

Оценка инвестиционного проекта

Проверка документального подтверждения исполнения инвестиционного договора. Анализ рисков для инвестора (ключевые этапы проекта)

1. Исследование инвестиционного договора

Провести детальный анализ инвестиционного контракта, включающий процессы:

- ❖ Идентифицировать **предмет** договора и дать оценку его юридической квалификации, что имеет важные последствия в том числе и для налогообложения. Справочно: налоговые последствия по конкретным хозяйственным операциям зависят от квалификации отношений между сторонами договора и вопрос правовой квалификации сделки в каждом конкретном случае имеет первостепенное значение для оценки налоговых последствий
- ❖ Идентифицировать **обязанности** сторон по договору для последующей оценки исполнения принятых сторонами обязательств
- ❖ Идентифицировать **порядок расчёта доли участия** в инвестиционном проекте каждого участника
- ❖ Идентифицировать **порядок распределения имущественных прав** по завершении реконструкции
- ❖ Составить **чек-лист по перечню документации**, которая необходима для подтверждения каждого из условий инвестиционного договора, включая: проектно-сметная документация; документация для подтверждения налогового учёта; документация, необходимая для принятия объекта недвижимости к бухгалтерскому учёту; документация, необходимая для последующей эксплуатации объекта в соответствии с его целевым предназначением.

2. Анализ документации по исполнению инвестиционного проекта

Провести анализ документации по исполнению инвестиционного контракта, включающий процессы:

- ❖ На основании чек-листа по перечню документации, которая необходима для подтверждения каждого из условий инвестиционного договора, составить консолидированный свод имеющихся документов
- ❖ Провести анализ на предмет содержания документов и их соответствия требованиям: бухгалтерского, налогового, гражданского законодательства, Градостроительного кодекса РФ; требованиям законодательства о государственной регистрации недвижимости; требованиям, предъявляемым к технической документации объекта недвижимости с учётом его целевого предназначения
- ❖ Составить чек-лист по перечню «проблемной» и отсутствующей документации.

3. Анализ денежных потоков

Провести анализ движения денежных потоков, включающий процессы:

- ❖ На основании инвестиционного договора составить план-схему движения денежных потоков, которая должна соответствовать условиям инвестиционного соглашения

- ❖ Провести анализ содержания регистров бухгалтерского учёта, в которых формировались показатели строительства (реконструкции) инвестиционного объекта, включая движение и распределение денежных потоков (поступления от инвестора, распределение по поставщикам и подрядчикам и пр.)
- ❖ Провести анализ договорных взаимоотношений с организациями, осуществлявшими работы по строительству (реконструкции) объекта
- ❖ Составить чек-лист по перечню несоответствий по схеме движения денежных потоков.
- ❖ Составить чек-лист по перечню идентифицированных «проблемных» взаимоотношений с контрагентами

4. Анализ налоговых рисков

Провести анализ налоговых рисков, включающий процессы:

- ❖ Анализ соблюдения условий для принятия к вычету НДС по объекту инвестиций
- ❖ Анализ налоговых рисков по документальному подтверждению и экономическому обоснованию расходов
- ❖ Анализ налоговых рисков по исчислению налоговых обязательств при последующем использовании имущества в коммерческой деятельности инвестора
- ❖ Составить чек-лист по перечню идентифицированных налоговых рисков.

5. Анализ правовых рисков

Провести анализ правовых рисков, включающий процессы:

- ❖ Анализ соблюдения условий по переходу права собственности на объект недвижимости
- ❖ Анализ рисков переквалификации договора (например, в договор строительного подряда)
- ❖ Составить чек-лист по перечню идентифицированных правовых рисков.

В процессе проведения оценки инвестиционного договора, планируется использование следующих методов:

- Риск-ориентированный подход: определение потенциально возможных рисков по инвестиционному проекту, последующая идентификация наличия (отсутствия) рисков по данному контракту
- Сбор первичных данных и последующая их обработка.
- Проведение интервьюирования должностных лиц (*при необходимости*).
- При необходимости, посещение объекта, входящего в предмет оценки, с целью проведения процедур наблюдения, опроса и тестирования выбранных процессов.
- Составление план-схем, графиков, таблиц, текстовых описаний