Воздушное отопление: карта проверки дома для риелтора

Паспорт системы, маршрут показа, расчёт обслуживания и вопросы инженеру.



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. Паспорт системы до показа

Поле	Как заполнить
Оборудование	Модель и источник подтверждения
Источник тепла	Что указано в документации
Помещения	Какие комнаты обслуживаются
Функции	Отопление, охлаждение и другие отдельно
Документы	Схема, паспорт, инструкция, монтаж
Обслуживание	Последний документ и контакт сервиса

Моё оборудование	Документ / дата	Что отсутствует

Точность описания
Название «воздушное отопление» не подтверждает все функции климатической системы. Для каждой функции нужно своё основание.

2. Маршруты воздуха и доступ

Попросите специалиста объяснить схему подачи, возврата и обмена с наружным воздухом. Тёплая решётка сама по себе не подтверждает вентиляцию.

Узел / вопрос	Что сохранить
Основная установка	Местоположение и доступ
Подача в комнаты	Какие помещения подключены
Возврат воздуха	Маршрут по документации
Наружный воздух	Подтверждённый состав и режим
Фильтрация	Модель расходников и доступ
Скрытые трассы	Документы и пределы осмотра

Вопрос по схеме	Документ / пояснение	Кто ответит

3. Условия демонстрации

Запись	Зачем нужна
Дата и наружные условия	Контекст наблюдений
Время работы до показа	Не путать запуск с установившимся режимом
Настройки	Понимать, что именно показано
Другие обогреватели	Не приписывать всё одной системе
Положение дверей	Сопоставимость комнат
Кто демонстрирует	В пределах пользовательской инструкции

Условие	Факт / источник	Ограничение

Без сервисных экспериментов
Не отключайте питание ради теста, не разбирайте установку и не меняйте сервисные настройки. Демонстрация владельца не заменяет технический осмотр.

4. Карта комнат и учебный пример

Комната	Учебное показание, °C	Вопрос клиента
Гостиная	22	Обычный режим понятен
Кабинет	21	Беспокоит звук запуска
Дальняя спальня	18	Нужна оценка условий
Вторая спальня	23	Уточнить возможности настройки

Среднее: (22 + 21 + 18 + 23) / 4 = 21 °C. Размах: 23 − 18 = 5 °C. Эти учебные данные не задают норму и не доказывают дефект. Отдельная комната остаётся важной даже при удобном среднем.

Комната / время	Режим / показание	Наблюдение / вопрос

5. Шум, поток и личный сценарий

Проверить с клиентом	Как зафиксировать
Сон	Какая комната, какой режим
Работа	Что мешает за столом
Запуск	Постоянный звук или событие
Воздушный поток	Где ощущается
Зоны	Подтверждённые возможности управления
Мебель и доступ	Что мешает наблюдению или обслуживанию

Условие наблюдения	Что заметили	Вопрос специалисту

Наблюдение, не диагноз
«В кабинете слышен запуск» является описанием. «Сломан вентилятор» без заключения является неподтверждённым диагнозом. Не заклеивайте решётки как универсальное решение.

6. Расходы на обслуживание

Учебная строка	Расчёт	Сумма, ₽
Фильтры	3 000 × 4	12 000
Сервис	По условному предложению	18 000
Всего перечислено	12 000 + 18 000	30 000
На месяц для бюджета	30 000 / 12	2 500

Четыре комплекта фильтров в год являются допущением примера, не периодичностью для вашей системы. Требования берут из инструкции. Энергия, ремонты и замена оборудования не включены.

Моя статья	Количество / источник цены	Сумма / неизвестно

Полный бюджет не получен
Распределение годовой суммы на месяцы не означает равные ежемесячные платежи. Неизвестные расходы не записываются нулём.

7. Счета и сопоставимость

Параметр периода	Что уточнить
Заселённость	Жили постоянно или поддерживали температуру
Отапливаемая площадь	Какие комнаты работали
Режим	Настройки и другие источники тепла
Счёт	Отопление отдельно или общий расход
Условия	Погода и продолжительность
Источник данных	Документ и объяснение владельца

Период / сумма	Что включено	Почему нельзя сравнить напрямую

Без обещания экономии
Один месяц не является годовым прогнозом. Общий счёт дома не доказывает долю отопления. Для сценария покупателя нужны исходные данные и профильная оценка.

8. Итог и передача специалисту

Учебное резюме: «Модель подтверждена паспортом. Условия показа сохранены. Покупатель отметил звук в кабинете и разницу между спальнями. Отдельных энергозатрат нет. До решения нужны ответы по регулированию и обслуживанию». Это структура записи, не заключение о реальном доме.

В пакет консультации	Что должно совпадать
Модель и схема	Именно установленная система
Наблюдения	Комнаты, условия и время
Документы сервиса	Объём и дата последней работы
Вопросы по питанию	Предусмотренный порядок, без опасного теста
Вывод	Пределы осмотра и открытые пункты

Вопрос	Кто отвечает	Документ / следующий шаг

Работа риелтора
Диагностическая карта помогает удержать документы, замечания клиента и следующие шаги. Инженерное заключение выполняет профильный специалист.

Источники и проверка

Министерство энергетики США: фильтры в воздушных системах

Carrier: руководство по обслуживанию воздушного отопительного оборудования