



Первоначально оценка недвижимости проводилась для целей налогообложения. Упоминания о первых в мире попытках такой оценки относятся к 17-му веку в Миланском герцогстве и в Тироле. В начале XIX века кадастровые работы, включающие описание, регистрацию и оценку недвижимого имущества проводились в большинстве стран Западной Европы.

С отменой крепостного права в 1861г., в России возникли предпосылки проведения кадастровых работ, неотъемлемой составной частью которых являлась оценка недвижимости. Для формирования земского бюджета предметами налогообложения становились недвижимые имущества. Размер налогообложения определялся доходностью и ценностью облагаемых имуществ. Начинает создаваться нормативно-правовая база оценки. В 1864г. выходит «Положение о земских учреждениях» - на селе и 1870г., «Городовое положение для учета имущества» в городах. Появляются первые инструкции для оценочных комиссий, выпущенные в 1871г. городскими думами, где предлагаются два основных способа сбора информации для выполнения оценочных работ: рассылка бланков вопросников - владельцам и разъездной (экспедиционный) способ сбора статистических данных.

В это время выходят в свет научные работы, методики по теории и практике оценки таких известных ученых как Н.Н. Романов и В.В. Докучаев. В своих работах, они впервые в оценочной теории, предложили деление городской недвижимости на доходную и потребительскую. Чуть позже, накопленный в отдельных местах опыт позволил ввести классификацию недвижимости на восемь основных типов, а в качестве основных единиц измерения были приняты: для земель - квадратная сажень; для построек - кубическая сажень.

В современной России, и в частности, в Москве, оценка недвижимости начала обособляться от других операций с недвижимостью вскоре после возрождения рынка недвижимости. Уже в 1992-93 г.г. отдельные специалисты начали заявлять о себе как о профессиональных оценщиках недвижимости. Как правило, это было связано с прохождением подготовки на специальных курсах, организованных американскими или международными структурами, а позже и Российскими организациями. А в 1993г. Была создана первая общероссийская профессиональная организация оценщиков Российское Общество Оценщиков (РОО). В марте 2003 г.

РОО торжественно отметило свое десятилетие. Позже России возникли и другие профессиональные организации оценщиков (Лига Независимых Экспертов; Национальная Коллегия Оценщиков и др.), но среди них РОО остается старейшей и, видимо, крупнейшей, имеющей региональные отделения во многих городах России.

Одной из основных форм государственного регулирования оценочной деятельности является разработка стандартов оценки, которые устанавливают определения фундаментальных понятий, относящихся к оценке имущества, и предлагают основные принципы осуществления оценочной деятельности.

Международные и национальные стандарты оценки способствуют формированию единого понятийного аппарата в зарубежных странах и в современной России.

В настоящее время особенностями развития оценочной деятельности в Российской Федерации является отставание законодательной база от практики, а также несоответствие основных положений теории оценки ориентированных на развитые экономические отношения нашей российской действительности.

Таким образом в данное время происходит выработка основополагающих принципов и методов оценки имущества.

Развитие оценочной деятельности в Российской Федерации заключается в формировании нормативной правовой базы. Проявляется тенденция ориентированности отечественных стандартов оценки на международные (МСО) и европейские (ЕСО) стандарты в рамках Европейского Союза для европейской группы Ассоциаций оценщиков (ТЕСОВА).