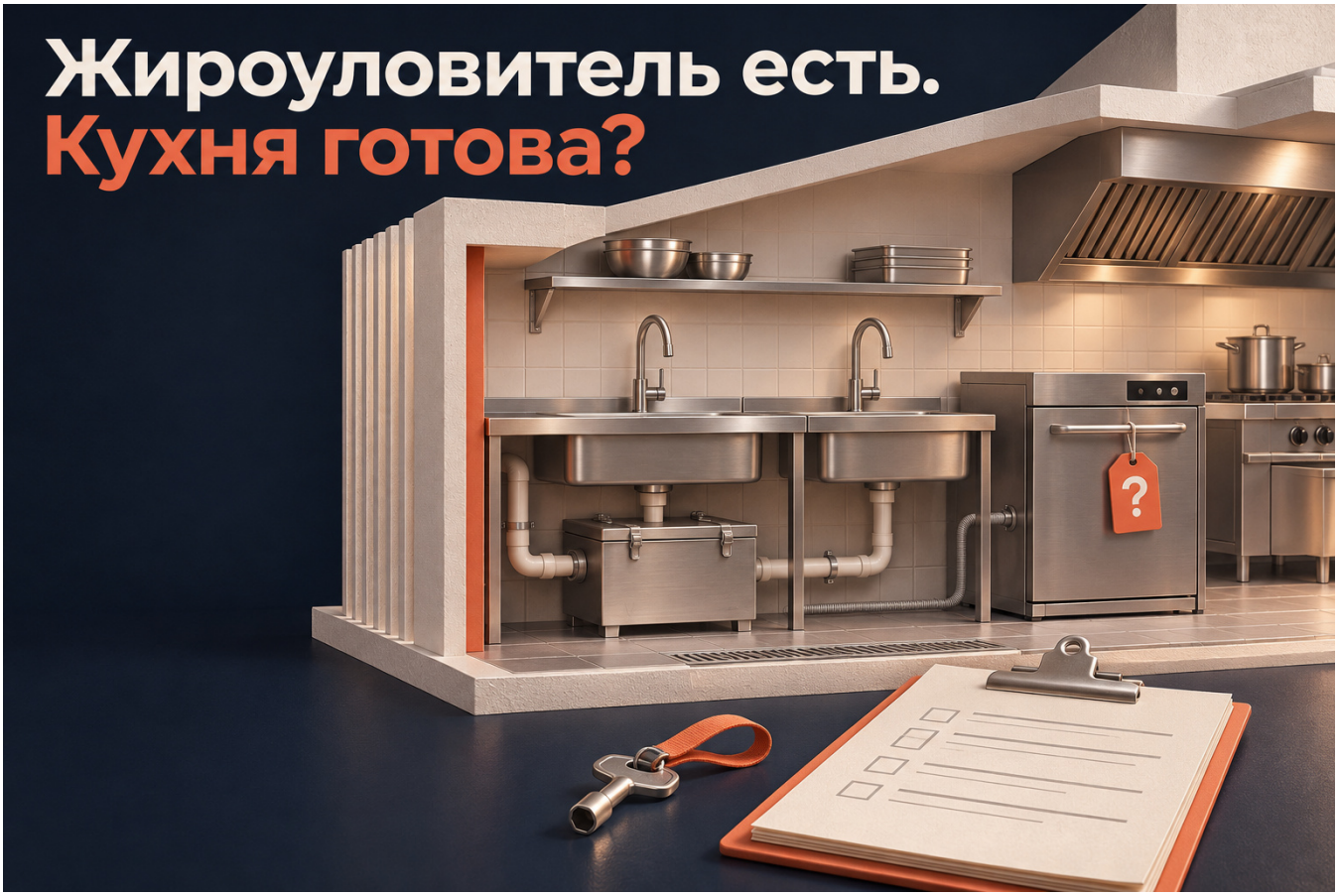
Паспорт стоков и обслуживания для арендатора

Паспорт стоков для риелтора: подтверждённые подключения, режим арендатора, обслуживание, сметы и открытые вопросы до аренды.



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 стоков перед арендой

Рабочий инструмент коммерческого риелтора: собрать данные о существующем устройстве, связать их с процессом арендатора и передать открытые вопросы компетентным исполнителям. Это не проект кухни, инструкция очистки или заключение о готовности бизнеса.

Учебное помещение Ж-55
Вымышленная бывшая кухня. На показе подтверждены жироуловитель и подключение одной мойки. Схема посудомоечной машины неизвестна. Новый арендатор планирует вечернюю доставку. Числа и переговоры ниже придуманы для обучения.

Результат	Что должно появиться
Устройство	Модель, документ, принадлежность
Подключение	Точки и подтверждённые маршруты
Режим	Задача будущего арендатора
Обслуживание	Доступ, результат, смета
Решение	Открытый вопрос и следующий шаг

Объект	Сценарий	Дата проверки

2. Сообщение собственнику

Можно адаптировать и отправить
Для предметного показа кухни просим модель и фото маркировки жироуловителя, инструкцию и схему подключения. Нужны сведения о принадлежности и передаче оборудования, документы последнего обслуживания, открытые замечания и способ доступа для исполнителя. Отметьте, какие точки подключены по документам, а какие известны только со слов прежнего арендатора.

Если ответ	Что уточнить
Есть общий буклет	Где модель установленного экземпляра
Всё подключено	На какой схеме это видно
Обслуживали недавно	Каков результат и есть ли замечания
Входит в аренду	Что именно передаётся и на каких условиях

Не просите владельца заполнять пробелы предположениями. Отсутствующий документ заносится как задача, а не как доказательство неисправности.

Документ	Источник	Статус получения

3. Ведомость точек подключения

Точка Ж-55	Что известно	Что дальше
Мойка 1	Подключение подтверждено	Приложить основание
Посудомоечная машина	Маршрут скрыт, схема не получена	Проверка исполнителем
Новое оборудование	Пока не выбрано	Данные от арендатора
Другие стоки	Перечень уточняется	Дополнить ведомость

Документ и наблюдение могут отвечать на разные вопросы. Схема показывает предусмотренный маршрут, сверка исполнителя помогает проверить фактический. Не называйте весь процесс подтверждённым по одной видимой трубе.

Без самостоятельного вмешательства
Риелтор не вскрывает ёмкость, не разбирает соединения и не устраивает испытательный слив. Способ проверки согласует профильный исполнитель с ответственным за объект.

Точка	Основание маршрута	Неизвестное

4. Сопоставьте старый и новый процесс

Параметр	Раньше, со слов	Будущий сценарий
Режим	Дневная работа	Добавляется вечер
Мойки	Одна подтверждена	Состав уточняется
Машины	История неполная	Нужны модели и режим
Операции	Прежнее меню неизвестно	Описание от арендатора
Документ оценки	Не получен	Запрос специалисту

Задание специалисту
Оцените применимость существующей системы к приложенному описанию процесса. Укажите использованные документы, проверенные точки, необходимые условия, недостающие данные и ограничения вывода. Отдельно обозначьте, требует ли изменение оборудования новой оценки.

Общий месячный расход воды не описывает распределение нагрузки в рабочее время. Не подбирайте устройство по этому числу самостоятельно. Методика и применимые требования относятся к конкретному объекту.

Изменение	Нужные данные	Кто отвечает

5. Устройство и доступ к обслуживанию

Проверить	Как зафиксировать
Обозначение	Фото доступной маркировки с разрешения
Документы	Модель совпадает с устройством
Подход	Что занимает пространство вокруг
Вход исполнителя	Кто открывает, согласованное время
Рабочая зона	Что нужно освободить по словам сервиса
Принадлежность	Документ или вопрос собственнику

Доступность для обслуживания подтверждается по конкретному исполнению. Нельзя обещать работу без остановки кухни или без освобождения мебели, если исполнитель этого не подтвердил. Не переносите свойства другого устройства из каталога на осмотренный объект.

Фото для карточки
Общий вид, маркировка, доступный подход и место размещения дают контекст. Снимки не заменяют заключение о состоянии и схему подключения.

Препятствие	Решение владельца	Подтверждение сервиса

6. История работ и незакрытые замечания

Запись	Что требуется
Дата и исполнитель	К какому объекту относится
Состав работ	Что действительно сделано
Результат	Состояние и оставшиеся замечания
Последующее действие	Кто и как закрывает вопрос
График	На каком основании определён

Квитанция об оплате сама по себе не описывает результат. Запросите доступный акт или отчёт исполнителя. Если замечание есть, сохраняйте его открытым до понятного подтверждения устранения или согласованного решения.

Про частоту
В этом паспорте нет универсального интервала обслуживания. Его определяют для установленной системы с учётом её документации и применимых требований. Пример двух визитов на следующем листе служит только сравнению цен.

Замечание	Основание	Статус и действие

7. Сравнение смет Ж-55

Учебное условие: один и тот же согласованный объём за выбранный период, два визита и одинаковая отдельная операция вывоза. Цены вымышлены, налоговый и договорный состав считается одинаковым только внутри этого примера.

Строка	А	Б
Визиты	2 × 5000 ₽	2 × 6000 ₽
Указанная операция вывоза	2000 ₽ суммарно	Включена
Итого	12 000 ₽	12 000 ₽
Вывод	Одинаковая цена	Одинаковая цена

Проверка суммы
А: 2 × 5000 + 2000 = 12 000 ₽. Б: 2 × 6000 = 12 000 ₽. Разница равна нулю. Эта арифметика ничего не сообщает о реальной требуемой частоте или качестве исполнителя.

Для настоящих смет сначала выровняйте состав операций, доступ, оформление результатов, дополнительные начисления и внеплановый вызов. Если сопоставимость не установлена, покажите различия, а не победителя.

Позиция реальной сметы	А	Б

8. Кто отвечает и что передаётся

Вопрос сторон	Что согласовать
Заказ работ	Контакт и полномочия заказчика
Оплата	Какие работы и кто оплачивает
Доступ	Кто допускает исполнителя
Документы	Куда приходит результат
Исходное состояние	Что фиксируется на передаче
Изменение процесса	Как рассматривается новое оснащение
Замечания	Порядок обращения и решения

Это перечень для обсуждения, а не готовое юридическое распределение обязанностей. Согласованные положения проверяются вместе с договором и при необходимости с юристом. Не выдавайте устное обещание одной стороны за общее решение.

Передача оборудования
Сверьте согласованный состав с фактическим. Укажите исключённые элементы, документы, контакты сервиса и открытые вопросы. Не включайте в передаваемое имущество то, принадлежность чего не выяснена.

Не согласовано	Кто решает	Следующий контакт

9. Диалоги для риелтора

Ситуация	Рабочая реплика
Владелец: всем хватало	История полезна. Сверим систему с оборудованием и режимом нового арендатора.
Клиент: можно завтра открывать?	По одной системе это не подтвердить. Закроем вопросы подключения и пригодности под ваш процесс.
Владелец: документов нет	Отметим неизвестное. Определим, кто может восстановить сведения и проверить установку.
Клиент: смета А дешевле	Цена визита ниже, но сравним весь одинаковый объём. В примере итоги равны.

Сообщение после показа Ж-55
Подтверждены устройство и подключение мойки. По машине и будущему режиму нужны сведения исполнителя. Собственник уточняет документы и доступ. После получения ответов согласуем повторное обсуждение. Готовность всей кухни пока не заявляем.

Ваш вопрос клиента	Ответ по фактам	Следующий шаг

10. Итоговая записка и применение

Блок	Учебный Ж-55
Подтверждено	Устройство, одна мойка
Открыто	Машина, будущий режим, документы
Сметы	В учебном объёме одинаковый итог
Формулировка	Оснащение есть, пригодность уточняется
Дальше	Ответ исполнителя и повторное обсуждение

Сохраните паспорт и источники выводов в карточке объекта. Перед обновлением объявления проверьте, закрылись ли условия, от которых зависит заявляемое преимущество.

Практика сегодня
Выберите одно помещение. Заполните только известное, выделите три наиболее важных пробела, назначьте источник ответа и согласуйте следующий контакт. Не превращайте заполнение листа в обещание готовности объекта.

Если ответы собственника теряются между обращением и переговорами, диагностическая карта Нейросистемы риелтора помогает разобрать этот переход. Сам паспорт можно использовать независимо от диагностики.

Три ближайших действия	Ответственный	Подтверждение

Источники и проверка

ACO: основания подбора жироуловителя

KESSEL: обслуживание жироуловителей

KESSEL: варианты жироуловителей