

# История оценочной деятельности в РФ

Тихонова Дарья  
АФКбву-41

# Понятие оценочной деятельности

**Оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.



# Субъекты оценочной деятельности

**Субъекты оценочной деятельности (оценщики)** – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности».



# Оценщики могут быть внутренними и внешними

**Внутренний оценщик** - оценщик, который работает по найму на предприятии, являющемся собственником объекта оценки, или в специализированной аутсорсинговой фирме, отвечающей за подготовку финансовых документов и/или отчетов по договору с собственником объекта оценки, способный удовлетворять всем требованиям независимости и профессиональной компетенции и объективности.

**Внешний оценщик** - оценщик, не имеющий каких-либо значимых существенных связей или совместной работы с собственником объекта оценки и/или заказчиком оценки.

**Внешние оценщики не всегда являются независимыми.**

Согласно Международным стандартам оценки (МСО):

**Независимый оценщик** - это внешний оценщик, который не имеет прямо или косвенно - через партнеров, содиректоров или близких родственников значительных финансовых интересов в компании клиента или наоборот и не имеет отношений, связанных с получением гонораров (отличных от гонорара за настоящую оценку) либо в настоящее время, или в течение 24 месяцев.

# Объекты оценочной деятельности

- ❖ отдельные материальные объекты (вещи);
- ❖ совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- ❖ право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- ❖ права требования, обязательства (долги);
- ❖ работы, услуги, информация;
- ❖ иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

# Цели оценочной деятельности

- ❖ разработка плана развития;
- ❖ повышение эффективности текущего управления;
- ❖ принятие обоснованного инвестиционного решения;
- ❖ реструктуризация бизнеса (ликвидация, слияние, поглощение либо выделение самостоятельных структур);
- ❖ купля-продажа бизнеса целиком или по частям;
- ❖ купля-продажа акций, облигаций на фондовом рынке;
- ❖ кредитование бизнеса (определение кредитоспособности бизнеса, стоимости залога);
- ❖ страхование;
- ❖ налогообложение.



# История оценочной деятельности в РФ

Мало кто догадывался, что оценочная деятельность в России, это далеко не нововведение, перенятое у европейских государств, она, тогда еще на территории Царской России, появилась в XIX столетии и имеет свою довольно интересную историю.

Нужда в проведении оценочных работ была вызвана созданием фискального кадастра, в котором подробным образом описывалась вся недвижимая собственность. Предпосылкой проведения работ по кадастру, где основной работой считалась оценка, являлось «постановление об отмене крепостного права», тогда же с 1861 года оценочные работы в России начали набирать свой ход.



Практику проведения оценочных работ наши специалисты получали у своих западных коллег, перенимали у них основные постулаты оценочной деятельности, а также внедряли и свои наработки для структуры налогообложения.

На создание самой системы налогообложения недвижимости повлияло, быстрое введение новых принципов налогового распределения, ранее был подушный налог, а стал подоходный. Основой подобных систем являлись кадастры, в которые были внесены материалы описания и оценка недвижимости.

Одним из первых постулатов, внедренных в Российском государстве, являлось «Положение о земском учреждении 1864 года», оно предусматривало изменение всей налоговой базы и переход на налогообложение гражданского имущества. Величина налога по постановлению, зависела от размеров дохода отдельного человека и ценой имущества. Например, доходность сельскохозяйственных угодий определялась по средней величине урожая с них собранного (в стоимостном коэффициенте), а леса оценивали по годовым доходам от рубки.





В зависимости от местности, существовали различные методы получения дохода от использования земли. К таким методам можно отнести сдачу земель в аренду и самостоятельное ее использование. Работы проводились не только по оценке земли, во многих крупных российских городах во второй половине XIX века успешно велась оценка недвижимости, для определения налога на нее. Размер налога исчислялся в процентном отношении от полученного дохода с помощью недвижимости, а если было невозможно определить такой доход, то налог рассчитывался из материальной стоимости недвижимости. Немногим позже многие городские власти выпускали специальные инструкции для работы оценочных комиссий и именно в таких инструкциях чётко определялся порядок определения валового дохода, учитывая при этом простой квартир, также в инструкции перечислялись статьи расходов на содержание.



В целом, можно сказать, что, исходя из общей организации оценочной деятельности, Россия вплоть до Октябрьской революции 1917 года, являлась в Европе одним из лидеров в этой сфере. Как бы это удивительно и странно не звучало, но оценочная деятельность в России стояла в конце XIX и начале XX столетия на таком уровне, что Европа и Америка достигли его только спустя 50-60 лет. Но за время социалистического правления весь ранее достигнутый опыт и навыки в сфере оценки были утрачены полностью, и сейчас Россия большими темпами пытается наверстать утраченное.

