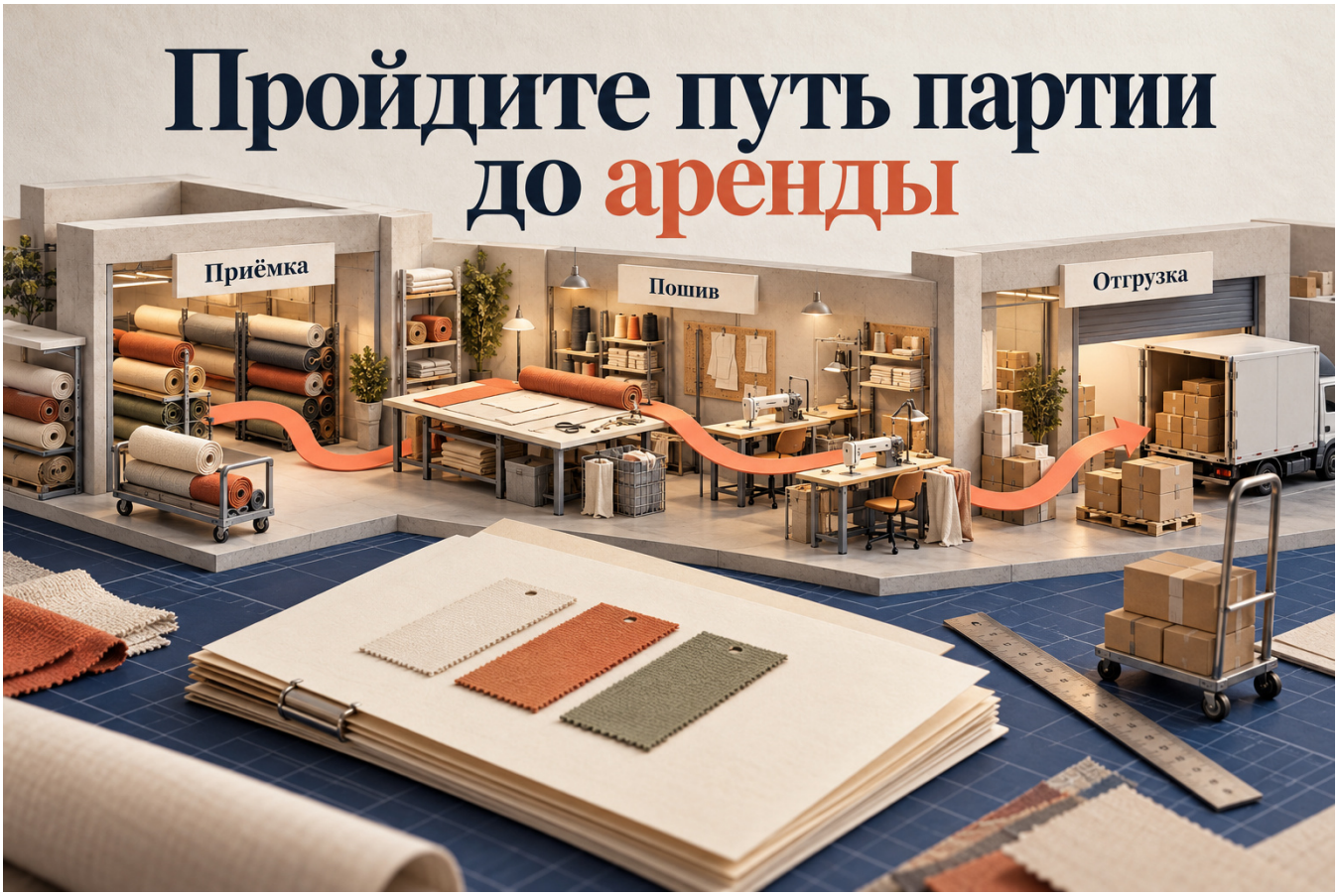
Швейный цех: бриф партии и карта подбора помещения

Бриф серийного производства, путь поставки, реестр оборудования и сравнение трёх помещений. Отсейте неподходящие адреса до затрат на показы.



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.

1. Бриф серийного производства

Этот инструмент предназначен для подбора помещения под партии изделий с поставками и отгрузками. Приём частных заказов и примерки в ателье требуют иного сценария. Здесь риелтор собирает исходные данные, а проектирование и подтверждение требований остаются у профильных специалистов.

Поле	Учебное заполнение
Что поступает	Рулоны ткани и фурнитура
Что происходит внутри	Подготовка, пошив, проверка, упаковка
Что передают подрядчику	Часть операций по уточнению заказчика
Что выходит	Партия упакованных изделий
Пиковая ситуация	Новая поставка одновременно с ожиданием отгрузки
Кто подтверждает процесс	Технолог заказчика

Не дорисовывайте производство
Сначала заказчик исправляет схему под свой процесс. Числа, операции и оборудование не заимствуют из примера как готовые требования.

2. Путь одной партии

Этап	Вопрос для брифа
Приёмка	Где разгружают и что проверяют?
Хранение сырья	Какой запас одновременно находится внутри?
Подготовка	Какие операции и оборудование нужны?
Пошив	Как перемещаются детали между рабочими местами?
Контроль / доработка	Куда возвращаются изделия?
Упаковка	Какая тара и где её держат?
Ожидание отгрузки	Что происходит, если транспорт опаздывает?

К каждой стрелке добавьте тару, габарит и способ перемещения. Затем проверьте маршрут на плане помещения с технологом. Это рабочая схема процесса, не подтверждение нормативных проходов.

Одновременный запас и незавершённая работа: _____. Пиковый сценарий: _____. Кто утвердил описание: _____.

3. Таблица оборудования для инженера

Запросите точные модели и инструкции. Включите все предусмотренные потребители, не только швейные машины. Пример Brother показывает, что требования к установке и среде содержатся в документации оборудования; параметры одной модели нельзя распространять на другие.

Модель / количество	Габариты / масса	Требования / инструкция
Машины		
Подготовка		
Обработка		
Вспомогательное		
Иное		

Режим одновременной работы: _____. Специалист, который проверит сеть и подключения: _____. Недостающие исходные данные: _____.

Без экспериментов
Риелтор не проверяет инженерную пригодность включением оборудования в случайные розетки. Подключение и установку организуют компетентные специалисты.

4. Маршрут поставки снаружи внутрь

Точка	Нужное подтверждение
Подъезд транспорта	Какой транспорт и когда допускается
Разгрузка	Где можно остановиться и кто разрешает
Вход / поворот	Фактический путь для заданного габарита
Подъём на этаж	Характеристики и режим лифта, если используется
Рабочая зона	Куда поступают материалы без блокировки других действий

Пройдите маршрут с планом и габаритами. Не переносите тяжёлые предметы ради проверки. Сопоставьте режим доступа здания с графиком поставщика.

Вопрос собственнику
«Наши поставки приезжают после обеда. Как оформить въезд, кто подтверждает заявку и что происходит при переносе времени?» Ответ «охранник пустит» требует уточнения процедуры.

5. Матрица обязательных условий

Условие	Кто подтверждает	Что хранить
Допустимость процесса	Профильный специалист по объекту и деятельности	Основание и ограничения
Инженерная пригодность	Инженер по исходным данным	Вывод и необходимые действия
Маршрут поставки	Заказчик и управляющий объектом	Схему и правила
Режим работы	Собственник / управляющий, по документам	Согласованные условия
Изменения помещения	Собственник и профильные специалисты	Состав, порядок, ответственность

Статусы: подтверждено / не подтверждено / не подходит по установленному условию. Неизвестный параметр нельзя автоматически заменить положительным ответом.

Пожелания по ремонту и удобствам обсуждайте после критичных условий. Не используйте общий балл для компенсации обязательного несоответствия.

6. Три учебных варианта

Все варианты и цены придуманы только для обучения. Это не реальные предложения и не рыночные ориентиры.

Объект	Исходные данные	Решение на этом этапе
А	70 000 ₽/мес.; поставки по лестнице	Исключён: заказчик признал путь неприемлемым
Б	90 000 ₽/мес.; наземный путь; сеть не проверена	Оставлен на проверке инженерных условий и расходов
В	85 000 ₽/мес. + известные 8 000 ₽ и 6 000 ₽	99 000 ₽ по трём строкам; полный бюджет ещё уточняется

Б нельзя признать самым выгодным: его дополнительные расходы неизвестны. В нельзя объявить окончательно дороже, пока состав сравнения неполон. Сначала сопоставьте одинаковые категории и закройте критичные вопросы.

Контроль
85 000 + 8 000 + 6 000 = 99 000 ₽. Сумма известных строк не означает отсутствие других затрат.

7. Чистый лист сравнения адресов

Критерий / основание	Вариант 1	Вариант 2
Процесс		
Поставки		
Инженерия		
Режим		
Изменения		

Известные ежемесячные платежи: _____. Разовые вложения: _____. Неоценённые позиции: _____. Что требуется для сопоставимости: _____.

Третий адрес
Для третьего и последующих вариантов используйте отдельную копию листа с теми же критериями. Не меняйте обязательное условие только потому, что понравилась ставка.

8. Переделки и порядок запуска

Вопрос	Что зафиксировать
Что планируют изменить?	Перечень по сценарию и оборудованию
Что согласовано?	Подтверждение собственника, нужные проверки
Кто выполняет?	Исполнитель, объём и ответственность
Когда начинается доступ?	Дата и условия монтажа
Как принимают результат?	Проверяемый состав и форма подтверждения
Что возвращают в конце?	Состояние помещения и согласованные обязательства

Формулировки договора проверяет юрист. Предварительный обход не является разрешением эксплуатации или технической приёмкой.

Открытая задача	Ответственный	Срок / зависимость

9. Финальная проверка партии

Мысленно проведите поставку через весь цикл. Одновременно разместите на схеме сырьё, незавершённые изделия и упакованную отгрузку. Проверьте с технологом, где люди и материалы мешают друг другу и что происходит при задержке транспорта.

После обхода	Готовый результат
Обнаружено узкое место	Вопрос, исполнитель и способ проверки
Не хватает сведений о сети	Запрос конкретных данных инженеру
Не согласован въезд	Порядок доступа от ответственного лица
Есть зависимость запуска	Условие и срок, которые сообщают заказчику

Сводку можно подготовить из обезличенных заметок с помощью нейросети. Просите сохранять источники и неизвестные параметры. Не разрешайте ей рассчитывать допустимость эксплуатации или дополнять недостающие мощности.

Внедрение в работу агента
Используйте бриф до отправки адресов. Если неподходящие показы повторяются, диагностическая карта Нейросистемы поможет разобрать первичный разговор и передачу задач.

Источники и проверка

Brother S-7300A: инструкция производителя