

Становление оценочной деятельности в странах с рыночной экономикой происходило параллельно с развитием института частной собственности. Частная собственность предполагает свободное обращение имущества, а значит, появилась необходимость в определении реальной стоимости того или иного объекта с целью его продажи, приобретения, сдачи в аренду, внесения в качестве залога, и так далее.



Оценочная деятельность возникла в рамках профессии сурвейера (от англ. Surveyor – землемер) в Великобритании в середине XIX столетия, когда в 1861 г. королем Великобритании была дарована хартия профессиональным сурвейерам на право саморегулирования профессии и соответственно был создан Королевский институт чартерных сурвейеров. В настоящее время данная организация является крупнейшей в мире профессиональной организацией, объединяющей специалистов, связанных с недвижимостью (архитекторов, агентов по операциям с недвижимостью, оценщиков и т.д.) и насчитывает в своих рядах более 70 тыс. членов в 100 странах мира. (The Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), необходимо получить университетское образование в области недвижимости в одном из аккредитованных RICS университетов и пройти не менее чем двухлетнюю стажировку на фирме под руководством члена RICS.





Развитая система профессионального саморегулирования оценочной деятельности существует также в США, где с середины 30-х годов действует Институт оценки, в настоящее время объединяющий в своих рядах более 15 тыс. членов. Особо следует отметить Американское общество оценщиков – многодисциплинарную профессиональную организацию, объединяющую в своих рядах более 6 тыс. членов, в том числе оценщиков бизнеса, машин и оборудования, ювелирных изделий.

Лицензирование оценочной деятельности — составная часть процесса государственного регулирования оценочной деятельности, в систему которого, помимо лицензирования, входит также разработка и принятие методических рекомендаций, нормативных правовых актов, в том числе стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, проведение экспертизы отчетов об оценке, обеспечение взаимодействия уполномоченного государственного органа по регулированию оценочной деятельности с территориальными органами.



В России проблема собственности на землю и земельные отношения всегда находились в центре социально-экономического и политического развития, а земельная оценочная деятельность была специальным направлением государственной политики. Оценка земли начинает формироваться в России с конца XV века, когда появляется поместье как специфическая разновидность часто - феодальной условной земельной собственности. Главной отличительной особенностью оценки земельной собственности вплоть до середины XIX века была оценка земли с прикрепленным к ней зависимым крестьянином. Описание и оценка земель были возложены на специально созданный в XVI веке поместный приказ — центральное государственное учреждение.



28 февраля 1752 года — Елизаветинским манифестом было положено начало общегосударственным межевым оценочным работам. В инструкции 1754 года определялись правила и порядок проведения оценочных работ.

[Просмотреть все изображения](#)

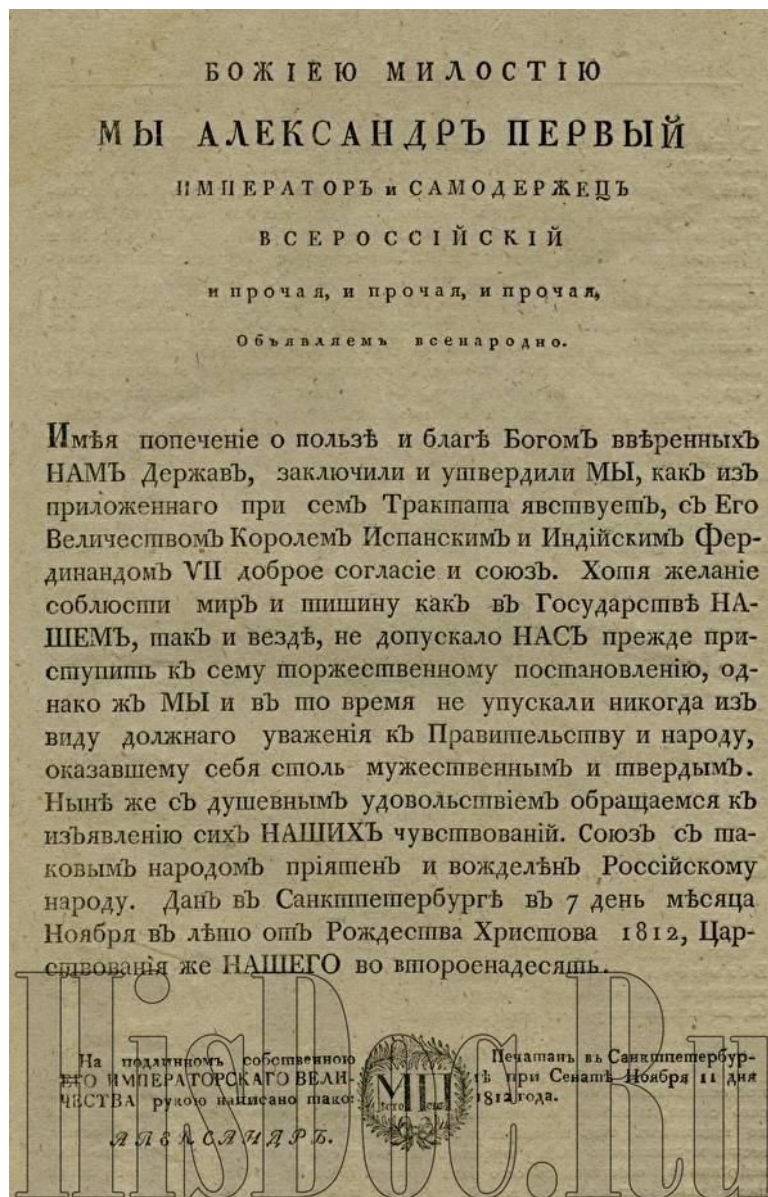


19 сентября 1765 года — манифест Екатерины II — началось проведение генерального межевания, целью которого было размежевание земельных дач (населенных и ненаселенных единиц владения) и урочищ по всей территории Российской империи. Одновременно проводились изучение, описание и оценка дворянских имений.



1779 год — для улучшения качества проводимых по генеральному межеванию к созданию профессиональных кадров землемеров-оценщиков в Москве была основана Константиновская землемерная школа, преобразованная в 1835 году в Межевой институт.

Начало XIX века — изменения в земельном законодательстве. Указ от 12 декабря 1801 года предоставляет право лицам всех свободных состояний (купцам, мещанам, казенным крестьянам) приобретать вне городов в собственность земельные владения без крестьян.



1864 год — оценочная деятельность была отнесена к компетенции земских губернских и уездных учреждений. Под руководством земств в 1860-1880 гг. были осуществлены массовые оценочные работы в сфере недвижимости по всей территории Российской Империи. С началом земской оценочной деятельности было связано зарождение оценочной статистики, включавшей работы по обследованию и оценке земель сельского хозяйства в целях налогообложения.



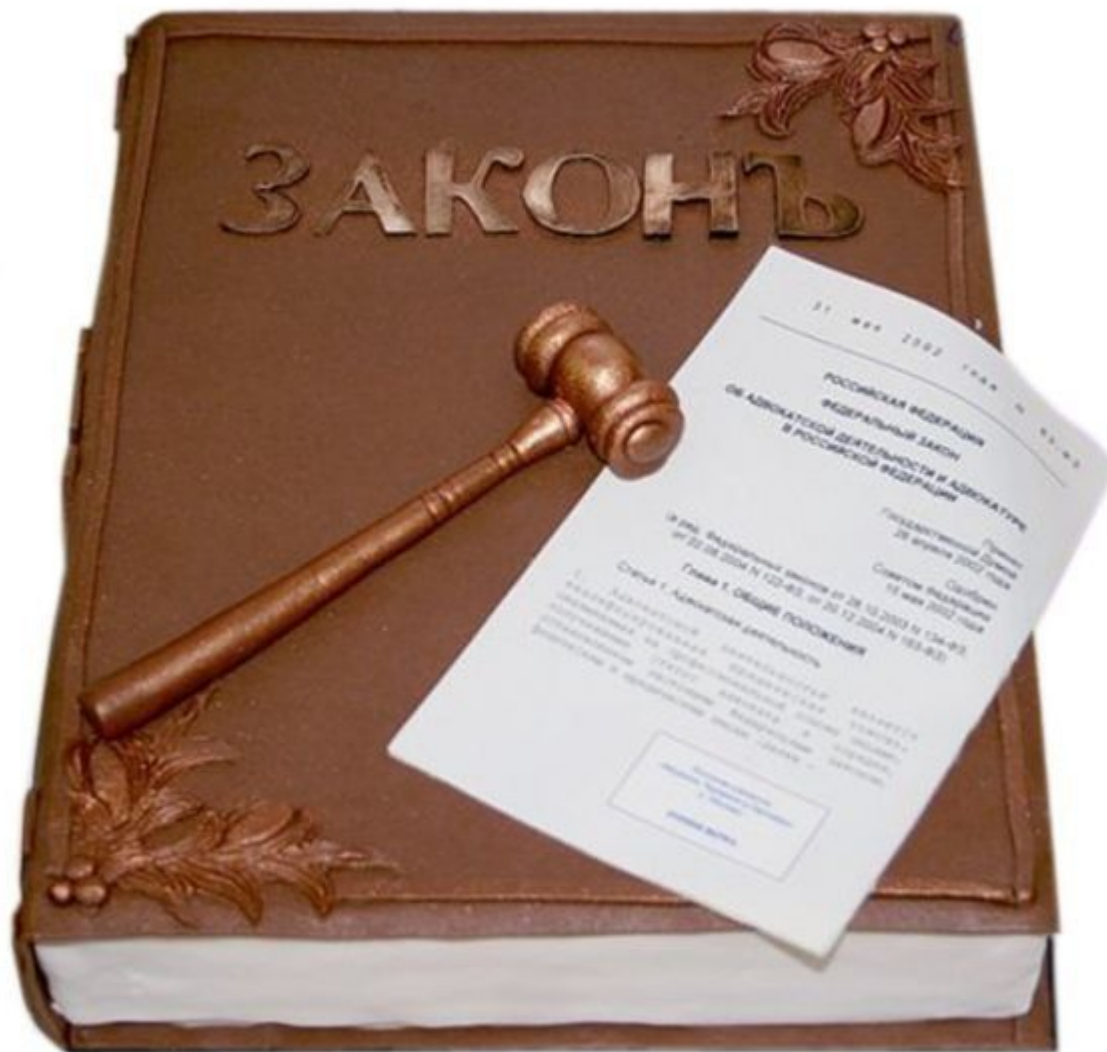
Основные положения земской реформы 1864 г.

- Земскими учреждениями становились губернские и уездные земские собрания и их исполнительные органы.
- Земства занимались местным хозяйством, здравоохранением, строительством дорог, образованием.
- Земства не имели политической силы и находились под контролем губернаторов.
- Избирательная система обеспечивала в них большинство дворян (выборы были многоступенчатыми и неравными).

8 июня 1893 года — издан закон об оценке недвижимого имущества, возложивший организацию, финансирование и проведение оценочных работ по земельной собственности на специальные губернские и уездные оценочные комиссии.



18 января 1899 года — принятие



В 1870 году право оценивать недвижимость было предоставлено городской управе, по правилам, разработанным городской думой. В них определялся состав комиссии по оценке, ее права, обязанности, определялись цель и порядок проведения оценочных работ, было установлено, что основанием для оценки городской недвижимости является ее доходность.



В 1883 году были приняты Правила оценки недвижимого имущества. Согласно этим правилам, основанием для оценок городских строений была не материальная ценность, а ценность, определенная на основании доходности. По этим правилам земские учреждения рассматривали имущества города как одну единицу и стремились найти правильное соотношение между стоимостью, или доходностью, такой коллективной единицы и стоимостью, или доходностью, остального имущества земского обложения.

