}评估 00	00004	<b>***</b> 有	限责任公	公司	**省**	*市***路	吴**	010-	888***	2010-6-1	5 抵	〔押	一般	:	吴**	**省	Ì**₫	j***路	
(续表)	)																			
地权证	号权属	来源	用途周	房屋结构	竣口	E日期	总体层数	所在层	民数 信	占价单价	建筑面积	、估	计总值	描述	有效其	胡 屴	也基本	<b>承重</b>	承重得	分
							0	0	10	00	100	10	000		2010-	-7-31		(	)	
(续表)	)																			
内外墙	i 外墙得	分屋	盖门窗	了门窗得	分]	D浴厨/	房 厨房得	分走道	道楼梯	楼梯得	分水电气	<b>〔</b> 讯	气讯得分	分消阻	方物业	<b>と</b> 物业	得分	备注	审核状	态
	0			0			0			0			0			0			True	

### [select \* from 系统设置表]

ID	单位名称	简码	单位简称	资格等级	法定代表	电话	公司地址
2	XXXX评估有限责任公司	XXXXPGYXZRGS	XXX评字	一级	吴**	0635-888***	*******

报表:报表实现信息数据的格式化打印输出。

报表名称:评估报告<1>;纸张类型:A4;纸张放置:竖放;报表类型:单记录报表;

# XXXX评估有限责任公司 XXXXPGYXZRGS

估价报告

报告编号: XXX评字 000004 号 估价项目: \*\*省\*\*市\*\*\*路 报告提供日期: 2012-5-31

**报表:**报表</mark>实现信息数据的格式化打印输出。

报表名称:评估报告<2>;纸张类型:A4;纸张放置:竖放;报表类型:单记录报表;

目 录	
致委托方函	2
估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	5
一、委托方	5
二、估价方	5
三、估价对象	5

四、估价目的5
五、估价时点5
六、价值定义5
七、估价依据6
八、估价原则6
九、估价方法6
十、估价结果6
十一、估价作业日期 ······ 7
十二、本报告有限使用期限7
十三、附件 8
第一页

报表:报表实现信息数据的格式化打印输出。

报表名称:评估报告<3>;纸张类型:A4;纸张放置:竖放;报表类型:单记录报表;

# 致委托方函

根据贵方委托,本公司对贵方所有的位于 \*\*省\*\*市\*\*\*路 门市面积为 100平方米的房产进行了评估。

我们按照《房地产估价规范》的要求进行评估工作,评估中 设定的估价目的为 抵押 。估价时点 2010-6-15

经过对估价对象进行现场勘查、照相、分析、估算和近时段 的市场交易方的类似房地产比较做出判定,在满足估价对象全部假 设和限制条件的情况下,确定估价对象的现时总价值为:人民币: 1000元,估价单价为:人民币: 100元! 特此函告

XXXX评估有限责任公司

2012-5-31

第二页

报表:报表实现信息数据的格式化打印输出。

报表名称:评估报告<4>;纸张类型:A4;纸张放置:竖放;报表类型:单记录报表;

# 估价师声明

## 我们郑重声明:

 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专 业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的假设和限制 条件的限制。

2、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系,也与有 关当事人没有个人利害关系和偏见。 3、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》 进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

4、估价师与估价助理对股价对象进行了实地勘察。

5、受估价对象外部环境以及估价师专业能力的影响,当有 更可靠数据、证据证明估价对象在估价时点的价格时,估价师有 进一步修正估价结论的权利。

6、本估价报告只作为贵方与我公司签订的业务约定书中规 定的估价目的使用,未经本估价机构书面同意,本报告的全部或 任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的 单位和个人呢提供,也不得以任何形式公开发表。

## 中国注册房地产估价师:

### XXXX评估有限责任公司

2012-5-31

第三页

报表:报表实现信息数据的格式化打印输出。

报表名称:评估报告<5>;纸张类型:A4;纸张放置:竖放;报表类型:单记录报表;

# 估价假设和限制条件

一、估价结果系指估价对象在现有用途并继续使用的假设条件下做出的价 值估算。

二、估价人员根据委托协议只对估价对象的价格作出估算,其评估值只能 作为实现目的的参考,不能作为实现目的的依据;我们公司不对其所有权等财 产权利进行辨析和界定。

三、估价结果是建立在估价对象的所有权人具有合法产权、不欠任何税、

费得假设条件下的价值估算。

四、本次估价所使用的估价对象的面积资料来自房屋所有权证上的面积, 我公司不对因面积误差而造成的评价结论是真带来的后果承担责任。

五、估价结果未考虑国家经济政策发生变化、城市规划调整、抵押租赁事 项、自然力和其他不可抗拒力等其他因素估价对象的影响。

六、在估价中,估价人员没有估价对象已遮盖或难以触及以及建筑物结 构、质量进行实质判断,估价师不对由此产生的后果而影响估价结果负责。

七、估价结果为委托人之估价目的服务,委托人只能将估价报告用于委托 估价目的,若用于其他目的,本报告不能作为参考依据,由此造成的一切法律 责任由报告使用者自负。

八、资产估价人员为委托物业的勘察仅限于其外观和使用情况,抵押权人 应充分考虑未来市场变化风险、抵押期间的耗损、超期强制处分等因素对抵押 价值的影响,在此基础上按照有关规定确定贷款发放率。

九、在本报告有效使用期限为在估价时点的外部环境以及估价对象内部因 素不变的情况下一年内有效(2010-6-15至 2010-7-31),若外部环境以及估价 对象内部因素发生对估价对象价格有较大影响时,应当重新估价,否则,估价 报告不能作为参考依据。

### 中国注册房地产评估师:

XXXX评估有限责任公司 2012-5-31

第四页

报表:报表实现信息数据的格式化打印输出。

报表名称:评估报告<6>;纸张类型:A4;纸张放置:竖放;报表类型:单记录报表;

# 房地产估价结果报告

一、委托方
委托方: \*\*\*有限责任公司
地址: \*\*省\*\*市\*\*\*路
二 件公士

XXXX评估有限责任公司

法定代表人: 吴\*\*

评估资格等级: 一级

三、估价对象

1. 坐落: \*\*省\*\*市\*\*\*路

2. 估价具体对象: \*\*省\*\*市\*\*\*路

3. 房屋面积为: 100 平方米

4. 土地使用权类型:所有

四、估价目的

为估价对象抵押贷款提供价值参考,对应的经济行为为公开市场交易。

本次估价的基准时点为 2010-6-15

六、价值意义

公开市价值标准。

1. 公开市场:在市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地 追求经济利益,他们并且掌握了必要的市场信息,有较充裕的时间进 行交易,对交易对象具必要的专业知识,交易条件公开不具有有排他性, 所有市场主题均可以平等自由的参与交易。

2. 公开市场价值: 所评估出的客观合理的价格或价值是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

第五页

报表:报表实现信息数据的格式化打印输出。

报表名称:评估报告<7>;纸张类型:A4;纸张放置:竖放;报表类型:单记录报表;

七、估价依据 1. 与委托方签订的委托估价协议书: 2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》: 3. 《中华人民共和国土地管理法》: 4. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》: 5. 估价人员实地勘察、市场调查所获取的资料; 八、估价原则

1. 合法原则: 以估价对象的合法所有、合法使用、合法处分为前提估价。

2. 最高最佳使用原则:当估价对象已用于某种用途。估价时根据 最高最佳使用原则对估价前提作出判断和选择。

(1)保持现象:优质现行使用状况继续使用最为有利;

(2)转换用途:装换用途再予以使用最为有利;

最高最佳使用原则受合法原则的约束。

1. 替代原则:参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期交易 价格来确定估价对象的客观合理介个或价值,一般不超过可比实例价格 的30%。

2. 估价时点原则: 估价结果是估价对象在估价时点的客观合理价 格或价值, 不恩能将该估价结果作为挂架对象在其他时点的价格。

九、估价方法

根据掌握的有关资料,并结合评估对象的具体情况,本报告采用市场比较法、成本法确定其单位面积的价值,确定评估值。

市场比较法:是将估价对象与在估价时点的近期过交易的类似房地 产进行比较,对这些类似发那个地产的成交价格做适当的修正,以此估算估 价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法是先分别求取估价对象在估价时点的重新构建价格和折旧 价值,然后将重新构建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

收益法:是预计估价对象的正常收益,选用适当的资本化 将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象客观价价格的方法。

十、估价结果

根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,选用适当的估价方法,经估价人员实地勘察、市场调查、评定估算,并结合估价经验和对影响房地产因素的分析,评定估价对象在估价时点的客观合理价格为人民币 10000元;估价单价为 100元。

第六页

报表:报表实现信息数据的格式化打印输出。

报表名称:评估报告<8>;纸张类型:A4;纸张放置:竖放;报表类型:单记录报表;

**十一、估价作业日期** 本次估价工作从 2010-6-15 至 2010-7-31

## 十二、本报告有效使用期限

为在估价时点的外部环境以及估价对象内部因素不变的情况下一年 内有效(2010-6-15 至 2010-7-31),若外部环境以及估价对象内 部因素发生对估价对象价格有较大影响时,应当重新估价,否则,估价 报告不能作为参考依据。

## 十三、附件

1. 房屋建筑物清单估价明细表;

2. 房屋产权证书复印件;

3. 国有土地使用权证书复印件;

4. 估价结构资格证书、营业执照复印件;

5. 估价人员资格证书复印件。

## 中国注册房地产估价师:

## XXXX评估有限责任公司

2012-5-31

第七页

# 【客户管理】

当前功能包含如下子功能:

- 1. <u>客户信息</u>
- 2. <u>客户查询</u>

### 《房地产评估管理系统》软件下载 宏达软件 版权所有 电话:0635-8386265 官方网站: http://www.inmis.com

## 【客户信息】

说明:客户的基本信息录入,录入数据点击保存即可。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

ID	编码	客户名称	联系人	联系电话	拼音简码	地址	备注
5	KH001	***有限责任公司	吴**	010-888***	YXZRGS	**省**市***路	

信息处理相关说明:

1. 自动计算的字段:

(1). 拼音简码: 获得字段" 客户名称" 的值并转拼音码。

2. 字段[编码] 将在记录新增后被自动生成。

	÷	广信念	
客户名称	***有限责任公司		返回一般评估」返回综合评估
眹 系 人	吴**	联系电话	010-888***
并音简码	YXZRGS		
也址	<b>**省**市***路</b>		
备注			

## 【客户查询】

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

ID	编码	客户名称	联系人	联系电话	拼音简码	地址	备注
5	KH001	***有限责任公司	吴**	010-888***	YXZRGS	**省**市***路	

# 【统计查询】

当前功能包含如下子功能:

- 1. <u>综合统计</u>
- 2. <u>分类统计</u>

# 【综合统计】

说明:统计某段时间段内的业务数据。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

标题	数值
总业务量	4
已审业务	2
待审业务	2
评估额	30100

# 【分类统计】

说明:统计某段时间段内指定类型的业务数据。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

标题	数值
总业务量	4
已审业务	2
待审业务	2
评估额	30100

# 【个人中心】

当前功能包含如下子功能:

- 1. <u>快速记事</u>
- 2. <u>消息中心</u>

## 【快速记事】

说明:记事并且可转发系统内部使用人员,勾选复选框选择人员即可。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

I	D标题	内容	转发这条记事	转发人	记事人
3	测试	测试	True	吴**	Admin

### 信息处理相关说明:

1. 自动计算的字段:

(1). 转发这条记事:如果当前字段内容为空则自动填充False值。

(2).记事人:自动填充当前用户名。

	快速记事
示题	测试
内容	测试
	✓ 确认转发这条记事 -至- 吴** ✓

## 【消息中心】

说明:当前登录用户的未读消息,取消复选框选择状态即可取消提醒。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

ID	标题	内容	转发这条记事	转发人	记事人

**录入窗口:** 录入窗口用来做为信息维护更新界面。

1- 82	
标题	 
内容	

# 【人员管理】

当前功能包含如下子功能:

1. <u>人员档案</u>

## 【人员档案】

说明:公司内部人员信息维护。

表格界面: 在<u>表格界面</u>, 信息内容以表格的形式显示, 当前功能包含如下信息内容(含部分示例数据):

ID	编码	姓名	性别	联系电话	拼音简码	地址	备注	职称
3		吴**	男	010-888***	W			经理

信息处理相关说明:

1. 自动计算的字段:

(1). 拼音简码:获得字段"姓名"的值并转拼音码。

**录入窗口:** <u>录入窗口</u>用来做为信息维护更新界面。

姓	名	吴**		性 别		~
职	位	经理	~	联系电话	010-888***	
拼音	简码	¥				
地	址					
备	注					

## 【表格界面】

表格界面以表格的形式显示信息内容。

### (图一)表格界面:

表格界面在"信息操作"区中,用表格的方式显示和操作信息.

表格界面的有上方工具栏(表格信息操作工具栏)和左侧工具栏,用来实现信息操作,中间大部分空间均为表格方式显示的信息.

	• • 🛛 🗌	*	*	💌 🕨 🤮 🖉	s 🗿		
5=							
Ø							
6							
<b>1</b>							
89							
<b>00</b>							
B							
	r~		►		•	et.	×
备							
Ĩ	提示						

### (图二)记录导航栏:

实现信息记录的移动和新增、修改、删除等操作.

	14	M	•	el.	×
--	----	---	---	-----	---

按钮的功能依次为:[第一条记录][最后一条记录][编辑当前记录][保存当前记录][取消当前记录修改]

### (图三)表格信息操作工具栏:

实现对表格界面的常用信息操.

	0 - 🕓	* *	💽 🕨 🔒 4 🖉	
--	-------	-----	-----------	--

 ✓选输入法:指定在系统中使用的输入法,设定后在系统的整个操作过程中均有效,除非手动改变成其他的输入法.

 查询刷新:刷新显示数据.

查询组合:组合在一起完成筛选记录的条件设置,依次为:

"条件字段"下拉列表,用来选择构成条件表达式的字段名称.

"条件运算符"下拉列表,用来选择构成条件表达式的运算符号.

"条件值"下拉列表,用来选择构成条件表达式的值.

▶ 执行筛选:执行筛选,根据前面的查询条件,刷新表格信息.

🛄复合筛选:进行更高级的复合筛选.

💁 取消筛选:取消设置的所有筛选,刷新显示所有的记录.

取消排序:如果通过点击表格表头字段名称进行了排序,通过点击该按钮,则恢复正常顺序显示记录.

➡表格打印:预览(打印)当前显示的信息记录.

### (图四) 左侧工具栏:提供其它常用功能

- ■系统导航(显示隐藏系统导航).
- ▶ 隐藏/显示信息管理树(隐藏/显示信息管理树).
- 录入窗口(录入窗口).
- 信息打印(利用报表显示打印信息).
- ▶ 筛选设置(记录筛选器设置).
- ☑字段显示(字段显示筛选器设置).
- 表格设置(表格界面设置).
- ☞ 输入辅助(表格辅助录入设置).
- 全触发设定(当前表记录级别上的计算与验证).

- 打印设计(修改报表格式).
- 表格打印(表格打印预览).
- 信息设计(信息表设计器).
- 信息处理(运算树).
- 菜单转化(建立/撤销菜单化管理).

## 【录入窗口】

录入窗口用来做为信息的输入更新界面,通过录入窗口对信息进行维护,可以确保信息更直观的显示和编辑,对一些信息 条码采用了高效的录入方式,提高了信息维护的效率和准确率。在主窗口工具栏上单击"录入窗口"按钮或双击表格界 面,即可打开录入窗口进行数据信息维护操作。

【信息维护区】信息维护区占据了录入窗口的绝大部分,放置各种和业务信息相关的项目,可以录入和修改。通过TAB键 (或回车键)和鼠标键来实现在各个信息项目之间进行转换。

		全月	司设置	
部门信息	Į			
单位全称:	xxxx评估有[	限责任公司	简码:XXXXPGY	XZRGS
全局信息	l			
单位简称:	00X评字	资格等级:一级	法定代表: 吴**	电话: 0635-888***
公司地址:				

【辅助录入窗口】有时很多需要录入的信息,系统中已经存在或者通过计算处理可以得到,将出现一个动态变化内容的窗口,我们可以在该窗口内选择内容代替手工输入,从而提高输入效率和准确率。

【工具栏】在窗口的下方,主要实现如下功能:记录导航,记录保存、增加和删除,调用对应报表输出,填充式查询,数据源刷新等。

$\boxtimes < \bullet \bullet \bullet < e'$	~	AA		
记录导航栏:				
$\bowtie < \bullet \bullet \bullet < \checkmark$	80			
实现信息记录的移动和新增、	修改、	删除等操作.		
按钮的功能依次为:				
[第一条记录]				
[上一条记录]				
[下一条记录]				
[最后一条记录]				
[编辑当前记录]				
[保存当前记录]				
[取消当前记录修改]				



●打印预览(Ctrl+Q)
 ●开始打印(Ctrl+P)
 ● 查询状态(Ctrl+F)
 ● 执行查询(Ctrl+E)

▶ 刷新/重新查询(Ctrl+R)

# 【打印输出窗口】

实现信息数据的格式化打印输出。

委托方	
地址	联系人
估价方	XXXX评估有限责任公司         联系电话
估价目的	估价时点
估价方法	
估价标准。	
	估价对象
产权人	
位置坐弦	
房权证号	地权证号
权属来源	用途
建筑面积	结构
总层数	所在层
竣工日期	
Contraction of the second s	

## 工具栏:实现报表系列操作

■适合高度(按页面高度显示).

■适合宽度(按页面宽度显示).

■实际大小(按实际大小显示).

国页面设置(打印机和页面设置).

●打印输出(打印).

副图像保存(生成图形).

- ▶ 第一页(第一页).
- ◀前一页(前页).
- ▶ 下一页(后页).
- ▶ 下一页(后页).
  ▶ 最后一页(最后一页).

₩表另存(导出为...).

## 【数据备份和恢复窗口】

数据备份和恢复功能用于单机系统的备份,备份内容包括系统设置信息和系统业务数据信息。如果用户对系统做了二次开 发,所有的二次开发信息也会一起备份。

【进入数据备份和恢复窗口】

通过执行主窗口主菜单:"工具→数据备份与恢复"可以进入数据备份和恢复窗口:

	西用空	间(字节)
备份/恢复方式	备份/恢复的内容	
备份/恢复方式 ○分项操作 ●整体操作	备份/恢复的内容 ● 全部 ○ 仅3	系统表 〇 仅信息表
<ul> <li>备份/恢复方式</li> <li>○分项操作 <ul> <li>●整体操作</li> <li>备份当前数据</li> <li></li> <li></li></ul></li></ul>	<ul> <li>备份/恢复的内容</li> <li>● 全部</li> <li>○ 仅刻</li> <li>恢复选定备份</li> </ul>	系统表 〇 仅信息表

【窗口功能说明】

备份列表:显示在系统文件夹下的backup子文件夹中依据备份的列表。

备份当前数据按钮:将当前系统数据备份,自动备份到backup文件夹,如果当天已经备份过,则弹出保存对话框请用 户指定名字。

恢复选定备份按钮:将备份列表中选定的备份文件恢复到当前系统中,如果当前系统中有备份后新增加的数据,将会 丢失。

清除选定备份按钮:将备份列表中选定的备份文件清除(删除)。

备份数据至…按钮:将当前系统数据备份到一个指定的路径,比如软盘、优盘等。

从…恢复备份按钮:从指定的路径恢复数据到系统,如果当前系统中有备份后新增加的数据,将会丢失。

## 【权限设置窗口】

用户可以选择用户权限设置是否启用,如果没有启动权限机制,用户默认以超级用户Admin的身份进入系统。如果启 用,用户在登录时就会显示登录窗口,并根据授予的权限确定做什么样的操作。只有超级用户才能进行权限设置,可以创 建用户和分配权限。也只有超级用户才拥有系统二次开发权限。

【进入用户权限设置窗口】

在系统主窗口,执行主菜单:"工具→用户权限设置"可以进入权限设置窗口。

作者:		💉 新建 删除 复制
□令设置 (前口令	新口令	确认输入 修改
<b>欠限</b>		<ul> <li>✓ 当前信息可见</li> <li>当前信息操作权限</li> <li>✓ 表格界面可见</li> <li>□ 表格界面只读</li> <li>✓ 录入窗口可用</li> <li>□ 录入窗口只读</li> <li>✓ 报表可用</li> <li>✓ 图形分析可用</li> <li>✓ 图形分析可以设计</li> </ul>
]数据处理可用 ]自动交换可用	□数据处理	可以修改 交换可用

#### 【窗口功能说明】

启动权限管理按钮:通过执行该按钮启动权限管理机制,权限管理机制启动后,该按钮自动显示为灰色(不可用)。 撤销权限管理按钮:通过执行该按钮撤销权限管理机制,权限管理机制撤销后,该按钮自动显示为灰色(不可用)。 操作者:选择进行权限设置的用户名称。Admin为超级用户,总是存在不能被删除。选择某个用户后可以对其进行口 令设置和设置权限。

新建按钮: 创建新的用户, 需要指定用户的名称。

删除按钮:删除当前选定的用户。

复制按钮:根据当前用户的权限设置创建新的用户。

口令设置:对当前用户进行口令设置,需要依次输入:当前口令、新口令、确认输入重新输入新口令,然后单击"修改"按钮即可完成口令修改。

权限:包括针对每个节点的各种信息单元元素的访问权限设置和数据处理的权限设置。

节点相关:包括当前(节点)信息可见、表格界面可见、表格界面只读、录入窗口可用、录入窗口只读、报表可用、 图形分析可用、图形分析可以设计等。在选定指定节点后,再根据需要在对应的权限选项前面根据需要选定或取消选定即 可。

数据处理,包括:数据处理可用和数据处理可以修改两个选项。

应用权限按钮: 在对当前用户进行权限设置后, 必须执行该按钮才能将信息保存并其作用。

## 【信息库压缩】

为了保证系统效率和实现共享机制,对系统数据的某些操作(例如删除、信息表结构修改等)产生的无用数据并不是 及时删除,这样在长期操作后,信息库文件会变的比较大。为了清除这些数据,

用户可以使用信息库压缩功能,清除这些无用数据,确保信息库只存放有效数据且保证较小体积。

在主窗口通过执行主菜单:"工具→信息库压缩"可以执行该功能。

如果当前系统只有当前用户使用,系统会成功压缩并重新进入系统,反之会提示其他用户正在使用,建议用户在确定是单人使用时在使用该功能。

该功能只是针对单机系统或者文件共享方式使用的系统有效,不适用于C/S结构的系统。

## 【操作日志】

系统的操作日志用来跟踪用户对应用系统的各种数据操作和使用情况。如果希望使用日志功能,需要在选项中进 行设置,以启动系统的日志跟踪功能。

【日志设置】

在主窗口,通过执行菜单:工具→选项,即可进入选项设置窗口,选择"日志设置"页。

系统登录 退出	(跟踪各用户进入和退出系统的位置、身份和时间等信息)
信息节点访问	(跟踪各用户对各个信息节点的访问信息)
信息增删修改	(跟踪各用户对各种信息进行增加、删除和修改的信息)
录入 报表 分析	(跟踪各用户对各种录入窗口、报表和分析的使用信息)
数据处理菜单	(跟踪各用户调用菜单的"数据处理"信息)
SQI.命令窗口	(跟踪各用户利用SQL命令窗口执行SQL命令的信息)

【日志记录项目设置】

可以根据系统的应用情况和希望跟踪的目标,灵活设置日志记录项目。系统支持的项目如下:

系统登录和退出,信息节点访问,信息增删和修改,录入窗口、报表和信息分析,数据处理菜单调用,SQL命令窗口的使用。

在需要记录的项目上选中即可,然后确定退出,系统即启动日志记录功能。

【日志查看器】

可在日志查看器中查看日志记录信息,在主窗口,通过菜单:工具→日志查看器可以打开日志查看器窗口,如下图:

日志查看筛选 期间: 2012-5-31 查看选定信息节 日 金 系统设置 日 金 系统设置 日 金 业务改置 日 金 业务办理 日 金 名户管理 日 金 统计查询	✔ 至 2012- 5- 点日志记录	-31 💽 操作	若:	₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩₩	型: [	系系信记记记打关打打关	错退动修增册录开报报 录出问改加除入入表表表	3 1 1 1	
查看筛选日志	席全春查 ]	日志	<b></b> 清除当前日志	] [ 清除全部日志					
时间	操作者	操作	项目				I	D	T
							1		
当前日志详细描述:						<		2	-

该窗口功能说明如下:

【日志查看筛选设置】 对日志信息进行筛选设置:

期间:指定显示的日志记录的期间。

操作者:指定显示的日志记录的某个操作的信息,如果不选择则默认为所有操作者(用户)。

操作类型:指定显示的日志记录只包含选定的日志项目。

查看选定节点日志项目:如果该项选定,则只有当前信息节点且复合前面设置的日志信息才会显示。

【查看筛选日志按钮】 根据上面的设置,显示指定的日志记录信息。

【查看全部日志按钮】 上面的筛选设置无效,显示全部的日志记录信息。

【清除当前日志按钮】 清除当前显示的日志,如果当前日志是筛选后的结果,则只有筛选的这些记录被清除。

【清除全部日志按钮】 清除系统记录的所有日志。

窗口的下半部分显示日志的记录信息,包括时间、操作者、操作和项目信息,如果涉及到数据增删修改,会在最下面的编辑框中显示修改前后的内容对比,在SQL命令窗口执行的SQL语句也会显示在这个编辑框中。

通过数据导航栏可以翻看前后的相关日志记录。

## 【与EXCEL文件交换数据】

系统支持和EXCEL文件进行数据交换,在主窗口,可以通过在当前节点(选中节点)单击鼠标右键,执行弹出菜单: "表格界面→与EXCEL文件交换数据"可以进入与EXCEL文件交换数据窗口。

导入数据到表格界面 Excel文件(Xls)导入 Excel文件: 工作表:	Csv文件导入 Csv文件: 开始导入
字段对应关系:	
表格界面项目	外部对应项目
ID	
编码	
姓名	
性别	
联系电话	
拼音简码	
地址	
人表格界面导出数据到外部文件 表格界面数据到EXCEL文件 工作表名: 来自表格的数据 开始导出	表格界面数据到CSV文件 开始导出

#### 【选定表格】

无论是导出数据到EXCEL还是从EXCEL表格中导入数据,都需要指定表格,表格一般是主表,如果是某个从表,请从该 处指定。

【表格界面数据到EXCEL文件】

工作表名:设置导出的EXCEL文件SHEET的名字,默认为"来自表格的数据"。

开始按钮: 自动创建EXCEL文件,并创建指定的工作表名称,然后将指定表格的数据导入的这个工资表中。

【EXCEL文件数据到表格界面】

EXCEL文件: 通过单击其右面的按钮, 可打开文件对话框, 供用户选择需要导入的EXCEL文件。

工作表:指定需要导入的工作区表名称,直接从下拉列表中选择即可。

字段对应:显示系统内表格界面和EXCEL文件的字段对应关系。因为EXCEL是非数据库格式的数据,因此在导入时,系 统尝试将其转换为数据表格式进行导入,EXCEL的数据格式越倾向于数据表,越容易导入。这里会将两种数据的字段对应 关系自动匹配,如果字段名不同,需要用户从下拉列表中选择字段名称手工进行匹配。

开始按钮:按照上面的设置进行导入操作。如果操作过程中出现格式转换问题,例如字符类型导入到数值类型,系统 会出现提示,并停止导入。