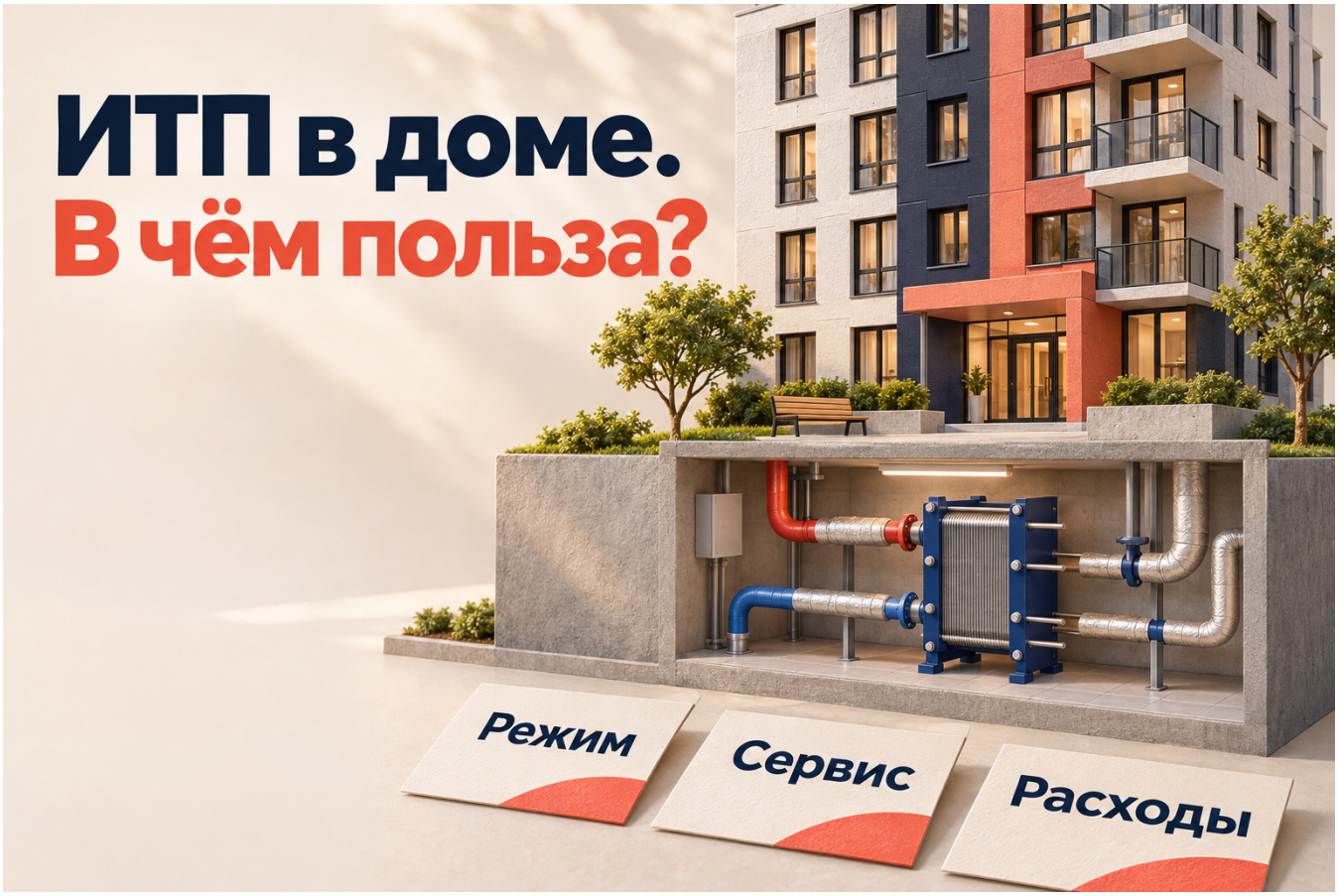
ИТП: карта вопросов до покупки

Карта функций, обслуживания и расходов поможет объяснить преимущества дома без выдуманного процента экономии.



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. Карточка конкретного дома

Задача риелтора состоит в проверяемом объяснении функции и расходов. Вы не подтверждаете техническую исправность узла этим бланком. Свяжите сведения с нужным корпусом: презентация всего комплекса не заменяет данные одного дома.

Поле	Что установить
Адрес и корпус	Объект покупки
Обслуживаемая часть	Дом, секции и системы
Источник тепла	Откуда поступает ресурс
Схема	Документ или ответ специалиста
Дата сведений	Актуальность

Поле	Факт	Источник

2. Функции без подмены понятий

Понятие	Что проверить
ИТП	Приём и предусмотренные проектом функции
Котельная	Источник производства тепла
Независимая схема	Организация контуров, не отсутствие внешней сети
Квартирный учёт	Отдельный вопрос начислений

Не обещайте автономность по наличию оборудования в подвале. Для отопления и горячей воды схемы уточняют отдельно. Название узла не рассказывает обо всех его функциях.

Система	Подтверждённая функция	Неизвестное

3. Проверка автоматического режима

Наличие контроллера и действующий режим не одно и то же. Запросите сведения у ответственного специалиста. Не меняйте настройки во время осмотра: этот комплект предназначен для сбора информации, а не управления домовой системой.

Уровень	Подтверждение
Предусмотрено	Проектное решение
Установлено	Состав оборудования
Используется	Ответ о текущем режиме
Обслуживается	Документ о выполненных работах

Уровень	Источник и дата	Следующий вопрос

4. Заполненный учебный разбор

Пункт	Учебные сведения	Вывод
ИТП корпуса А	Схема получена	Принадлежность установлена
Погодное регулирование	Предусмотрено, режим подтверждён письмом	Есть основание описать функцию
Экономия 30%	Есть только слова продавца	Процент не используем
Жалоба на шум	Причина не установлена	Запрашиваем ответ по обращению
Будущая квитанция	Не рассчитана	Не обещаем сумму

Пример вымышленный. Его смысл в том, чтобы разделять уровни доказательств. Не превращайте неизвестное в дефект, а документ о комплектации в гарантию качества эксплуатации.

Ваш факт	Его ограничение	Действие

5. Объём и стоимость

Показатель	Период 1	Период 2
Условный объём	120	108
Цена единицы	2 000 ₽	2 300 ₽
Стоимость ресурса	240 000 ₽	248 400 ₽
Изменение объёма	База	Снижение 10%
Изменение стоимости	База	Рост 3,5%

Это учебная арифметика, не тариф и не фактический результат ИТП. Сравнение не учитывает погоду и режим здания. По нему нельзя приписать уменьшение объёма работе автоматики или посчитать платёж конкретной квартиры.

Период / условия	Объём / цена	Источник

6. Состав расходов без двойного счёта

Уточните, какие затраты входят в уже названную плату и какие учитываются отдельно. Не складывайте их повторно. Для сравнения домов нужен одинаковый состав расходов и сопоставимые периоды.

Составляющая	Что спросить
Тепловой ресурс	Объём и стоимость
Электроэнергия оборудования	Где учитывается
Обслуживание	Что включено
Ремонт	Есть ли отдельные согласованные работы
Начисление жильцу	Как получена конкретная сумма

Затрата	Где учтена	Документ

7. Сервис и перебои

Автоматическая работа не отменяет ответственных людей. Наличие резервного насоса или источника питания подтверждают по схеме и ответу специалиста, а не по внешнему сходству оборудования.

Ответственная организация	Задача	Контакт / порядок обращения

Ситуация	Что предусмотрено	Что уточнить

8. Запрос управляющей организации

Основа сообщения
Уточните, какой ИТП обслуживает наш корпус, его функции для отопления и ГВС, действующий режим регулирования и порядок обслуживания. Просим пояснить состав расходов и дать расшифровку начисления за указанный период.

Добавьте адрес и конкретный период. Если часть документов недоступна, сохраните ответ и сформулируйте более узкий вопрос. Рекламная брошюра не закрывает сведения о текущем режиме эксплуатации.

Вопрос	Ответ / дата	Подтверждающий документ

9. Карточка для покупателя

Формулировка
В доме подтверждён ИТП с указанными функциями. Автоматический режим уточнён по ответу обслуживающей организации. История обслуживания и расчёт платы приложены в доступной части. Экономию будущего периода не гарантируем.

Уберите неподтверждённые части шаблона. Диагностика Нейросистемы риелтора поможет связать такие полезные материалы с обращениями покупателей, а этот лист останется рабочей карточкой конкретного объекта.

Подтверждённая польза	Источник	Оставшийся вопрос

Источники и проверка

Ридан: индивидуальный тепловой пункт

Ридан: блочные тепловые пункты и варианты схем