



# IVS 300 e 310

Anthony Banfield FRICS



## Quais são as aplicações de Avaliações?

Estabelecido no IVS:

- ⌘ Para fins comuns para os quais são necessárias avaliações.
- ⌘ Conter um padrão e orientação.
- ⌘ Incluir quaisquer acréscimos ou modificação das exigências nas Normas Gerais
- ⌘ Ilustrações de como os princípios das Normas Gerais e de Ativos se aplicam ao realizar avaliações para esse fim.



## Quais são as aplicações de Avaliações?

A seção de orientação fornece informações sobre:

- (a) os requisitos que podem ser aplicados em avaliações com regulamentação internaional ou com padrões feitos por outras entidades, como por exemplo, International Financial Reporting Standards
- (b) outros requisitos aceitos para Avaliações  
other commonly accepted requirements for valuations for that purpose,
- (c) os procedimentos apropriados para a avaliação atender a esses requisitos



O que isso abrange?

À Avaliações com diferentes propósitos contábeis na preparação de relatórios financeiros ou declarações de empresas e outras entidades, como as de mensuração de valor de um ativo ou passivo para:

- ï Declaração de posição financeira
- ï Alocação de preço de venda de um negócio adquirido
- ï Teste de dano
- ï Locação de Classificação
- ï etc.



## IVS 300 Avaliações para relatório financeiro

- ⌘ Avaliações para relatórios financeiros devem estar de acordo com qualquer Norma de Reporte Financeiro.
- ⌘ Escopo do trabalho em complemento aos requisitos contidos no IVS 101, devem incluir:
  - ⌘ A aplicação da Norma do Reporte Financeiro a ser adotado, incluindo um propósito contábil específico para o que for adotado.
  - ⌘ Confirmação de como o ativo a ser avaliado é utilizado e classificado



SEMINÁRIO DE NORMAS  
INTERNACIONAIS  
DE AVALIAÇÃO

# IVS 101 Escopo de trabalho para os termos de compromisso da RICS



**RICS**



IBAPE NACIONAL  
Instituto Brasileiro  
de Avaliações e Perícias  
de Engenharia



## IVS 300 Avaliações para relatório financeiro

- ⌚ Implementação ⌚ Não existem requisitos adicionais
- ⌚ Relatório ⌚ em adição aos requisitos do IVS 102
  - ⌚ qualquer informação que a entidade relatora é obrigada a divulgar ou outros requisitos específicos de acordo com a relevância do Financial Reporting Standards.
  - ⌚ Referência para quaisquer condições sobre como será reproduzido ou referenciado nas publicações das declarações financeiras da entidade.



## Valor justo

A definição adotada pelo International Accountancy Standards Board (IFRS)

**Valor justo é o preço que seria recebido ao vender um ativo ou pago para transferir uma dívida em uma transação ordenada entre os participantes do mercado na data na mensuração.**







# Depreciação

- À IAS 16 requisita uma entidade a contabilizar a depreciação de uma propriedade, planta e equipamento
- À No caso de propriedade, a terra normalmente não é depreciada
- À Depreciação de terra e construções são descritas no Guia de Aplicação G12-14
- À Depreciação de planta e equipamento estão descritas no G15
- À Em alguns casos a depreciação é requerida para se componetizada. Isto é abordado no G16-G17





## Cálculo para depreciação

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Total valor contábil        | A        |
| <u>Menos elemento terra</u> | <u>B</u> |
| Valor notável de construção | (A-B)    |

(Valor notável - Valor Residual) / Vida útil  
(Assumindo uma depreciação constante)



SEMINÁRIO DE NORMAS  
INTERNACIONAIS  
DE AVALIAÇÃO

# IVS 310 Avaliações das participações proprietárias para empréstimo garantido



**RICS**



IBAPE NACIONAL  
Instituto Brasileiro  
de Avaliações e Perícias  
de Engenharia



## IVS 310 Avaliações das participações proprietárias para empréstimo garantido

À Escopo de trabalho i em complemento ao IVS 101

- i Inclui a divulgação de qualquer envolvimento material que o avaliador tem tanto com a propriedade a ser avaliado, com o **mutuário e com um possível mutuário**
- i A propriedade e a pessoa em que está investido e que deve ser identificado
- i A base de mercado será Valor de Mercado.
- i Valor de venda forçado deve ser abordado com assunto especial



# IVS 310 Avaliações das participações proprietárias para empréstimo garantido

O comentário fornece orientação sobre:

- ⌘ O interesse de propriedade
- ⌘ Incentivos
- ⌘ Abordagens de avaliação
- ⌘ Tipos de propriedade
- ⌘ Investimentos em propriedade
- ⌘ Propriedade de ocupação própria
- ⌘ Propriedade especializada
- ⌘ Propriedade relacionada a comércio
- ⌘ Propriedade de desenvolvimento
- ⌘ Desperdício de ativos.



# Métodos de Avaliação

- ⌚ Bases de valor normalmente se tornam Valor de Mercado, utilizando:
  - ⌚ Abordagem de mercado ou
  - ⌚ Abordagem de renda
- ⌚ Se especializado com quantidade insuficiente de qualquer evidência para abordagem de mercado ou de renda, a ser considerado como segurança adequada.
- ⌚ Abordagem de custo pouco utilizada para avaliações nesse propósito, exceto para conferir as razoabilidades do valor determinadas utilizando outro tipo de abordagem





## Assuntos especiais

- ⌘ Construção completa
- ⌘ Aluguel completo
- ⌘ Nível de ocupação especificado alcançado
- ⌘ Tempo de disposição limitado devido ao limite de tempo imposto pelo vendedor.



SEMINÁRIO DE NORMAS  
INTERNACIONAIS  
DE AVALIAÇÃO

# IVS 233 Investimento em propriedades em construção



**RICS**



**IBAPE NACIONAL**  
Instituto Brasileiro  
de Avaliações e Perícias  
de Engenharia





# Discussão

