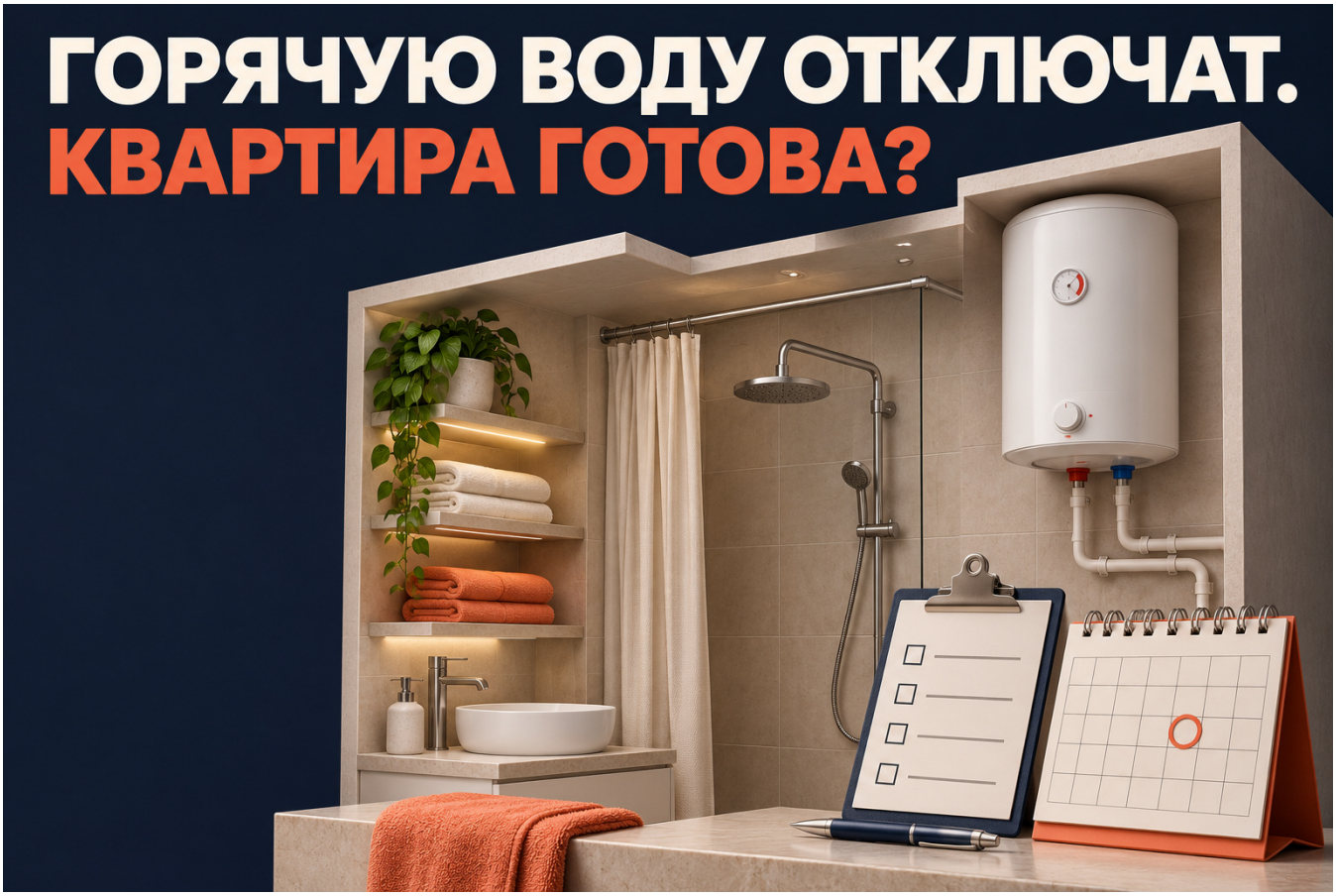
Бойлер при покупке квартиры: паспорт потребности и проверки

Сценарий семьи, документы, безопасный показ и понятная передача оборудования.



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. Запишите потребность покупателя

Начните с привычек семьи, а не с литров на корпусе. Уточните, какую неудобную ситуацию должен закрывать резервный нагрев.

Вопрос	Учебный ответ П168
Что важно при отключении?	Принимать душ дома
Когда нужна вода?	Утром, два человека подряд
Какие точки важны?	Ванная; кухня требует уточнения
Как часто используют резерв?	Покупатель пока не знает
Предварительный вывод	Нужна проверка сценария, достаточность не обещана

Не навязывайте оборудование
Наличие бака не является универсальным преимуществом. Польза зависит от задачи конкретного покупателя.

Сценарий моей семьи	Приоритет	Что выяснить

2. Идентифицируйте систему

Поле	Как получить
Тип прибора	Модель и руководство
Объём	Документ именно установленной модели
Подключённые точки	Сведения собственника и проверка
Режим использования	Резервный или постоянный
Дата обслуживания	Документ и состав работ

Комплект относится к электрическому накопительному водонагревателю. Проточный прибор, газовая колонка и косвенный нагрев требуют другой проверки. Корпус похожего размера не подтверждает одинаковые характеристики.

Источник параметров
В руководстве Thermex MS характеристики разделены по моделям, а нагрев описан вместе с условиями. П168 не является этой моделью.

Обозначение модели	Документ	Неизвестное

3. Сопоставьте бак с реальной привычкой

Не хватает одного числа	Что уточнить
Объём	Температуры и режим нагрева
Число жителей	Последовательность и расход воды
Время душа	Другие открытые точки
Опыт продавца	Чем привычки покупателя отличаются
Восстановление запаса	Данные конкретного прибора

Не обещайте запас для всей семьи по одному объёму. Литры бака не переводятся автоматически в такой же объём комфортной воды из душа.

Рабочая реплика
«Зафиксируем ваш утренний сценарий и параметры модели. По одному объёму достаточность пока не подтверждаем».

Привычка	Документ или проверка	Ответ

4. Подготовьте демонстрацию

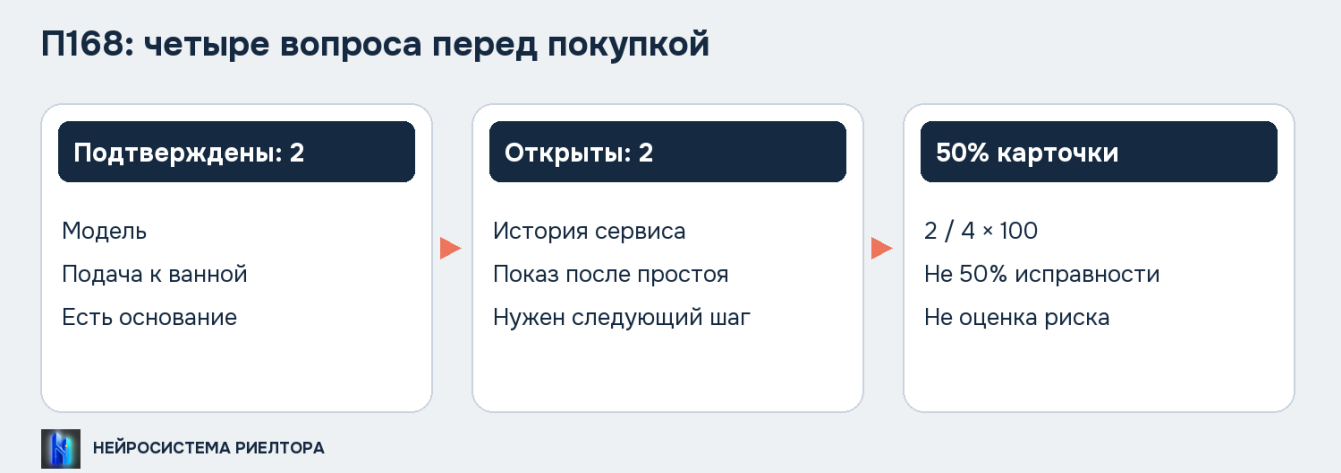
До показа	Что согласовать
Кто показывает?	Собственник, понимающий систему
В каком состоянии прибор?	Готовность к обычному использованию
Есть ли руководство?	Именно установленной модели
Что планируют показать?	Штатное управление без переделок
Что неизвестно?	Задача специалисту до демонстрации

Важное ограничение
Thermex запрещает включать питание незаполненного водой накопительного прибора. Не подавайте питание при неизвестном состоянии и не подбирайте положения кранов наугад.

При течи, запахе перегрева, повреждении проводов или сомнении в подключении остановите демонстрацию. Не обходите защиту и не разбирайте оборудование. Индикация сама по себе не подтверждает исправность.

Нужна проверка	Кто выполнит	До какой даты

5. Разделите закрытые и открытые вопросы

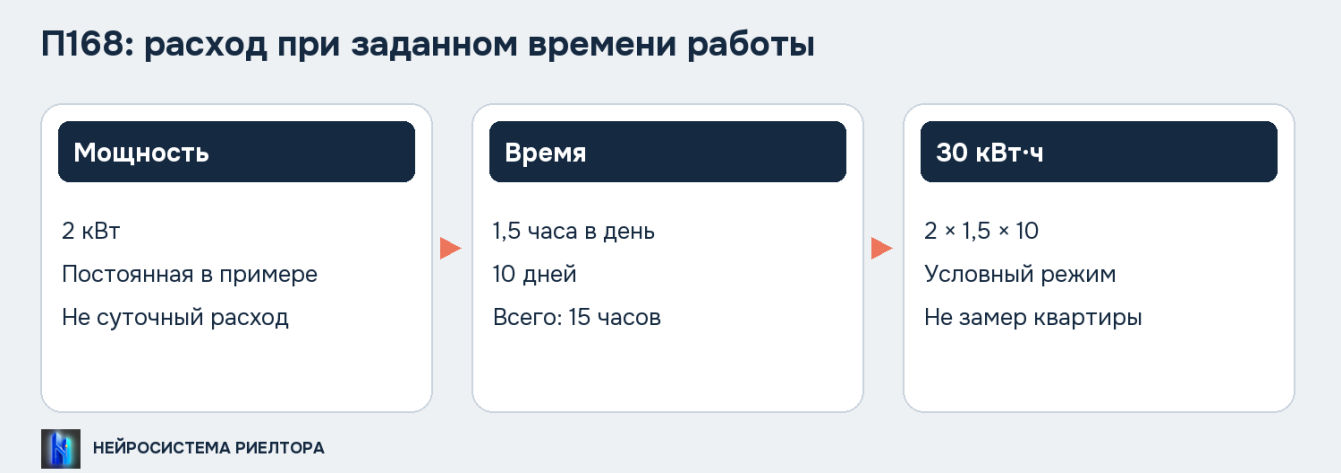


П168: вымышленный пример, не техническое заключение.

П168	Статус
Модель	Документ найден
Точка подачи	Ванная подтверждена
Обслуживание	Подтверждение не получено
Демонстрация после простоя	Ещё не согласована

Что означает 50%
2 / 4 × 100 = 50% закрытых пунктов карточки. Это не оценка исправности, безопасности или вероятности поломки.

6. Посчитайте условный расход



П168: вымышленный пример, не техническое заключение.

Допущение	Значение
Постоянная мощность нагрева	2 кВт
Суммарное время в день	1,5 часа
Число дней	10
Энергия	2 × 1,5 × 10 = 30 кВт·ч

Не прогноз счёта
Все числа вымышлены. Если указанное время не включает циклы поддержания, их расход здесь не учтён. Фактический расход и применимый тариф устанавливают отдельно.

7. Соберите сведения об обслуживании

Вопрос продавцу	Что записать
Когда обслуживали?	Дата, если подтверждена
Кто выполнял?	Исполнитель
Какие операции были?	Перечень работ
Что заменяли?	Деталь и основание
Как получают доступ?	Порядок доступа через мебель
Что осталось неизвестным?	Вопрос профильному исполнителю

Не назначайте всем моделям одинаковый интервал замены деталей. Порядок и периодичность уточняют по руководству и условиям эксплуатации. Внешний осмотр не доказывает состояние крепления.

Документ	Что подтверждает	Чего не подтверждает

8. Сравните одинаковый состав работ

В предложении исполнителя	Проверка состава
Осмотр	Включён или отдельно
Демонтаж	Нужен ли и что именно
Новый прибор	Точная модель
Монтаж и комплектующие	Перечень
Запуск	Объём проверки
Выезд и доставка	Отдельные условия

Цена одного бака не сопоставима с ценой всего проекта замены. Не называйте разницу экономией, пока состав предложений разный. Стоимость после осмотра может отличаться от предварительной.

Запрос
«Просим оценить существующую систему и дать состав нужных работ с условиями. Решение о замене пока не принято».

Предложение	Что входит	Что уточнить

9. Подготовьте передачу и текст объявления

Уточнить до договорённостей	Подтверждение
Остаётся ли прибор?	Согласованный состав оборудования
Есть ли принадлежности?	Перечень по названиям
Как передают документы?	Руководство, сведения о сервисе
Как объясняют управление?	Согласованный показ
Какие вопросы не закрыты?	Список с ответственными

Текст после подтверждения
«Установлен накопительный водонагреватель для резервного горячего водоснабжения ванной. Модель и порядок использования покажем при осмотре».

Не пишите о готовности, если состояние неизвестно. Согласованный состав передачи отражают в документах сделки с профильным сопровождением.

Моя точная формулировка	Основание

10. Отправьте покупателю результат

Учебное сообщение П168
«Модель и подача к ванной подтверждены. Документы на обслуживание пока не получены. Демонстрация после простоя будет согласована отдельно. Под ваши утренние привычки достаточность ещё не подтверждали».

Следующий шаг	Ответственный
Получить историю обслуживания	Собственник
Организовать нужную проверку	Согласованный специалист
Сопоставить со сценарием семьи	Покупатель с подтверждёнными данными
Зафиксировать состав передачи	Стороны и сопровождающий

Первичные материалы Thermex проверены 22.11.2026. П168 и расчёт энергии вымышлены. Гайд не заменяет инструкцию устройства или проверку подключения.

Нейросистема риелтора
На диагностике разберите, как превращать вопросы покупателя в подтверждённые ответы и конкретный следующий шаг.

Объект	Открытый вопрос	Срок

Источники и проверка

Thermex: безопасность водонагревателя

Thermex MS: руководство производителя