

## PREFAȚĂ

*În economia de piață, evaluarea organizațiilor este o activitate curentă, fiind determinată de acțiunile unor procese și fenomene economice, sociale și politice, care generează schimbări semnificative în valoarea patrimonială și situația economico-financiară a acestora. Între fenomenele cu impact semnificativ un rol preponderent îl au modul de formare a prețurilor, cursul de schimb al monedei naționale, gestiunea internă, situația economică și politică internațională.*

*Formarea liberă a prețurilor pe piață și raportul de schimb al monedei naționale generează schimbări periodice în bilanțul oricărei organizații și de aceea informațiile furnizate de evidențele contabile și statistice, pe care managerii le folosesc în elaborarea strategiilor de dezvoltare, trebuie să fie actualizate. Reevaluarea se impune și pentru organizarea și ținerea corectă a contabilității, astfel încât bilanțul contabil să reflecte corect costurile, rezultatele și obligațiile către bugetul de stat.*

*Tocmai ca răspuns la aceste cerințe, încă din perioada 1990-2007, guvernul a emis o serie de hotărâri prin care a impus societăților cu capital majoritar de stat să-și reevalueze activele: HG 545/1990, HG 26/1992, HG 500/1994, HG 909/1997, HG 989/1998, HG 403/2000, HG 1553/2003, OUG 103/2007 pentru modificarea și completarea OUG 81/2003. În OUG 103/10-10-2007 se menționează că toate activele fixe corporale aflate în proprietatea publică vor fi evaluate, rezultatele evaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la sfârșitul anului 2010.*

*În prezent procesul de evaluare a bunurilor aflate în proprietate publică se află sub incidența HG nr. 328/11.05.2017 privind actualizarea valorii de inventar a bunurilor aflate în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Economiei, precum și a unităților aflate în subordinea și coordonarea acestuia<sup>1</sup>.*

---

<sup>1</sup> Textul Hotărârii a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 54 din 18 ianuarie 2017.

*Datorită amplitudinii și complexității implicațiilor sale asupra funcționalității și profitabilității, evaluarea organizațiilor cunoaște o importantă extindere, în special în cadrul organizațiilor cu un management modern. Astfel, încă de la sfârșitul secolului trecut, în economia noastră au apărut numeroase cazuri în care conducerile organizațiilor își propun strategii care vizează numai dezvoltarea unor unități de afaceri din componența acestora, cum ar fi centrele de profit. Fundamentarea și acceptarea acestor strategii necesită însă cunoașterea efectelor pe care le vor avea asupra valorii centrului, pornind de la investițiile ce vor fi alocate și sporurile de flux de numerar pe care centrul le va genera în urma aplicării strategiei de dezvoltare. De altfel, într-o concepție modernă, orice strategie propusă de manageri se apreciază prin avantajele pe care le aduce acționarilor, respectiv creșterea dividendelor și a cursului acțiunilor pe piața bursieră, deci și prin impactul asupra valorii organizațiilor.*

*Toate aceste procese și cauze analizate mai înainte dovedesc că evaluarea este o știință care, în practica economică, își are corespondent într-o nouă profesie, aceea de evaluator. Evaluarea este însă o activitate foarte complexă, deoarece presupune cunoașterea și utilizarea unor informații din domenii diverse, cum ar fi cel: juridic, tehnic, economico-financiar, de previziune, precum și respectarea unui cadru metodologic și legislativ. De asemenea, întrucât procesul de evaluare a organizației este rodul colaborării dintre specialiști aparținând unor profesii diferite (economisti, ingineri, psihologi, sociologi, etc.), surprinderea subtilității fenomenelor are un puternic caracter interdisciplinar și transdisciplinar. De aceea, studiile de evaluare sunt efectuate de un personal specializat, care activează în cadrul unor firme de profil. Asemenea firme au fost înființate și în țara noastră după 1990. Tot ca răspuns la aceste cerințe, în anul 1992 a fost înființată Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR), a cărei misiune este de a elabora cadrul metodologic și juridic, materializat în Standardele Naționale de Evaluare, în limitele cărora trebuie să se desfășoare această activitate. În iulie 2008, ANEVAR a lansat cea de a opta ediție a standardelor de evaluare, în care se aduc noi interpretări, privind principalele concepte folosite în metodologia de evaluare. Prin noile standarde s-a putut realiza o mai bună armonizare cu prevederile din Standardele Internaționale de Contabilitate. Aceste îmbunătățiri au fost incluse și în prezenta lucrare, unde se tratează, într-o manieră unitară și coerentă, aspecte referitoare la standarde, principii de evaluare, categoriile de*

valori și, printr-o abordare detaliată și dublată de fișe-ghid, diagnosticele specifice studiului de evaluare a organizațiilor.

În noua concepție de evaluare, în afară de trecut și prezent, este necesar să se ia în considerare și viitorul, pe baza unor previziuni cărora li se pot atașa diferite grade de încredere. Aceasta se poate realiza folosind variabilele tendențiale și estimările efectelor viitoare ale unor factori latenți (cum sunt efectele datorate transferului de tehnologie). În acest mod, evaluarea se bazează atât pe trecut, cât și pe viitor.

În țările occidentale, evaluarea este considerată o disciplină științifică, dar importanța acesteia derivă, în primul rând, din caracterul său practic, care îi conferă rolul de condiție sine qua non pentru funcționarea mecanismelor ce facilitează formarea, mișcarea, transferul, divizarea sau fuziunea capitalului. Atunci când această condiție nu este respectată, există riscul apariției unor crize financiare și chiar economice. Amintim, în acest sens, criza economică din anul 1929, când, în SUA, au dat faliment peste 865.000 de întreprinderi mici și mijlocii și s-au înregistrat cca. șase milioane de șomeri. Criza atotcuprinzătoare - industrială, agrară și comercială - a fost însoțită și de criza bănească, de credit și financiară. Multe bănci au dat faliment din cauza disponibilizării unor credite neperformante, care nu au avut la bază estimări precise asupra valorii bunurilor creditate. După această criză, în SUA s-a simțit nevoia realizării unor evaluări profesionale, imparțiale a proprietăților și bunurilor imobiliare și mobiliare. Așa au apărut firmele specializate și organizații de profil în SUA, care au dezvoltat știința evaluării, știință pe care băncile au aplicat-o cu strictețe. După anul 2000 s-au produs însă din nou perturbări în activitățile băncilor, politica de creditare a devenit tot mai permisivă; în goana lor după profituri cât mai mari, bancherii au acordat credite fără o analiză riguroasă a posibilității de rambursare din partea debitorilor. Ca urmare, la fel ca în anul 1929, situația s-a repetat când, începând din a doua jumătate a anului 2007, în SUA s-a declanșat cea mai mare criză financiară de după al Doilea Război Mondial, criză care s-a extins, ca și cea menționată mai înainte, în toată lumea. Pe bună dreptate s-a apreciat că una dintre principalele cauze ale ultimei crize a fost și lipsa evaluărilor profesionale asupra activelor cu care au fost asigurate creditele acordate de băncile americane.

În lucrarea noastră, ne-am propus ca obiectiv să prezentăm și să explicăm, inclusiv prin aplicații practice, metodologia de elaborare a rapoartelor de evaluare/reevaluare a organizațiilor, promovată prin Standardele Naționale de

*Evaluare adoptate la Conferința națională a ANEVAR în luna aprilie, prin Hotărârea nr. 2/07.04.2017. Standardele de evaluare a bunurilor 2017, au intrat în vigoare începând cu data de 1 mai 2017, aplicarea lor fiind obligatorie în activitatea de evaluare desfășurată în România. În acest context, lucrarea este dedicată, în primul rând, tinerilor - studenți și absolvenți ai diferitelor facultăți economice și tehnice, masteranzilor și doctoranzilor, dar este foarte utilă și specialiștilor din economie, care, având o bogată experiență, au capacitatea creativă de a dezvolta și aplica modele transdisciplinare.*

Autorii,

Iulie 2018

## CAPITOLUL 1

### FUNDAMENTELE METODOLOGICE ALE EVALUĂRII ORGANIZAȚIILOR

#### 1.1. Conceptul de afacere

*Afacerea* este definită ca fiind „o treabă, îndeletnicire, ocupație”<sup>2</sup>. Într-o altă interpretare, afacerea reprezintă știința socială de a conduce oamenii astfel încât aceștia să organizeze și să desfășoare o producție care să asigure îndeplinirea obiectivelor legate de profit. Etimologia cuvântului *afacere* se referă așadar, la situația de „a fi ocupat”, atât în context individual, cât și în sensul social, al colectivității. Expresia „a fi ocupat” are semnificația de *a efectua o muncă profitabilă și comercial viabilă*.

În sens restrâns, afacerea poate fi o entitate recunoscută legal, concretizată, de exemplu, într-o societate comercială unde indivizii se organizează pe baza experienței și abilităților de a aduce inovare socială și tehnologică în scopul obținerii de profit. Proprietarii și operatorii unei afaceri au ca obiectiv principal obținerea unui rezultat financiar în schimbul muncii lor și a riscului acceptat, investind efort și bani fără a se aștepta la un succes sigur. Așadar, afacerea este efortul organizat al unor indivizi de a produce și vinde bunuri și servicii care satisfac cerințele societății pentru obținerea unui profit.

Afacerile sunt de două feluri: afaceri pentru consum propriu (business to consumer), dacă produsele și serviciile oferite se adresează consumatorilor direcți și afaceri destinate realizării altor afaceri (business to business), dacă produsele și serviciile sunt destinate unor noi afaceri, acestea încorporându-le în propriile produse și servicii.

O afacere prezintă cel puțin două obiective fundamentale:

➤ Să reziste pe piață un timp indefinit, înfruntând concurența, sindicatele, autoritățile, luptând cu propriile ineficiențe, evaluând riscurile și asigurându-se împotriva acestora;

---

<sup>2</sup> *Mic dicționar al limbii române*, Editura Științifică, București, 1974.

➤ Să realizeze un profit, respectiv să maximizeze avantajele proprietarilor afacerii, întreprinzătorilor, acționarilor sau patronilor.

Din definițiile de mai sus concluzionăm că organizațiile întrunesc toate caracteristicile unei afaceri. De aceea, în cartea noastră, evaluarea afacerilor se referă la evaluarea organizațiilor.

## **1.2. Conceptul de organizație**

Organizația este constituită din două sau mai multe persoane care desfășoară activități comune, în vederea realizării unuia sau mai multor obiective<sup>3</sup>. Așadar, înființarea unei organizații își are logica în realizarea unor obiective. În acest scop, organizația își desfășoară activitatea pe baza unui plan, folosind resurse umane, financiare, materiale și informaționale și este administrată de o echipă managerială.

Organizațiile se găsesc reglementate, sub diferite forme și denumiri, prin legislația în vigoare. Pentru activitățile productive, industriale de exemplu, organizația este întreprinderea, pentru activități comerciale - magazinul, pentru activități de învățământ - școlile și universitățile, pentru activități culturale - teatrele, muzeele, pentru activități sportive - cluburile, federațiile etc. toate aceste forme organizatorice dispun de un patrimoniu, alcătuit din active corporale și necorporale, a căror valoare suferă modificări în timp. Fiind un sistem deschis atât activitățile desfășurate, cât și valoarea de piață a organizației se află și sub incidența factorilor exogeni, care provin din mediul ambiant în care activează. Întrucât și aceștia sunt într-o continuă schimbare, organizațiile pot desfășura activități eficiente numai în măsura în care managerii acestora cunosc influența factorilor de mediu și au capacitatea de a se adapta la schimbările acestora. Tocmai de aceea, în studiile de evaluare, este necesar să se țină seama și de aportul factorilor externi la dimensiunea valorii organizației.

Mediul extern al organizației, format din macrosistemul și megasistemul în care activează, este reprezentat de beneficiari, furnizori, concurenți, piețe de capital, instituții financiare, uniunile sindicale etc., care pot influența mărimea valorii de piață a organizației.

---

<sup>3</sup> T. Zorlean, E. Burduș, G. Căprărescu (1996) - *Managementul organizației*, vol. I, Editura Holding Reporter, București.