

## CUPRINS

<b>PREFAȚĂ.....</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

### **CAPITOLUL 1 - FUNDAMENTELE METODOLOGICE ALE EVALUĂRII**

#### **ORGANIZAȚIILOR ..... 11**

1.1. Conceptul de afacere .....	11
1.2. Conceptul de organizație .....	12
1.3. Conceptul de <i>lucru</i> și conceptul de <i>bun</i> .....	13
1.4. Conceptul de evaluare a organizațiilor.....	15
1.5. Trăsături specifice valorii organizațiilor.....	19
1.6. Conceptele și principiile metodologice ale evaluării .....	20
1.7. Standardele folosite în evaluarea organizațiilor .....	29
1.7.1. Standardele internaționale de evaluare .....	29
1.7.2. Standardele europene de evaluare.....	31
1.7.3. Standardele naționale de evaluare .....	31
1.8. Profesia de evaluator .....	33
1.8.1. Apariția profesiei de evaluator pe plan mondial.....	33
1.8.2. Profesia de evaluator în România .....	34
1.9. Necesitatea evaluării organizațiilor.....	37

### **CAPITOLUL 2 - STRUCTURA STUDIULUI DE EVALUARE ȘI**

#### **DIAGNOSTICARE A ORGANIZAȚIILOR ..... 39**

2.1. Etapa pregătitoare .....	40
2.1.1. Încheierea contractului de evaluare.....	40
2.1.2. Informare pentru cunoașterea preliminară a organizației .....	41
2.2. Diagnosticarea organizației.....	41
2.2.1. Controlul prealabil al informațiilor pentru evaluare .....	43
2.2.2. Diagnosticul juridic.....	49
2.2.3. Diagnosticul activității de cercetare-dezvoltare.....	53
2.2.4. Diagnosticul comercial .....	54
2.2.5. Diagnosticul dotării tehnice și al activității de producție .....	59
2.2.6. Diagnosticarea potențialului uman .....	63
2.2.7. Diagnosticul financiar-contabil.....	68
2.3. Fluxul de numerar (cash-flow) .....	81
2.4. Alte sisteme de evaluare a profitabilității organizațiilor .....	82
2.5. Concluzii la diagnosticul financiar-contabil .....	83
2.6. Diagnosticul organizării structurale .....	84

2.7. Diagnosticul general de evaluare .....	85
2.8. Întocmirea diagnosticului global al organizației pe baza coeficienților de importanță .....	86
2.9. Determinarea potențialului de viabilitate economică și managerială a organizației.....	91
2.10. Analiza perspectivelor de dezvoltare a organizației.....	92
<b>CAPITOLUL 3 - EVALUAREA ORGANIZAȚIILOR .....</b>	<b>95</b>
3.1. Abordarea bazată pe active .....	96
3.2. Abordarea pe bază de venit a valorii organizațiilor .....	107
3.3. Abordarea prin comparații de piață .....	121
3.3.1. Evaluarea organizațiilor cotate la bursă.....	122
3.3.2. Evaluarea organizațiilor necotate la bursă.....	128
<b>CAPITOLUL 4 - EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE ȘI FUNCIARE .....</b>	<b>133</b>
4.1. Definirea proprietății imobiliare .....	133
4.2. Abordări și metode aplicate în evaluarea clădirilor .....	134
4.2.1. Abordarea evaluării construcțiilor prin costuri.....	135
4.2.2. Abordarea pe bază de venituri .....	140
4.2.3. Abordarea prin metoda comparației .....	142
4.3. Evaluarea economică a terenurilor.....	144
<b>CAPITOLUL 5 - MODELE DE EVALUARE IMOBILIARĂ PENTRU CREDITUL IPOTECAR.....</b>	<b>149</b>
5.1. Componentele creditului ipotecar .....	150
5.2. Analiza credit-capital propriu.....	151
<b>ANEXE .....</b>	<b>157</b>
Standardele de evaluare obligatorii pentru activitatea de evaluare și Ghidurile de evaluare.....	157
Fișele cadru pentru diagnosticare.....	158
Tabloul soldurilor intermediare ale gestiunii (sub formă de listă) .....	163
Conținutul - cadru al raportului de evaluare.....	164
Tabele de actualizare .....	165
<b>BIBLIOGRAFIE .....</b>	<b>177</b>