

# Kazalo

Dr. Marjan Odar

**[Uvodnik](#)**

*Editorial*

Krzysztof Grzesik

**[The Evolving Definition of Highest and Best Use in Internationally Recognised Valuation Standards](#)**

*Razvijajoča se opredelitev pojma najgospodarnejša uporaba v mednarodno priznanih standardih ocenjevanja vrednosti*

Mag. Kristijan Hvala

**[Nove evropske smernice o odobravanju in spremljanju kreditov – vpliv na postopke vrednotenja zavarovanj](#)**

*New European guidelines on loan origination and monitoring – impact on collateral valuation processes*

Mag. Nina Kravanja Novak

**[Kaj morajo ocenjevalci vedeti o delu revizorja?](#)**

*What do appraisers need to know about the work of an auditor?*

Slavko Stošički

**[Ocenjevanje strojev in opreme za računovodsko poročanje](#)**

*Valuation of machinery and equipment for financial reporting*

Mag. Boris Tuma

[\*\*Priistranskost pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin\*\*](#)

*Bias in real estate valuation*

## IZ PRAKSE ZA PRAKSO

[\*\*Ocena poplačila upnikov pri alternativnem predlogu prisilne poravnave s konverzijo v lastniške deleže po SPS-ju 5 – dodatno pojasnilo\*\*](#)

[\*\*Izvajanje notranje revizije na daljavo \(s poudarkom na notranjerevizijskih postopkih izvedbe\)\*\*](#)

[\*\*Stroški izposojanja v zvezi z zalogami proizvodov in zalogo v postopku proizvodnje\*\*](#)

[\*\*Koncept opravljanja storitev za plačilo in koncept opravljanja storitev za neposlovne namene\*\*](#)

[\*\*Novi ITAF™: Okvir strokovnega ravnanja za dajanje zagotovil/revidiranje IS, 4. izdaja\*\*](#)

## NOVOSTI IN OBVESTILA

[\*\*Novi nazivi\*\*](#)

Krzysztof Grzesik\*

# The Evolving Definition of Highest and Best Use in Internationally Recognised Valuation Standards

*Razvijajoča se opredelitev pojma najgospodarnejša uporaba v mednarodno priznanih standardih ocenjevanja vrednosti*

**SUMMARY** ● *For many years, the internationally recognised valuation standards have adopted a common definition of market value but its interpretation still varies from country to country. The most common misunderstanding has centred around the concepts of highest and best use (HBU) and hope value and the different treatment of these concepts in each of the standards has not been helpful. Thus, until recently International Valuation Standards (IVS) were at odds with European Valuation Standards (EVS) and RICS Valuation Standards on the question of hope value, a concept which was not recognised in IVS. At the same time, until recently, RICS Standards did not recognise HBU, preferring to focus on the wider concept of hope value. For its part, EVS had originally followed the IVS approach but more recently switching focus on hope value. Not surprisingly confusion reigned until the definition of HBU was expanded in both IVS and EVS to*

*include the concept of hope value. This paper outlines the shifting positions on HBU and Hope Value in the internationally recognised valuation standards over the years and how recent changes to the respective standards have finally gone some way to ironing out the misunderstandings.*

**Key words** ● *Highest and Best Use, Hope Value, Valuation Standards*

**POVZETEK** ● *Že vrsto let je v mednarodno priznanih standardih ocenjevanja vrednosti sprejeta splošna opredelitev pojma tržne vrednosti, vendar se razumevanje tega pojma med državami še vedno razlikuje. Najpogostejše napačno razumevanje se je osredotočilo okrog pojmov najgospodarnejša uporaba in nadejana vrednost (angl. hope value). Različna obravnava teh pojmov v vsakem od standardov pri tem ni bila v pomoč. Tako so bili do nedavnega Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) v neskladju z Evropskimi standardi za ocenjevanje vrednosti (EVS) in britanskimi standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin (RICS) prav glede vprašanje nadejane vrednosti, to je pojma, ki v MSOV-jih sploh ni rabljen. Hkrati pa še pred kratkim angleški standardi (RICS) niso priznavali pojma najgospodarnejše uporabe in so se raje osredotočali na širši pojem nadejane vrednosti.*

*Evropski standardi za ocenjevanje vrednosti so prvotno sledili načinu MSOV-jev, vendar so se v zadnjem času preusmerili na nadejano vrednost. Pričakovano je vladala zmeda, dokler opredelitev pojma najgospodarnejše uporabe tako v mednarodnih kot v evropskih standardih ni bila tako razširjena, da zdaj vključuje tudi pojem nadejane vrednosti. V članku je prikazano, kako so se v mednarodno priznanih standardih ocenjevanja vrednosti z leti spreminjala stališča o najgospodarnejši uporabi in nadejani vrednosti ter kako se je z zadnjimi spremembami teh standardov napačno razumevanje končno nekoliko zgladilo.*

**Ključne besede** ● *najgospodarnejša uporaba, nadejana vrednost, standardi ocenjevanja vrednosti*

**JEL: G 32**



Mag. Kristijan Hvala\*

# Nove evropske smernice o odobravanju in spremljanju kreditov – vpliv na postopke vrednotenja zavarovanj

*New European guidelines on loan origination and monitoring – impact on collateral valuation processes*

**POVZETEK** ● Konec junija 2021 se bodo začele uporabljati nove panevropske smernice, ki naj bi zagotavljale, da bodo dajalci kreditov preudarno prevzemali in upravljali kreditno tveganje. Smernice izražajo regulatorna pričakovanja Evropskega bančnega organa (EBA) na področju odobravanja kreditov in njihovega spremljanja ter določajo enotne standarde različnih faz kreditnega procesa, kot so priprava kreditnih strategij in notranjih politik, zbiranje informacij in dokumentacije o kreditojemalcih za ocenjevanje kreditne

*sposobnosti ter izvajanje tega, odločanje o kreditih, določanje cen, (pre)vrednotenje premoženja v zavarovanju in redno spremljanje kreditojemalcev. Predvsem na področju naprednih statističnih modelov vrednotenja nepremičnin prinašajo regulatorno novost, saj ob izpolnitvi določenih pogojev omogočajo uporabo njihovih rezultatov že ob vzpostavitvi zavarovanja.*

**Ključne besede** ● *bančna regulativa, upravljanje kreditnega tveganja, odobravanje kreditov, vrednotenje zavarovanj, spremljanje kreditov*

**SUMMARY** ● At the end of June 2021, new pan-European guidelines will come into force to ensure prudent credit risk taking and management by creditors. The guidelines reflect the regulatory expectations of the European Banking Authority (EBA) in the field of loan origination and monitoring, and set uniform standards for the various stages of the credit process, such as preparation of credit strategies and internal policies, collection of information and documentation on borrowers for the purpose of assessing their creditworthiness and its execution, credit decision-making, pricing, (re)valuation of collateral and regular monitoring of borrowers. Especially in the field of the use of advanced statistical models for valuation of immovable property collateral, they bring regulatory novelty, as they enable the use of results of such models already at the point of the establishment of collateral, provided that certain conditions are met.

**Key words** ● *banking regulation, credit risk management, loan origination, valuation of collateral, loan monitoring*



# Kaj morajo ocenjevalci vedeti o delu revizorja?

*What do appraisers need to know about the work of an auditor?*

**POVZETEK** ● *Namen prispevka je povzeti pomembna dejstva, ki jih morajo ocenjevalci vedeti o delu revizorja, da bodo lahko ustrezno opravili svoje delo ter da bo komunikacija med revizorjem in veščaki ustrezna. Podrobno navajamo in povzemamo bistvene zahteve MSR-ja 620 – Uporaba dela revizorjevega veščaka ter dodajamo primere iz prakse.*

**Ključne besede** ● *revizija, veščaki, ocenjevalci, MSR 620, uporaba veščakov pri reviziji*

**SUMMARY** ● *The purpose of this paper is to summarize the important points that appraisers need to know about the work of an auditor in order to be able to do their job properly and to secure that communication between the auditor and the experts will be appropriate. The essential requirements of ISA 620 - Using the Work of an Auditor's Expert are detailed and summarised, and some examples from practice are added.*

**Key words** ● *audit, experts, appraisers, ISA620, use of experts in auditing*



# Ocenjevanje strojev in opreme za računovodsko poročanje

*Valuation of machinery and equipment for financial reporting*

**POVZETEK** ● *V procesu računovodskega poročanja zavzemajo pomembno mesto tudi ocene vrednosti, ki jih izvajajo pooblašteni ocenjevalci vrednosti strojev in opreme. Pri delu se ocenjevalci opirajo na predpise izkazane v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti. V okviru upoštevanja drugih predpisov (standardov) pa so v ospredju zlasti Slovenski računovodski standardi (SRS), Mednarodni računovodski standardi (MRS) in Mednarodni standardi računovodskega poročanja (MSRP), ki so podlaga sestavljanju računovodskih izkazov, s čemer je zagotovljena primerljivost računovodskih izkazov družb v preteklih časovnih vrstah in primerljivost z računovodskimi izkazi drugih družb.*

**Ključne besede** ● *računovodsko poročanje, pooblašteni ocenjevalci vrednosti, SRS-ji, MRS-ji, MSRP-ji, nabavnovrednostni način, poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje, stroji in oprema, klasifikacija strojev, naprave in orodja, napeljave in instalacije, prevozna sredstva*

**SUMMARY** ● *Valuations performed by certified M&E valuers also play an important role in the financial reporting process. In their work, the valuers rely on the regulations set out in the Hierarchy of Valuation Rules. While considering other regulations and standards, the Slovenian Accounting Standards (SAS), International Accounting Standards (IAS) and International Financial Reporting Standards (IFRS) are at the forefront, as they are the basis for compiling financial statements, thus ensuring the comparability of financial statements of companies with those from previous time series*



*and with the financial statements of other companies.*

**Key words** ● *financial reporting, certified valuers, SAS, IAS, IFRS, cost approach, fair value less costs to sell, machinery and equipment, classification of machinery, devices and tools, installations, means of transport*



**Mag. Boris Tuma\***

# **Pristranskost pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin**

*Bias in real estate valuation*

**POVZETEK** ● *V prispevku obravnavamo problem pristranskosti pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Zaradi nelikvidnosti trga, pomanjkljivih tržnih podatkov ter heterogenosti in specifičnosti nepremičnin je ocenjevanje vrednosti nepremičnin še posebno dovzetno za učinke vedenjske pristranskosti pri ocenjevanju vrednosti. Pregledali in analizirali smo razpoložljive prispevke in raziskave, ki opozarjajo na tveganje pristranskosti pri oceni vrednosti nepremičnin, ter predlagali možne rešitve. Osredotočili smo se predvsem na pristranskost sidranja pri ocenjevanju vrednosti, pri kateri se ocenjevalec s svojo oceno vrednosti zasidra okrog referenčne vrednosti, psihološkega sidra, od katerega se med*

ocenjevanjem ocenjevalec težko odmakne. V prispevku obravnavamo tudi tveganje vpliva naročnika cenilnega poročila na nepristranskost ocenjevalca vrednosti. V drugem delu pa predlagamo možne rešitve za zmanjšanje oziroma preprečitev pristranskosti pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin.

**Ključne besede** ● *ocenjevanje vrednosti nepremičnin, pristranskost ocenjevanja, zasidrana vrednost, vpliv naročnika na ocenjevalca vrednosti*

**SUMMARY** ● *The paper deals with the problem of bias in real estate valuation. Due to poor market liquidity, lack of market data and the heterogeneity and specificity of real estates, real estate valuation is particularly susceptible to the effects of behavioral bias. We examined and analyzed the available papers and research works that point out the risk of bias in real estate valuation, and suggested some possible solutions. We mainly focused on the bias of anchoring in valuation, in which the valuer anchored his valuation around the reference value, which is a psychological anchor, from which the valuer cannot easily move away during the valuation. This paper also discusses the risk of the client's influence on the valuation report, which has an impact on the valuer's impartiality. In the second part of the paper, some possible solutions are proposed to reduce or prevent bias in real estate valuation.*

**Key words** ● *valuation of real estates, valuation bias, anchored value, client's influence on valuer*

