

RECENZIE

la monografia dnei Olga BUZU, dr. în economie, conf. univ.

„Стоимостная оценка недвижимого имущества: понятия, реальность, перспективы”

În monografie sunt analizate problemele actuale ale formării și dezvoltării evaluării bunurilor imobile ca un domeniu nou de activitate profesională, care au apărut în Republica Moldova și alte țări din CSI relativ recent – la mijlocul anilor '90 ai secolului trecut. Privatizarea și deetimizarea proprietății, restructurarea întreprinderilor individuale și a ramurilor întregi ale economiei, desfășurate cu ritmuri rapizi, necesită determinarea valorii reale a bunurilor imobile, formarea bazei legislative, normative și metodologice a activității de evaluare. Într-o mare măsură, la dezvoltarea evaluării bunurilor imobile a contribuit dezvoltarea pieței bunurilor imobile, crearea bazei de date privind sistemului unitar de teren și informații pentru înregistrarea bunurilor imobile și a deținătorilor lor legali – Cadastrul bunurilor imobile.

În prezent, deși fundamentele organizaționale și metodologice ale activității de evaluare a bunurilor imobile sunt suficient de bine elaborate și fixate în documentele juridice și de reglementare, se produce, totuși, regândirea multor concepte, conștientizarea specificului de dezvoltare a acestei activități în condițiile de schimbare a paradigmei, trecerea la o economie bazată de inovații.

Monografia, expusă recenzării, se evidențiază nu doar prin subiectele relevante și actuale, dar, de asemenea, prin beneficiile substanțiale. Aceasta reprezintă una dintre primele versiuni/încercări autohtone originale ale sistemului, care se bazează pe elaborările inovaționale mondiale teoretice și pe experiență bogată internă și externă de descoperire a evaluării valorii ca o categorie complexă în creștere în unitatea aspectelor sale juridice, metodologice și instituționale. Analizând evaluarea bunurilor imobile la nivel mezo, autorul prezintă caracteristici convingătoare ale specificului acestei activități în condițiile dezvoltării pieței bunurilor imobile și a infrastructurii acesteia.

O trăsătură a monografiei este faptul că autorul nu acceptă atitudinea idealistă față de valoarea de piață a bunurilor imobile, caracteristică pentru majoritatea cercetărilor autohtone și străine. „Activitatea miraculoasă” a economiei de piață, concepția despre "omul rațional" ideal, despre "echilibrul de piață" constituie, în opinia autorului, doar una din etapele de dezvoltare a științei economice. Lucrarea încearcă să privească principalele concepte ale teoriei de evaluare a valorii – cheltuielile, valoarea și prețurile prin prisma economiei neechilibrate.

Noutatea științifică a cercetării este examinarea conceptului de „valoare” în contextul evaluării valorii, a interdependenței și diferențelor principalelor categorii ale teoriei de evaluare pe piețele echilibrate și neechilibrate. De asemenea, autorul determină prioritatea utilizării anumitor metode de evaluare a valorii la diferite etape ale ciclului de viață al pieței bunurilor imobile, care constituie o abordare nouă în cadrul studiului acestei probleme.

Analizând prioritățile de dezvoltare ale activității de evaluare, ca fiind una dintre cele mai importante, autorul evidențiază evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, care dețin atât importanță teoretică, cât și practică. Cercetările pe parcursul a mai multor ani și activitatea practică în sistemul cadastral al bunurilor imobile i-au permis autorului să-și aducă aportul la dezvoltarea metodologiei de evaluare a bunurilor imobile în scopuri impozitării, să elaboreze sistemul de principii al impunerii fiscale, să reflecte pe deplin etapele procesului de evaluare și să propună măsuri de îmbunătățire cu caracter metodologic și organizatoric.

Contribuția științifică a autorului constă și în identificarea efectelor complexe sociale și economice, ce țin de perfecționarea și dezvoltarea estimarea valorii bunurilor la nivelul întreprinderii, ramurii și a economiei în ansamblu, elaborarea modelului de determinare a efectului sinergetic pentru societate a cadastrului bunurilor imobile și a cadastrului fiscal.

Printre rezultatele studiului cu valoare practică, este necesar să menționăm conceptul de reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării. Conceptul expus de reevaluare a impozitării este foarte actuală, iar implementarea lui în condițiile actuale, fără îndoială, va contribui la majorarea eficienței noului sistem de impozitare a bunurilor imobile și la asigurarea dezvoltării durabile a economiei în ansamblu.

În concluzie, trebuie să menționăm încă o dată faptul, că monografia recenzată este pregătită la un nivel profesionist înalt și răspunde la multe probleme din teoria și practica de evaluare a valorii.

Monografia este recomandată spre publicare.

GRIBINCEA Alexandru,
doctor habilitat în economie, profesor universitar,
Universitatea Liberă Internațională din Moldova