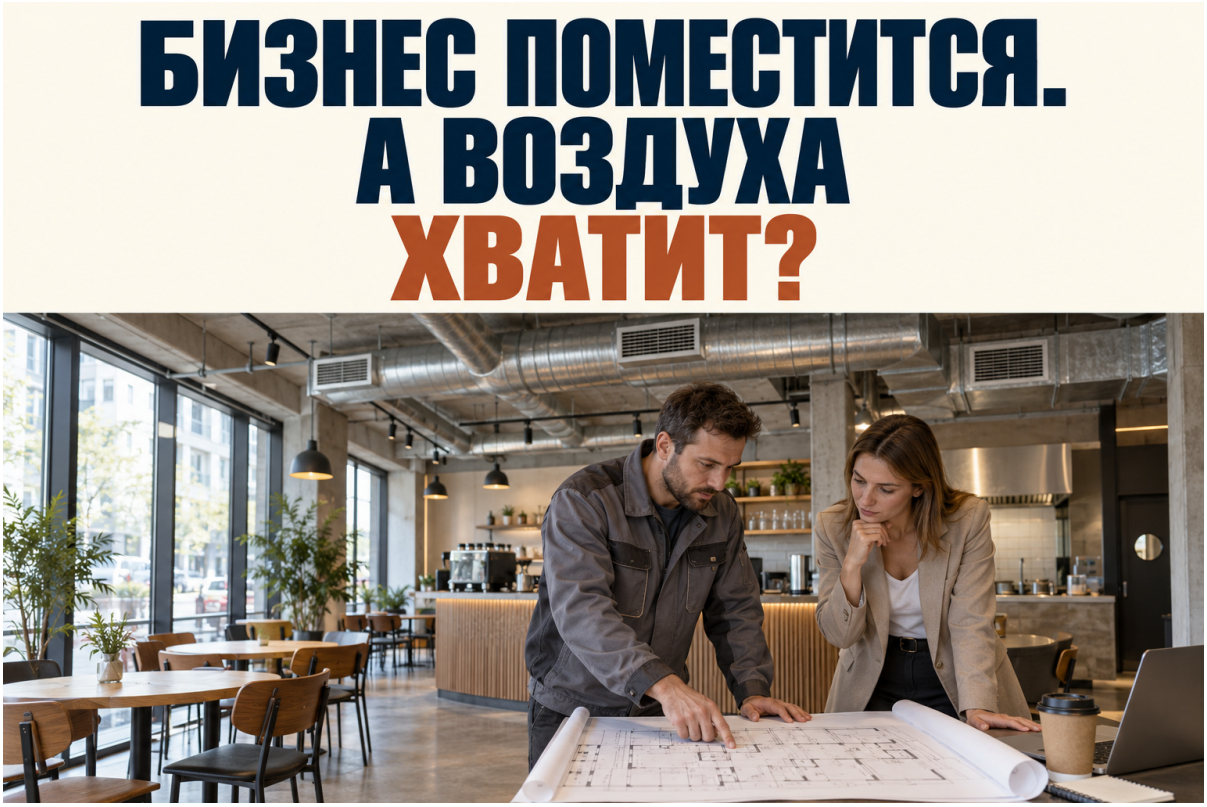
Помещение дышит под задачу: бриф инженеру и матрица ограничений

Соберите исходные данные для инженерной проверки до обещаний, что помещение подходит арендатору.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Офис на 6 человек превращается в кафе на 15: бриф, карта системы, вопросы по работам и 18 проверок.

Авторский бриф риелтора, а не расчёт воздухообмена или подтверждение соответствия нормам. Проект, измерения и требования под конкретный процесс определяет профильный инженер; юридические основания изменений проверяются отдельно.

С чего начать

Собственник ищет арендатора или бизнес рассматривает помещение с существующей вентиляцией и изменением режима использования.

Параметр	Было	Планируется
Использование	Офис	Кафе
Люди одновременно	6 сотрудников	12 гостей+3 сотрудника
Процессы	Работа за столами	Оборудование уточняется

Подготовьте исходные данные

- План помещений и будущая расстановка
- Описание бизнеса, процессов и оборудования
- Максимальное одновременное присутствие и график
- Проект, паспорта и документы по существующей системе
- История обслуживания и доступные измерения
- Условия собственника и доступа к общим частям здания

Соберите и сопоставьте факты

1. Опишите будущий бизнес

Запишите людей, график, оборудование, процессы и зоны.

Готово: Есть конкретная задача вместо слова кафе или офис.

Не делайте так: Потребность определена только по площади.

2. Соберите сведения о системе

Разделите приток, вытяжку, кондиционирование и имеющиеся документы.

Готово: Понятны известные части и пробелы.

Не делайте так: Решётка или сплит-система названы полной вентиляцией.

3. Уточните трассы и доступ

Выясните, откуда поступает воздух, куда удаляется и как обслуживается оборудование.

Готово: Схема связана с фактическими элементами.

Не делайте так: Канал предположительно ведёт туда, куда удобно.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Передайте бриф инженеру

Попросите оценить существующую систему, необходимые измерения и соответствие будущей задаче.

Готово: Вывод относится к определённому режиму.

Не делайте так: Паспортная цифра считается фактическим результатом.

5. Разделите работы и согласования

Уточните изменения, основания, доступ, плательщика и исключения из сметы.

Готово: Техническая и организационная части видны.

Не делайте так: Покупка вентилятора обещана полным решением.

6. Свяжите результат с арендой

Согласуйте, что должно быть готово, чем это подтверждается и как обслуживается после запуска.

Готово: Договорённости содержат проверяемый результат.

Не делайте так: Старт аренды не связан с готовностью помещения.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебный объект 120 м²: прежде офис на 6 человек, теперь планируется 12 гостей и 3 сотрудника. Всего 15 человек. Это исходные данные, не норматив и не расчёт вентиляции.

Параметр	Данные примера	Статус
Площадь	120 м²	План для сверки
Прежняя загрузка	6 человек	Со слов владельца
Будущая загрузка	12+3=15 человек	Бриф арендатора
Оборудование	Перечень неполный	Нужно уточнить
Пригодность системы	Не установлена	Задача инженеру

Рост числа людей с 6 до 15 не означает, что нужен вентилятор в 2,5 раза мощнее. Учитываются процессы, схема, наружный воздух и другие параметры задачи.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Есть кондиционер, воздуха хватит	Проверим функции конкретной системы
На табличке 600, значит работает так	Нужны условия и фактические данные
Для любого бизнеса	Подходит только после проверки конкретного режима

Промпт: бриф на проверку вентиляции

Правила. Собери обезличенный бриф: зоны, люди одновременно, график, оборудование, процессы, документы системы, ограничения и вопросы. Не рассчитывай нормы, мощность или сечение каналов. Отдели заявленные характеристики от измеренных и отметь неизвестный состав наружного воздуха.

Образец 1. Вход: 120 м², раньше 6 сотрудников, план 12 гостей+3 сотрудника; оборудование уточняется.

Выход:
Будущая одновременная загрузка 15 человек. Нужны состав процессов, оборудование, проект системы и инженерная оценка; пригодность не установлена.

Образец 2. Вход: Паспорт 600 м³/ч; в протоколе 420 м³/ч; доля наружного воздуха не указана.

Выход:
Паспортное и измеренное значения различаются. Уточнить режим, точки, метод и состав воздуха. Соответствие задаче по этим данным не определено.

Новый объект: Бизнес:[процесс]. Зоны:[план]. Люди:[максимум]. Система:[документы]. Верни бриф и список недостающих исходников.

18 проверок результата

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

Задача бизнеса

- [ ] **Процесс описан.** Не только название деятельности. Кафе бывают разными.
- [ ] **План актуален.** Зоны и расстановка. Пустой зал не будущий режим.
- [ ] **Люди посчитаны.** Пик одновременного присутствия. Посещаемость за день не пик.
- [ ] **График указан.** Часы и режим работы. Не теряйте вечер.
- [ ] **Оборудование перечислено.** Характеристики и процессы. Мест под столы недостаточно.
- [ ] **Изменения отмечены.** Что отличается от прежнего. Предыдущий бизнес не доказательство.

Существующая система

- [ ] **Функции разделены.** Приток, вытяжка, охлаждение. Не путайте воздух и температуру.
- [ ] **Документы собраны.** Схема, паспорта, измерения. Табличка не вся система.
- [ ] **Трассы уточнены.** Забор, удаление и связи. Не угадывайте по решётке.
- [ ] **Режим измерения известен.** Метод и условия. Число без контекста слабее.
- [ ] **Обслуживание описано.** История и доступ. Чистый фасад не фильтр.
- [ ] **Общие части учтены.** Границы ответственности. Собственник помещения не всегда единственный участник.

Работы и аренда

- [ ] **Инженерная задача определена.** Проверка под бриф. Не просите общий ответ.
- [ ] **Основания изменений проверяются.** Трасса и размещение. Новый канал не только покупка.
- [ ] **Смета раскрыта.** Состав и исключения. Оборудование не полный запуск.
- [ ] **Плательщики названы.** Кто за какие работы. Не оставляйте после подписания.
- [ ] **Готовность проверяема.** Документ и результат. Шум вентилятора не приёмка.
- [ ] **Уход согласован.** Доступ, исполнитель и расходы. Проект не обслуживается сам.

Заполните свой рабочий лист

Отдельно отметьте будущие процессы, которых не было у предыдущего пользователя.

Код задачи: _____ Дата: _____

Зона / процесс / люди / время	Система / документ / наблюдение	Пробел / вопрос / исполнитель

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Инженерный результат, право на изменение и условия аренды нужно связать между собой.

Работа / основание / результат	Состав / цена / исключения	Плательщик / срок / проверка

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Обещают расчёт по одной площади. Дополнить бриф процессами.

Кондиционер заменяет все вопросы. Уточнить функции и подачу воздуха.

Нет доступа к оборудованию. Согласовать обслуживание.

Новая трасса без проверки оснований. Разобрать размещение и участников.

Паспорт выдан за измерение. Разделить источники чисел.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Для бизнеса____планируются____человек и процессы____. По системе подтверждено____. Требует проверки____. До решения об аренде нужен результат____; работы и оплату согласуем после____.

Первое действие после чтения

Соберите одностраничный бриф арендатора с пиковым числом людей, графиком и оборудованием.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Арендатор получает помещение под свою задачу?

Диагностика для риелтора поможет связать бриф бизнеса, проверку объекта, согласование работ и следующий шаг к аренде.

Проверить работу с коммерцией →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

Daikin: вентиляция и другие функции обработки воздуха

Паспорт 600, измерено 420: что это значит

Условные числа для чтения документов, не характеристики реального объекта.

Запись	Источник	Следующий вопрос
600 м³/ч	Паспорт	Для какого режима?
420 м³/ч	Протокол	Где и как измеряли?
70%	420÷600×100	Только отношение чисел
Наружный воздух	Не указан	Каков фактический состав?
Соответствие задаче	Не определено	Вывод по полному брифу

70% не является оценкой исправности или достаточности для бизнеса. Паспортные и фактические значения сопоставляют с условиями и проектной задачей.

Daikin разделяет вентиляцию, обработку и фильтрацию воздуха как разные функции. Охлаждение само по себе не подтверждает нужный приток наружного воздуха.

Кто отвечает после запуска

Зафиксируйте договорённости применительно к устройству и правам на конкретную систему.

Вопрос	Что определить	Подтверждение
Оборудование	Владелец и границы	Документы и схема
Доступ	Кто и когда допускает	Согласованный порядок
Обслуживание	Состав и исполнитель	Регламент и записи
Изменения	Порядок согласования	Основания и участники
Расходы	Что оплачивает каждая сторона	Понятный состав

Техническая возможность изменить систему не означает, что все необходимые основания и согласования уже получены. Эти части проверяются раздельно.

Попросите инженера описать, как проверяется результат работ. Включение установки — только наблюдение, а не подтверждение всех параметров под будущий бизнес.