Меморандум объекта: основания, модель и версии

M651: реестр подтверждений, две версии сметы, два сценария и журнал вопросов перед обсуждением объекта.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

Меморандум с понятными основаниями

Самостоятельная тетрадь «Нейросистемы риелтора». M651 полностью вымышленный объект и расчёт. Это редакционная модель документа для обсуждения, не предложение инвестировать и не заключение о безопасности покупки.

Раздел	Что получает читатель
Вопрос	Зачем изучается объект
Реестр	Происхождение каждого важного сведения
Модель	Условия, формулы и исключения
Риски	Что ещё требуется проверить
Версия	Какие сведения изменились

Мой объект / вопрос	Горизонт / получатель

M651: паспорт предварительного документа

Поле	Учебное заполнение
Объект	M651, условный объект под аренду
Вопрос	Достаточно ли данных для следующего обсуждения?
Период модели	Первый рассматриваемый год
Статус	Предварительно, остаются пробелы
Версия	v1, затем v2 после новой сметы
Не рассматривается	Рост цены и итог при продаже
Не рассчитано	Налоги, финансирование, неучтённые расходы

Резюме v2
Смета подготовки выросла на 150 000 рублей. Потребность по перечисленным статьям с резервом теперь 9 150 000 рублей. До решения уточняются недостающие расходы и условия. Арендные сценарии остаются учебными.

Что пока не позволяет сделать вывод	Какое основание нужно

Реестр оснований

Код	Материал	Граница вывода
Д1	Условия предложения	Запрошенная цена, не цена сделки
Д2	Запись осмотра	Наблюдение, не полная экспертиза
Д3	Смета подготовки	Состав и версия расчёта
Д4	Предложения аренды	Ориентир для гипотезы, не договор

Коды учебные
Д1 по Д4 не обозначают реальные документы. В своей работе добавьте прямую ссылку или путь, дату, владельца и статус проверки.

Код / материал / дата	Что подтверждает / ограничения

Неизвестное значение	Кто и как проверит

M651: деньги на приобретение и подготовку

Статья	v1, рублей	v2, рублей
Цена объекта	8 000 000	8 000 000
Подготовка	600 000	750 000
Учтённые расходы приобретения	100 000	100 000
Сумма перечисленных затрат	8 700 000	8 850 000
Отдельный денежный резерв	300 000	300 000
Потребность с резервом	9 000 000	9 150 000

Проверка изменения
750 000 - 600 000 = 150 000. На столько же изменились сумма перечисленных затрат и потребность с резервом.

Резерв не равен уже понесённым расходам. Если из него оплачен платёж, который включён в затраты, нельзя повторно добавить этот платёж второй строкой. Часть возможных расходов в учебной модели не определена.

Что не вошло в мой расчёт	Как получу значение

M651: два условных сценария поступлений

Параметр	Сценарий А	Сценарий Б
Месяцев поступлений	10	9
Поступления за месяц, рублей	60 000	54 000
За год, рублей	600 000	486 000
Учтённые текущие затраты, рублей	120 000	140 000
Частичный остаток, рублей	480 000	346 000

Смысл результата
Остаток после перечисленных текущих затрат, до налогов, финансирования и неучтённых расходов. Это не чистая прибыль, не полная доходность и не прогноз.

600 000 - 120 000 = 480 000. 486 000 - 140 000 = 346 000. Разница 134 000 рублей. Вероятности сценариев не определены. Будущая продажа и изменение цены объекта не рассчитаны.

Какое допущение сильнее влияет у меня	Что нужно проверить

Ваш лист параметров и исключений

Параметр / единица / период	Значение / статус

Источник / дата / версия	Что источник не доказывает

Исключённая категория расходов	Кто уточнит / как влияет

Формула результата	Как правильно назвать показатель

Неизвестное не равно нулю
Пустой налоговый или кредитный блок не означает отсутствия таких платежей. До проверки не называйте частичный остаток чистой прибылью.

Риск как задание на проверку

Событие	Влияние	Следующий шаг
Подготовка затянется	Меньше месяцев поступлений	Уточнить работы и календарь
Ставка не подтвердится	Изменятся поступления	Проверить сопоставимость ориентиров
Новые технические вопросы	Нужны расходы и время	Поставить задачу специалисту
Планы владельца изменятся	Понадобится выход из объекта	Оценить условия и затраты выхода

Событие / параметр модели	Данные / ответственный

Оценка не выполнена
Если величина или вероятность влияния неизвестны, запишите это. Не ставьте низкий риск только ради спокойного резюме.

Журнал новой версии

Изменение v2	Зависимый раздел	Результат
Смета 600 000 → 750 000	Первоначальные затраты	8 850 000
Та же правка, резерв сохранён	Потребность с резервом	9 150 000
Условия аренды без изменений	Сценарии А и Б	480 000 и 346 000
Появилась новая смета	Реестр и резюме	Обновлены код версии и объяснение

Было / стало / основание	Что пересчитать / где исправлено

Сообщение к передаче
В новой версии изменена смета подготовки. Потребность по перечисленным статьям увеличилась на 150 000 рублей. Остальные исходные условия не менялись; открытые вопросы сохранены.

Сообщение является образцом, оно никому не отправлялось.

Контроль редактора перед обсуждением

Задание нейросети
Проверь обезличенный меморандум на смешение периодов, единиц, фактов и допущений. Найди повторный учёт резерва, старые цифры в резюме и значения без источников. Не дополняй рынок, налоги и условия кредита по памяти. Выдай замечания и вопросы, не решение о покупке.

Проверить вручную	Результат
Арифметика	Все формулы воспроизводимы
Смысл остатка	Исключения названы рядом
Версии	Резюме и таблицы согласованы
Реестр	Основания можно найти
Передача	Понятен следующий вопрос клиенту

Открытый вопрос	Исполнитель / следующий шаг

Проверено 19.10.2026. Прочитан материал проекта Банка России о структуре бизнес-плана. Использован общий принцип группировки расходов; правовые и налоговые примеры не заимствованы. Конкретные решения требуют проверки ситуации профильными специалистами.

Источники и проверка

Финансовая культура Банка России: бизнес-план