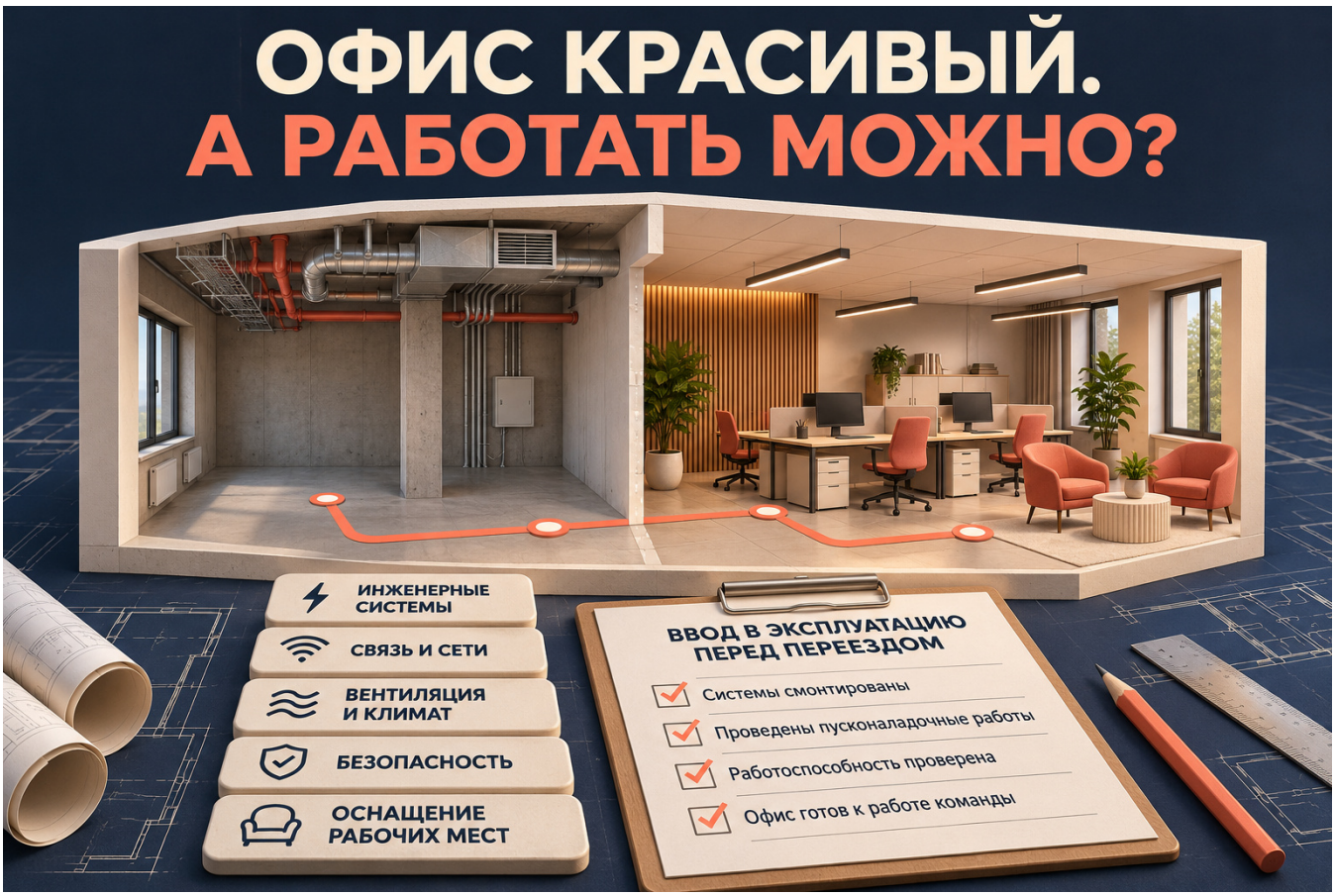
Офис к запуску: рабочая тетрадь Ф931

Бюджет, зависимости этапов, карта ответственности и журнал замечаний на вымышленном проекте Ф931.



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. День работы вместо картинки

Ф931 является вымышленным проектом. Все суммы и длительности ниже заданы для упражнения, не являются рыночными ориентирами. Начните с функций будущего офиса, которые проектная команда должна перевести в технические решения.

Сценарий	Какой ответ нужен
Одновременная работа	Состав команды и режим
Звонки / встречи	Количество и характер сценариев
Посетители	Маршрут и правила доступа
Техника	Перечень и требования специалистов
Поддержка	Кому сообщать о сбое

Функция	Нужный результат	Кто уточнит требования

2. Границы подготовки

Часть	Кто подтверждает результат
Исходное состояние	Собственник и обследующие специалисты
Проектные решения	Проектная команда
Работы	Назначенные исполнители
Мебель и техника	Поставщики и клиент
Проверки и передача	Ответственные специалисты
Эксплуатация	Команда клиента и управляющая сторона

Слово «под ключ» не перечень
Отметьте включённые и исключённые работы. Для взаимодействующих систем укажите границу ответственности и необходимые исходные данные.

Функция / система	Что уже есть	Что добавляют и кто

3. Шесть строк бюджета Ф931

Раздел без перекрытия	Учебная сумма
Проектирование	250000₽
Строительная отделка	2400000₽
Инженерные работы	1100000₽
Мебель	850000₽
Связь и ИТ	350000₽
Проверки / передача	180000₽
Сумма	5130000₽

Суммы приняты на сопоставимой налоговой основе. В реальных предложениях проверьте состав и отсутствие двойного учёта, например между отделкой и инженерией.

Наша строка	Включено / исключено	Подтверждение оценки

4. Резерв и деньги за пределами работ

Показатель Ф931	Расчёт
Выбранный резерв 10%	5130000×0,10=513000₽
Лимит с резервом	5130000+513000=5643000₽
Что не включено	Аренда, эксплуатация, обеспечение, переезд и иное применимое

Резерв не норматив
10% являются только условием модели. Достаточность резерва зависит от неопределённостей и решений клиента. Его расходование фиксируют отдельно.

Дополнительная статья	Сумма / период	Статус

5. Две параллельные ветви

Этап Ф931	Недели	После чего
Проектирование	2	Начало
Согласование	3	Проект
Закупка	5	Согласование
Работы	4	Согласование
Финальный монтаж	1	Закупка и работы
Проверки / передача	1	Финальный монтаж

Путь 12 недель
2+3+max(5,4)+1+1=12. Простая сумма 16 недель игнорирует параллельность. Четыре недели работ игнорируют остальные этапы.

Наш этап	Предшественник	Подтверждённый срок

6. Поставка изменилась

Если в той же схеме закупка занимает 7 недель вместо 5, общая длительность становится 14 недель. Остальные условия остаются прежними. Это учебное последствие зависимости, не прогноз задержки реального проекта.

Изменение	Что запросить
Новая мебель / техника	Срок и условия поставки
Новая планировка	Затронутые решения и работы
Перенос системы	Техническая оценка и согласования
Новая дата	Пересчёт зависимостей и решение клиента

Запрос изменения	Деньги и срок	Кто утвердил / версия

7. Как подтвердить готовность

Проверка	Доказательство
Системы	Результаты предусмотренных проверок
Пользовательские сценарии	Согласованная демонстрация
Документация	Актуальный комплект
Эксплуатация	Инструкции и ответственное лицо
Поддержка	Контакт и порядок обращения

Демонстрация видеовстречи или входа по пропуску помогает проверить пользовательский сценарий. Она не заменяет обязательные испытания и профессиональную приёмку. Применимые требования устанавливаются для конкретного российского объекта.

Критерий готовности	Кто проверяет	Результат / запись

8. Журнал замечаний и передача

Пример записи
Переговорная 1: в согласованном тесте видеовстречи в указанное время наблюдались разрывы связи. Передано ответственному ИТ-специалисту. Причина не установлена; повторная проверка после исправления.

Не подменяйте наблюдение диагнозом. В журнале нужны место, факт, ответственный, срок и подтверждение устранения. Критичность для запуска оценивают соответствующие специалисты и клиент. Нейропомощник помогает организовать записи.

Место / наблюдение	Ответственный / срок	Проверка устранения

Источники и проверка

JLL: передача офиса после fit-out

Better Buildings Partnership: Commissioning