Склад по заданию: переговорная тетрадь Б941

Бриф заказчика, матрица требований и сопоставление предложений на вымышленном проекте Б941.



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. Почему нужен объект под задачу

Б941 вымышленный. Компания рассматривает BTS, потому что готовые варианты не подтверждают нужный операционный результат. Начните с ограничения бизнеса, а не с предполагаемой площади.

Вопрос команде	Что зафиксировать
Что мешает сейчас	Конкретная операция и последствие
Какой результат нужен	Проверяемое изменение процесса
Что обязательно	Требования без допустимой уступки
Что обсуждается	Пожелания и варианты
Кто решает	Владелец задания со стороны клиента

Ограничение	Нужный результат	Исходные данные

2. Карта движения товара

Участок	Данные для специалистов
Прибытие	Распределение транспорта и пики
Приёмка	Операции и длительность
Хранение	Единицы и характеристики продукции
Отбор / упаковка	Сценарии работы
Отгрузка / возвраты	Потоки и временные окна

Б941: среднее не проектное решение
60 прибытий за 10 часов дают 6 в час. Это не расчёт количества ворот: нужны пики, длительности и другие исходные данные.

Наш процесс	Измеряемые данные	Кто уточнит

3. Матрица требований

Уровень	Пример записи
Потребность	Обрабатывать заданный поток
Исходные данные	Распределение и особенности операций
Решение	Определяют технологи и проектировщики
Критерий	Согласованный способ подтверждения
Версия	Дата, владелец, изменения

Незаполненный технический параметр не означает автоматическое согласие на стандартное исполнение. Агент организует уточнение, не назначает нагрузки и инженерные характеристики самостоятельно.

Потребность	Кто определяет параметр	Как проверить

4. Где заканчивается предложение

Граница	Нужный ответ
Сделка	Аренда, покупка или другая конструкция
Участок и инфраструктура	Кто обеспечивает и подтверждает
Здание	Состав обязательств девелопера
Оборудование	Что поставляет клиент
Запуск	Кто проверяет готовность процесса

Один термин, разные комплектации
Сравнивайте состав конкретных предложений. Название BTS не доказывает включение всех работ и оборудования.

Элемент	Включён / исключён	Ответственный

5. Ставки Б941 на первый год

Показатель	А	Б
Площадь	10000 м²	10000 м²
Ставка за м² в год	12000₽	10500₽
Базовая аренда в год	120000000₽	105000000₽
Среднемесячный эквивалент	10000000₽	8750000₽

Разница годовой базовой аренды 15000000₽. Условия налогов в упражнении одинаковые; ставки вымышленные. Эквивалент не заменяет фактический платёжный график.

Наш вариант	Ставка / единица / период	Базовая сумма

6. Что добавить к сравнению

Различие	Как прояснить
Эксплуатация и коммунальные	Состав и расчёт
Оборудование	Включение и стоимость
Начало платы	Событие и подтверждение
Индексация	База, период, формула
Обеспечение	Условия и движение денег
Подготовка запуска	Состав задач клиента

Первый год не весь срок
Годовую ставку нельзя без проверки умножить на число лет и назвать стоимостью всей сделки. Нужен график по подтверждённым условиям.

Неизвестное различие	Адресат	Влияние на решение

7. События и изменения

Контрольная точка	Что подтверждает переход
Версия задания	Решение клиента
Проект / процедуры	Необходимые результаты участников
Инфраструктура	Подтверждённая готовность
Объект	Документы и проверки по условиям
Оснащение и запуск	Готовность процесса клиента

Состав этапов определяет команда проекта. Изменение задания требует оценки влияния на цену и срок, затем решения уполномоченных лиц. Не все задачи клиента содержатся в календаре стройки.

Изменение	Влияние / оценка	Кто утвердил

8. Встреча до обязательств

Повестка Б941
Подтвердить исходные данные, версии задания и границы предложений. Проверить график, платежи, порядок изменений и последствия задержек со специалистами. Сравнение ставки само по себе не выбирает лучший объект.

Техническая передача здания и готовность бизнес-процесса различаются. Нейропомощник поможет собрать вопросы по пробелам, но не заменяет технолога, проектировщика или юриста.

Открытый вопрос	Ответственный	Документ / результат

Источники и проверка

Parametr: индивидуальные проекты BTS