Матрица офисов с обязательными критериями

Приведите планировки, платежи и обязательные условия к одной задаче компании до рекомендации офиса.



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.

Единое задание компании

Все значения и варианты учебные. Матрица помогает сравнить предложения, но не заменяет проверку документов, технический проект или решение компании.

Поле	Учебная запись
Штат	24 человека
Обычный день	14 в офисе
Общие дни	22 в офисе
Функции	Работа, видеозвонки, внутренние встречи
Гости	Проверяется отдельный сценарий
Решение	Уполномоченный представитель компании

Функция	Люди / частота / пик	Как подтверждено

Обязательные условия

Критерий	Подтверждение	Статус
Нужный доступ	Правила объекта	Проверяется
Переговорная	План и сценарий	Проверяется
Дата готовности	Обязательства и этапы	Проверяется
Инженерные условия	Документы специалиста	Проверяется

Три статуса
Подтверждено, не соответствует, неизвестно. Неизвестное не является средним баллом.

Мой обязательный пункт	Источник ответа	Статус / следующий шаг

Планировка под конкретный час

Учебный вариант	Что показано
А	24 стола, отдельной переговорной нет
Б	22 места и переговорная на 6

Встреча шести сотрудников не обязательно добавляет шесть человек к команде. Не складывайте места разных функций без сценария одновременности.

Учебный эпизод	Что проверить
22 сотрудника внутри	Рабочая конфигурация
6 из них на встрече	Переговорная
2 на видеосвязи	Нужные зоны
3 гостя	Путь и размещение

Час / функция	Кто находится	Открытый вопрос

Сопоставимые месячные платежи

Учебная строка	А	Б
Исходная ставка	24 000 ₽/м²/год	340 000 ₽/блок/месяц
Расчётная площадь	150 м²	Сравнивается по плану
База за месяц	300 000 ₽	По условию включена
Дополнительные текущие	45 000 ₽	По условию включены
Итого при одной базе	345 000 ₽	340 000 ₽

А: 24 000 × 150 ÷ 12 = 300 000. Разница итога 5 000 ₽ в месяц. Суммы условные, на одной налоговой базе и с одинаковым согласованным составом. Реальный состав проверяют отдельно.

Не весь бюджет
Здесь не учтены адаптация, обеспечение, переезд и другие условия.

Календарь денег и готовности

Пункт	Что зафиксировать
Старый и новый офис	Период одновременной оплаты
Подготовка	Смета и сроки
Мебель / связь	Условия поставки и подключения
Обеспечение	Срок, возврат или зачёт по документам
Ключи	Отдельно от готовности работать
Неизвестное	Не приравнивается к нулю

Дата / событие	Платёж или результат	Подтверждение

Локация через маршруты

Маршрут	Что проверить
Команда	Обезличенные узлы и типичное время
Гости	Реальный вход и пропуска
Доставка	Условия доступа
Внутри здания	Лифты и путь до блока
Доступность	Нужные компании условия

Без лишних личных данных
Для первичного сравнения используйте согласованные районы или транспортные узлы, а не полный список домашних адресов.

Группа / маршрут	Метод / время наблюдения	Компромисс

Баллы после обязательных проверок

Учебное предпочтение	Вес	А	Б
Локация	4	3	2
Планировка	3	2	4
Готовность	3	4	4
Сумма вес × оценка		30	32

Шкала оценок в примере от 1 до 4. Вес и основания согласует компания. Итог не является объективным рыночным рейтингом и не закрывает критичное неизвестное.

Мой критерий	Вес / основание оценки	А / Б

Карточка решения

Часть вывода	Учебный пример
Подтверждено	Б соответствует общим дням и встречам
Принятый компромисс	Часть команды едет дольше
Нужный ответ	Срок подключения связи
Следующий этап	После подтверждения документа

При изменении приоритетов пересчитайте все варианты одинаково. Не подбирайте веса под заранее любимый объект.

Открытый вопрос	Ответственный	Подтверждение / дата

Источники и проверка

CBRE: Office Occupier Benchmark Report 2026

Nikoliers: состав ставок в обзоре офисного рынка 2025 года

Nikoliers: состав стоимости места в сервисном офисе, февраль 2025