Cuprins

PROLOG 9

Introducere 11

PARTEA I. ASPECTE GENERALE 15

Profesia de evaluator 17

Standardele de evaluare a bunurilor 20

Tipuri ale valorii 22

Procesul de evaluare 24
Perspectiva teoretică 24
Perspectiva practică 27

Abordări în evaluare 29

Raportul de evaluare 36

Evaluarea terenurilor şi rolul CMBU 41

Evaluarea unei proprietăţi imobiliare 44
Aspecte specifice 44
Raportul de evaluare 47
Structura comentată a raportului extins al unei proprietăţi imobiliare 49
Procesul de evaluare aplicat în evaluarea proprietăţii imobiliare 58
Coerenţe şi corelaţii în evaluarea proprietăţii imobiliare 63
Erori frecvente în evaluarea proprietăţilor imobiliare 67

Evaluarea unei afaceri 70
Aspecte specifice 70
Raportul de evaluare 72
Structura comentată a raportului extins al unei întreprinderi 74
Procesul de evaluare aplicat în evaluarea întreprinderii 83
Coerenţe şi corelaţii în evaluarea întreprinderii 86
Erori frecvente în evaluarea întreprinderii 88

Evaluarea unui bun mobil 91

Aspecte specifice 91
Raportul de evaluare 96
Structura comentată a raportului extins al unei MEI 97
Procesul de evaluare aplicat în evaluarea MEI 105
Coerenţe şi corelaţii în evaluarea MEI 108
Erori frecvente în evaluarea bunurilor mobile 111

Verificarea evaluării 114

Evaluarea în Republica Moldova 128

PARTEA A II-A. UTILIZĂRI DESEMNATE 135

Evaluarea pentru garantarea împrumutului 137

Evaluarea pentru raportare financiară 149

Evaluarea pentru impozitare a bunurilor imobile 164

Evaluarea în procedura insolvenţei 177

Evaluarea pentru expropriere 193

Evaluarea pentru retragerea unor acţionari/asociaţi de drept (automată) 204

Evaluarea pentru retragerea unor acţionari/asociaţi pentru motive temeinice (prin instanţă) 214

Evaluarea pentru retragerea unor acţionari din companii listate 225

Evaluarea pentru fuziune/divizare 239

Evaluarea pentru transferul de activitate 249

Evaluarea pentru asociere/majorarea capitalului social 260

Evaluarea pentru vânzarea/cumpărarea unei companii nelistate 269

Evaluarea activelor necorporale (marcă/brand/brevete/relaţii cu clienţii/know-how) 280

Evaluarea pentru constituire holding 289

Alocarea preţului de achiziţie (PPA) 296

Testul de *impairment* (Testarea deprecierii) 303

Testul Investitorului Privat Prudent (TIPP) 310

PARTEA A III-A. PROVOCĂRI SPECIALE ÎN EVALUARE 319

Expertiza judiciară în domeniul evaluării bunurilor 321

Testul valorii de piaţă 330

Valoarea de circulaţie 343

Grila notarilor 347

TVA-ul în evaluare 351

Evaluarea şi legislaţia privind prevenirea şi combaterea spălării banilor 355

Evaluarea bunurilor culturale mobile 358

Evaluarea, dincolo de calcule 365

50 de lecţii din evaluare, utile şi în viaţă 416

Inteligenţa artificială în evaluare 431

EPILOG 438