

## CUPRINS

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

### **CAPITOLUL 1**

<b>Fundamentele metodologice ale evaluării afacerilor</b> .....	11
---	----

1.1 Conceptul de afacere .....	11
1.2 Conceptul de organizație.....	12
1.3 Conceptul de lucru și conceptul de bun .....	13
1.4 Conceptul de evaluare a organizațiilor.....	16
1.5 Trăsături specifice valorii organizațiilor .....	20
1.6 Conceptele și principiile metodologice ale evaluării .....	21
1.7 Standardele internaționale și naționale folosite în evaluarea organizațiilor .....	28
1.8 Profesia de evaluator .....	36
1.8.1 Apariția profesiei de evaluator pe plan mondial .....	36
1.8.2 Profesia de evaluator în România .....	38
1.9 Necesitatea evaluării organizațiilor.....	42

### **CAPITOLUL 2**

<b>Etapele studiului de evaluare a organizațiilor</b> .....	45
---	----

2.1 Etapa pregătitoare.....	47
2.1.1 Încheierea contractului de evaluare.....	47
2.1.2 Informare pentru cunoașterea preliminară a organizației .....	47
2.2 Diagnosticarea organizației.....	48
2.2.1 Controlul prealabil al informațiilor pentru evaluare.....	49
2.2.2 Diagnosticul juridic .....	57
2.2.3 Diagnosticul activității de cercetare-dezvoltare.....	62
2.2.4 Diagnosticul comercial .....	63
2.2.5 Diagnosticul dotării tehnice și al activității de producție .....	69
2.2.6 Diagnosticarea potențialului uman. ....	74
2.2.7 Diagnosticul financiar-contabil.....	79
2.3 Fluxul de numerar (cash flow) .....	94
2.4 Alte sisteme de evaluare a profitabilității organizațiilor .....	96

2.5	Concluzii la diagnosticul financiar-contabil .....	97
2.6	Diagnosticul organizării structurale .....	99
2.7	Diagnosticului general de evaluare .....	99
2.8	Întocmirea diagnosticului global al organizației pe baza coeficienților de importanță .....	100
2.9	Determinarea potențialului de viabilitate economică și managerială al organizației .....	107
2.10	Analiza perspectivelor de dezvoltare a organizației .....	108

### **CAPITOLULUL 3**

<b>Evaluarea organizațiilor</b> .....	111
---------------------------------------	-----

3.1	Abordarea bazată pe active .....	113
3.2	Abordarea pe bază de venit a valorii organizațiilor .....	125
3.3	Abordarea prin comparații de piață .....	143
3.3.1	Evaluarea organizațiilor cotate la bursă .....	144
3.3.2	Evaluarea organizațiilor necotate la bursă .....	153

### **CAPITOLULUL 4**

<b>Evaluarea proprietăților imobiliare</b> .....	157
--	-----

4.1	Definirea proprietății imobiliare .....	157
4.2	Abordări și metode aplicate în evaluarea clădirilor .....	158
4.2.1	Abordarea evaluării construcțiilor prin costuri .....	159
4.2.2	Abordarea pe bază de venituri .....	166
4.2.3	Abordarea prin metoda comparației .....	168
4.3	Evaluarea economică a terenurilor .....	170

### **CAPITOLULUL 5**

<b>Modele de evaluare imobiliară pentru creditul ipotecar</b> .....	175	
5.1	Componentele creditului ipotecar .....	176
5.2	Analiza credit-capital propriu .....	177
5.3	Studii de caz rezolvate pentru evaluarea proprietății imobiliare .....	179

<b>Anexe</b> .....	185
--------------------	-----

<b>Bibliografie</b> .....	211
---------------------------	-----