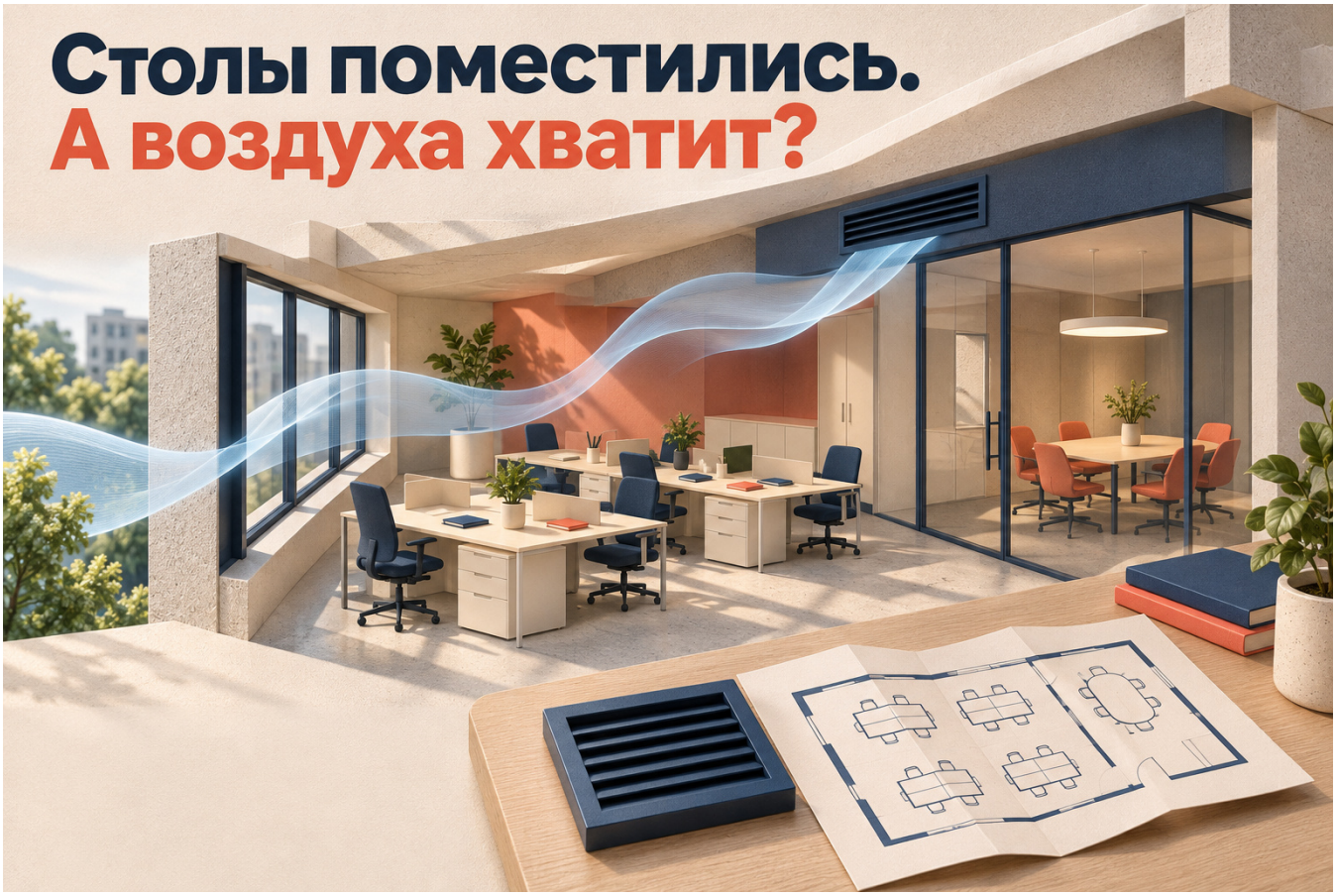
Воздух для команды

Бриф численности, матрица помещений и запрос проектировщику помогают проверить офис до обещания готовности к переезду.



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 команды

Сначала опишите деятельность арендатора. Этот документ предназначен для передачи исходных данных инженеру и собственнику. Он не рассчитывает нормативный воздухообмен и не подтверждает пригодность помещения без обследования.

Параметр	Что узнать
Штат	Общее число сотрудников
Присутствие	Одновременная численность
Гости	Внешние посетители
График	Обычные и дополнительные часы
Изменения	Перегородки и рост команды

Параметр	Обычный день	Пиковый сценарий

2. Сценарий без двойного счёта

Учебный пример
В офисе 18 сотрудников. Шестеро перешли в переговорную, к ним пришли четыре внешних гостя. Рабочая зона: 18 − 6 = 12. Переговорная: 6 + 4 = 10. Всего: 22, а не 28.

Зона	Люди	Почему
Рабочая	12	Остальные сотрудники
Переговорная	10	Шесть сотрудников и четыре гостя
Всего	22	Перемещение не создаёт новых людей

Для расчёта системы нужны и локальная нагрузка, и общий сценарий. Число людей ещё не является расходом воздуха.

Ваше перемещение	Внешние гости	Итог по зонам

3. Карта помещений

Переговорные, кабинеты и рабочие зоны рассматривайте отдельно. Укажите новые перегородки и закрывающиеся двери. Средняя плотность по этажу может скрыть локальную нагрузку.

Помещение	Люди / время	Планируемое изменение

Проверка исходных данных
Число стульев и число одновременно присутствующих не всегда совпадают. Подтвердите сценарий с арендатором.

4. Реестр системы

Функция	Что искать
Приток	Источник наружного воздуха
Распределение	Схема по арендуемому блоку
Удаление	Предусмотренный маршрут
Охлаждение	Отдельное оборудование
Очистка	Функция конкретного устройства

Решётка не определяет назначение системы. Схема должна соответствовать текущей планировке. Производительность установки на весь этаж не выдавайте за измеренный расход вашего блока.

Документ	Область / версия	Чего не хватает

5. Матрица расписания

Сопоставьте часы команды и здания. Уточните механизм внеурочного включения, стоимость и технические ограничения. Устное обещание заменить письменные условия не может.

День / часы	Потребность команды	Режим системы

Расхождение	Кто решает	Условие и стоимость

6. Журнал наблюдений

Показ пустого офиса не отражает рабочую загрузку. Если используется датчик CO2, сохраняйте условия измерения. Показатель не заменяет оценку всех факторов качества воздуха и не является самостоятельным заключением о соответствии.

Время / зона	Люди / режим	Наблюдение / прибор

Что передать специалисту
Исходные записи, длительность наблюдения, расположение датчика и сведения о системе. Не только удачный скриншот.

7. Запрос проектировщику

Готовая основа
Прилагаем план, график, сценарии численности и документы системы. В пиковый час 12 человек в рабочей зоне и 10 в переговорной. Планируется новая перегородка. Просим оценить возможности системы, необходимые изменения и перечень недостающих данных.

Ответ должен относиться к указанным условиям. Если расчёт выполнен для другой планировки, не распространяйте его на новую автоматически. Нужны ограничения результата и следующий шаг.

Вопрос	Ответ / основание	Остаток

8. Сравнение полной ситуации

Учебная строка	Разница за месяц
Базовая ставка офиса А ниже	10000 рублей
Дополнительные услуги офиса А	8000 рублей
Остаток преимущества по двум строкам	2000 рублей

Это условный пример, не доказательство выгоды. Переделки и остальные расходы не учтены. Отдельно считайте разовые и регулярные суммы, указывайте период и источник.

Статья затрат	Разовая / регулярная	Основание / сумма

9. Решение до обязательств

Разделите подтверждённые возможности и условия, от которых зависит пригодность. Вопросы переделки и согласования передавайте профильным специалистам до обязательств по аренде. Не обещайте, что собственник разрешит любые работы позднее.

Подтверждено	Документ	Ограничение

Нужно выполнить	Кто отвечает	Результат и срок

Источники и проверка

Tion: приток наружного воздуха в офис

ASHRAE: Indoor Carbon Dioxide, редакция 2025