

CUPRINS

PREFAȚĂ.....	7
---------------------	----------

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
CAPITOLUL 3 - EVALUAREA ORGANIZAȚIILOR	95
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
CAPITOLUL 4 - EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE ȘI FUNCIARE	133
4.1. Definierea 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
CAPITOLUL 5 - MODELE DE EVALUARE IMOBILIARĂ PENTRU CREDITUL IPOTECAR.....	149
5.1. Componentele creditului ipotecar	150
5.2. Analiza credit-capital propriu.....	151
ANEXE	157
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
BIBLIOGRAFIE	177