

报考指南：估价师的未来资产评估师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/618/2021_2022__E6_8A_A5_E8_80_83_E6_8C_87_E5_c47_618132.htm 估价职业的先驱是那些协助定义城镇、城市和城市中心区的塑造者。在未开发的广阔平原面前，不动产专业人士成为了描绘未来前景的一份子。他们想象着不动产将如何物尽其用，并可以看到一宗地从生地变到投入使用的全过程。但随着时间的推移，不动产被出售、发展和再开发，这个职业在很大程度上变成了一个适应者的团体，他们在自己的小天地中惬意地为那些开发、融资和发展房地产市场的人们提供服务。具有讽刺意味的是那些开发商、融资者和其它机构并不了解市场，而这些“服务生”估价师们却恰恰了解。信息的判断 Thomas Friedman在《The Lexus and the Olive Tree》(《凌志和橄榄树》)书中说道：今天，在政治、文化、技术、金融、国家安全和生态方面的传统边界正以前所未有的速度消失。如果不借助其他领域，你常常无法解释某一个领域的问题；如果不参考所有领域的问题，你就根本不能解释全局。因此，作为一个有效率的外交事务分析家或记者，你必须学习如何从这些完全不同的角度判断信息，然后把它们编织到一起组成一幅如果你仅仅盯住一个方面是无法看到的描绘世界的图景。这个就是信息判断的精髓。数据就是力量。估价师的最主要的资产就是他们持有的数据，或者他们可以用来获取可比交易、运营成本、未定区位规划等数据的合同。但未来成功的估价师不应只是那些信息收集者，而是信息判断者。他们要会帮助客户、市场、甚至国家从信息的汪洋大海中挑选出信息，并且决

定哪些信息是合理的，并且可以用来获得利润和成长。但作为信息判断者，就要像Friedman指出的一样，必须拥有一个更广的视角。完全周期今天，互联网、GIS等技术已经成为房地产和金融领域的全新前沿。而房地产估价职业的一套技巧使得这些专业人士可以成为这个新兴前沿方面独一无二的胜利者。估计师已经具备了精明的、经得起时间考验的一套房地产市场分析系统，这些系统现在用来为单独的物业估价提供来龙去脉。所需要的就是反过来利用这个过程，使得估价师可以利用从大量的单独物业类型中获取的信息来诊断一个房地产市场的健康程度。这个在开发、后期风险和恢复经济方面尤为重要。证券化信贷市场的本质在今后10年间必定发生变化。银行已经不再是资本市场唯一的主角。房地产信托(REITs)，商业抵押证券(CMBSs)和其它证券化工具的出现将建立起了一个相互联系、互相依赖的市场。这些资本工具的层次化给估价师提供了无数超越单一物业估价的机会。债券和证券交易比房地产交易更加频繁，价格的日波动也是依赖于特定市场的总体经济条件。REIT和CMBS的管理人员以及其它涉及到房地产商品交易的人士需要得知有关特定市场整体行为的建议，比如写字楼市场或者针对特定地理区域的房地产可信赖的周期性预测。这也为估价师提供了从单一价值评估到广义的市场分析转变的机会。为市场诊脉 在一篇名为“学术的根本和房地产估价的演变”文章中指出：估价职业的演变总是由个人的眼界以及超越现在勇于预见的勇气所驱使。今天全球的估价师都正为了在这个有着自动估价模型、及时网络交易和亿万资产公司倒闭的世界中留有一席之地而进行着奋斗。就如同激光和磁力技术的发明以及新药品的

发现并没有减低对于医务工作者的需求那样，对于那些愿意尝试新技术、扩展其分析领域的估价师来说，未来是光明的。在一个稳定市场中的单个物业可以用自动估价模型来估价，但是需要本地估价师为那个市场望闻问切来提醒投资者什么时候供给方太强，或者需求开始减弱。虽然某个特定的或者有问题的物业需要一个传统的价值评估(估价师搜寻数据，从可比销售案例中推算估价值)，但是随着更多数据的公开，可得性的加强，客户将愿意提供给估价师数据，支付市场分析的报酬。市场分析；是房地产估价中的艺术，是无法用科学统计来复制的。一个静态的物业价值估算暂时从一个简单角度来看可以合理地用计算机模型预测出来。但是估计该物业的长期运营，并且结合该物业运作所处市场的背景情况，则需要一名有能力的房地产估价师的专业技术，因为他们注视着真实时间中那些瞬息万变的变量。解决方案的一部分估价职业拥有未来，但不是一个没有痛苦和不确定性只有新的想法的未来。如果估价师不愿意走出自己封闭的天地，不同其它市场的人士打交道，那么未来对于他们来说是非常有限的。有一句谚语说得好“如果你不是解决方案的一部分，那么你就是问题的一部分”，这句话对于估价职业来说再合适不过了。当然，房地产估价师必须不断满足贷方、企业、开发商、税务部门以及其它政府实体的现行要求。在保护公众利益方面，估价师也丝毫不能妥协，但这一角度不能涵概估价师职业的全部。如果估价师可以再一次成为预见未来的一部分，通过分析整个市场状态，帮助企业、政府和私人将房地产市场塑造成为一个对全人类来说都是可持续的、理性的资产，那么这个专业的活力将是毋庸置疑的。 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