Помещение с тельфером: паспорт подбора для арендатора

Паспорт промышленного помещения: рабочие точки, состав оборудования, доступ, документы и сравнение платежей. Учебный Т-46 и вопросы специалисту.



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. Задача арендатора до подбора

Рабочий паспорт для коммерческого риелтора. Помогает получить исходные данные и организовать проверку промышленного помещения. Не инструкция строповки, испытания, эксплуатации или проектирования подъёмных устройств.

Выяснить	Записать
Рабочий процесс	Откуда и куда перемещают груз
Предмет	Масса, габариты, упаковка по источнику
Периодичность	Разовая доставка или регулярная операция
Участники	Кто отвечает за технологическую задачу
Критичное условие	Без чего клиент не может работать

Учебный Т-46
Все характеристики, названия и цены вымышлены. Помещение 240 м², три точки процесса: А у ворот, Б у станка, В на складе. Документы ещё предстоит проверить; пример не подтверждает пригодность реального объекта.

Операция клиента	Источник данных	Неизвестно

2. Запрос собственнику одним сообщением

Готовая формулировка
Подбираем помещение под конкретный процесс арендатора. Пришлите перечень подъёмного оборудования с моделью и идентификатором, имеющуюся документацию, схему рабочей зоны и условия предоставления. Уточните владельца, ответственную за эксплуатацию сторону, доступность и последние сведения об обслуживании. Отдельно отметьте, что в аренду не входит.

Получено	Сверить
Фото таблички	Соответствует установленному механизму
Руководство	Та же модель и исполнение
Схема	Соотнесена с помещением
История работ	Даты и идентификаторы
Коммерческое предложение	Перечень, период и ограничения

Фото получают из безопасного доступного места либо через ответственную сторону. Агент не поднимается к механизму и не открывает оборудование ради идентификатора.

Документ	От кого	Дата	Вопрос

3. Реестр передаваемого оборудования

Элемент	Уточнение
Подъёмный механизм	Модель, идентификатор, указанная грузоподъёмность
Путь перемещения	Что установлено и какие границы подтверждены
Управление	Предусмотренный доступ подготовленного персонала
Принадлежности	Что входит в перечень, а что предоставляет клиент
Несущая часть	Какие документы относятся к установленной системе
Сервис	Контакт и согласованный состав работ

Надпись о грузоподъёмности не доказывает пригодность всей установки для процесса арендатора. Сведения о грузе, приспособлениях, конструкции и режиме передают компетентному специалисту. Руководство другого производителя служит примером вопросов, а не паспортом объекта.

Элемент	Идентификатор	Кто предоставляет	Подтверждение

4. Три точки процесса Т-46

Точка	Задача	По учебной схеме
А	Приём у ворот	В обозначенной зоне
Б	Работа у станка	В обозначенной зоне
В	Склад готовой продукции	Вне обозначенной зоны

Две точки не означают готовый процесс
2 из 3 описанных точек находятся в указанной зоне. Это счёт сведений о расположении, а не процент пригодности помещения. ЕслиВ обязательна, весь процесс остаётся нерешённым.

Площадь 240 м² не заменяет карту работы механизма. Высота потолка не отвечает за доступную высоту конкретной операции. Не придумывайте боковое подтягивание, временные опоры и дополнительные крепления. Решение по процессу получает клиент у профильного специалиста.

Точка	Нужное действие	Доказательство	Пробел

5. Помещение и право использования

Вопрос	Зачем нужен ответ
Кто владелец оборудования?	Отделить имущество собственника от чужого
Входит ли оно в сделку?	Не принять фотографию за состав аренды
Есть ли отдельная плата?	Сравнить одинаковые предложения
Кто ещё пользуется?	Выяснить ограничения доступности
Как согласуют время?	Не обещать приоритет без основания
Кто имеет доступ к управлению?	Не приравнивать аренду к праву любого посетителя работать

Передача юристу
Перечень оборудования, условия доступа, ответственность и порядок при недоступности передайте юристу для конкретного договора. Этот лист фиксирует вопросы и не заменяет правовое заключение.

Условие	Подтверждено	Нужно согласовать

6. Подготовка показа со специалистом

Участник	Что подготовить
Риелтор	Запрос клиента, план, перечень неизвестного
Собственник	Документы и компетентного представителя
Клиент	Ответственного за рабочий процесс
Профильный специалист	Свою часть оценки по исходным данным
Ответственный за эксплуатацию	Допустимый порядок демонстрации, если она нужна

Риелтор не проводит пробный подъём, не определяет предел по защите и не подбирает случайный груз. Демонстрацию организует ответственная сторона в предусмотренном порядке с подготовленным персоналом. Посетители соблюдают обозначенную безопасную зону.

Вопрос показа	Кто отвечает	Какое доказательство

7. История работ и открытые замечания

Сведения	Проверить связь
Последняя проверка	Какой механизм и какая дата
Обслуживание	Что сделано и кем
Открытые замечания	Статус и следующий ответственный
Простой или изменения	Какие сведения переданы специалисту
Руководство	Конкретная модель и исполнение
Дальнейший порядок	Кто определяет требуемые действия

STAHL в руководстве указывает квалифицированных исполнителей для работ и фиксацию результатов проверок. Для реального помещения порядок уточняют по его документации и применимым требованиям. Здесь нет универсального разрешения на работу и единого срока обслуживания всех устройств.

Замечание	Источник	Статус	Следующее действие

8. Сравнение известных платежей Т-46

Позиция за месяц	А	Б
Помещение	120000 ₽	130000 ₽
Доступ к оборудованию	15000 ₽	10000 ₽
Итог только этих позиций	135000 ₽	140000 ₽

Разница 5000 ₽
120000+15000=135000.130000+10000=140000.140000-135000=5000. Все суммы учебные. Итоговая строка повторяет сумму двух верхних, её не добавляют ещё раз.

Энергия, персонал, обслуживание и другие условия не определены. Налоги, период и одинаковый состав предложений уточняются отдельно. Это не полная стоимость работы и не выбор победителя: техническая пригодность пока не подтверждена.

Иная статья расходов	А	Б	Подтверждение

9. Если оборудование недоступно

Условие	Вопрос сторонам
Первый контакт	Кто получает сообщение и фиксирует обращение?
Проверка	Кто организует квалифицированную оценку?
Сроки	Что подтверждено, а что пока неизвестно?
Рабочий процесс	Как клиент оценивает зависимость от этой операции?
Условия сделки	Что согласовано на случай недоступности?
Альтернатива	Кто подтвердит её допустимость и стоимость?

Не обещайте замену, компенсацию, автоматическую скидку или ремонт за сутки без подтверждённых условий. Самодельное решение не становится допустимым из-за срочного заказа арендатора. При неясности верните вопрос ответственному специалисту и сторонам договора.

Открытый вопрос	Кто ответит	Срок ответа	Статус

10. Итоговая карточка для решения

Заполненный вывод Т-46
По учебной схеме точкиА иБ входят в обозначенную зону, В не входит. Право использования и состав передачи нужно закрепить. Техническая пригодность требует проверки по процессу клиента. Известные два платежа: А135000 ₽, Б140000 ₽. Полный бюджет неизвестен.

Следующий шаг	Результат
Клиент уточняет процесс	Подтверждённые масса, габариты, операции
Собственник предоставляет сведения	Перечень, схема, история, условия
Специалист проверяет задачу	Вывод в пределах своей компетенции
Стороны согласуют сделку	Понятный состав и ограничения
Риелтор возвращается с ответом	Конкретный выбор или аргументированный отказ

Что обещаем клиенту	Чем подтверждено	Что ещё неизвестно

Диагностика Нейросистемы помогает организовать сопровождение и следующие контакты. Она не заменяет оценку подъёмного оборудования, проект процесса или юридическую проверку сделки.

Источники и проверка

Demag: руководство цепной тали, раздел 2.3

STAHL: руководство цепных талей, разделы 1.10 и 1.12