Автомойка до аренды: вода, стоки, очереди и документы

Проверить пригодность помещения под выбранную технологию, воду, стоки и движение машин до обязательств по аренде.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Бриф оператора, матрица ресурсов и проверка полной стоимости.

Рабочий инструмент риелтора для организации проверки. Не проект автомойки, экологическое заключение или расчёт обещанной прибыли. Технологию, санитарные, экологические, пожарные и иные требования устанавливают профильные специалисты по объекту.

С чего начать

Есть привлекательный бокс, но техническая и документальная готовность под автомойку не установлена.

Слой	Что установить	Не подменять
Технология	Формат, оборудование, режим	Словом «автомойка»
Инженерия	Подтверждённые параметры	Обещанием владельца
Территория	Въезд, ожидание, выезд	Свободной землёй рядом
Договор	Согласованный формат и имущество	Прошлой вывеской

Подготовьте исходные данные

• Бриф оператора: услуги, посты, автомобили и режим.

• Требования конкретного оборудования и технологического процесса.

• Документы по помещению, территории и инженерным системам.

• Условия воды и водоотведения, учёта и обслуживания.

• Перечень платежей, стартовых работ и имущества к передаче.

Соберите и сопоставьте факты

1. Уточните формат

Получите технологический бриф и состав оборудования.

Готово: Поиск ведётся под конкретную деятельность.

Не делайте так: Не смешивать ручную мойку, самообслуживание и детейлинг.

2. Сверьте ресурсы

Сравните требуемые, заявленные и подтверждённые параметры.

Готово: Недостающие ответы имеют адресата.

Не делайте так: Работа одного поста не подтверждает два одновременно.

3. Проследите воду

Разделите подачу, технологию, очистку, выпуски и условия приёма.

Готово: Известен маршрут и применимые ограничения.

Не делайте так: Решётка в полу не подтверждает подходящее водоотведение.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проверьте движение

Согласуйте пространство постов, технических зон, въезда и очереди.

Готово: Фактический маршрут связан с правами пользования.

Не делайте так: Не использовать чужую территорию как бесплатное ожидание.

5. Соберите ограничения

Проверьте допустимость деятельности, окружение, имущество и документы.

Готово: Понятно, что подтверждено для нового оператора.

Не делайте так: Прежняя работа не гарантирует нынешнюю готовность.

6. Разберите экономику и договор

Отделите мощность, спрос, расходы и условия зависимого запуска.

Готово: Модель содержит допущения и открытые вопросы.

Не делайте так: Не называть потолок производительности прогнозом выручки.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная модель: 2 одинаковых поста, условный цикл 30 минут, смена 8 часов без пауз. Числа не норматив технологии и не прогноз бизнеса.

Расчёт	Значение	Ограничение
Посты	2	Одновременная работа должна быть подтверждена
Цикл	30 минут	Полный цикл задан условно
За час	2 ×60 /30 =4 авто	Без пауз и различий услуг
За смену	4 ×8 =32 авто	Идеализированный потолок
Продажи	Не рассчитаны	Нужны спрос, загрузка, чек и расходы

32 автомобиля — результат модели вместимости, а не будущие клиенты. Реальные ресурсы, процессы и спрос проверяются отдельно.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
У дороги — клиентов хватит	Проверим доступный въезд, направления и данные спроса.
Канализация есть — можно мыть	Уточним выпуски, условия приёма и соответствие технологии.
Два поста дадут 32 клиента	Это потолок условной модели без пауз, не прогноз продаж.

Выберите действие по ситуации

Неясность	Адресат / подтверждение	До ответа
Неизвестен выпуск	Владелец сетей, документы, профильный специалист	Не считать стоки решёнными
Не хватает параметров	Технолог и документы по ресурсам	Не подтверждать число постов
Очередь на чужой земле	Право пользования и маршрут	Не включать площадь в модель
Чужое оборудование	Перечень, принадлежность, условия передачи	Не включать в готовый объект
Запуск зависит от работ	Юрист, стороны и техническая оценка	Согласовать последствия неопределённости

Уточните перед решением

1. Какой формат и какие модели оборудования планируются?
2. Куда поступают вода и стоки, на каких условиях?
3. Где законно ожидают машины и как въезжают?
4. Какие параметры, имущество и расходы подтверждены документально?

18 проверок результата

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

Технология и инженерия

- [ ] **Назвать формат.** Услуги, посты, режим. Не общее слово.
- [ ] **Собрать требования.** Конкретное оборудование. Не универсальная мощность.
- [ ] **Сверить ресурсы.** Требуется, заявлено, подтверждено. Не одна работающая машина.
- [ ] **Проверить подачу воды.** Источник, условия, учёт. Не видимый кран.
- [ ] **Проверить выпуски.** Система и условия приёма. Не решётка в полу.
- [ ] **Проверить очистку.** Технология и обслуживание. Не оборотная вода как нулевые отходы.

Объект и движение

- [ ] **Проверить права.** Помещение и нужная территория. Не рекламный адрес.
- [ ] **Уточнить деятельность.** Допустимость и ограничения. Не свободное назначение.
- [ ] **Нанести посты.** Машины, люди, оборудование. Не площадь без геометрии.
- [ ] **Нанести технические зоны.** Доступ и обслуживание. Не остаток места.
- [ ] **Пройти въезд и выезд.** Реальные направления. Не поток на дороге как спрос.
- [ ] **Определить ожидание.** Право пользования и режим. Не чужая свободная площадка.

Запуск и экономика

- [ ] **Проверить окружение.** Применимые требования. Не произвольное расстояние.
- [ ] **Разделить имущество.** Владелец, прежний оператор, аренда. Не устное «оставим всё».
- [ ] **Посчитать потолок.** Цикл и паузы. Не прогноз клиентов.
- [ ] **Разделить расходы.** Месячные, стартовые, обеспечение. Не смешанная сумма.
- [ ] **Обсудить зависимые условия.** Сроки, действия, последствия. Не обещанный возврат всех затрат.
- [ ] **Зафиксировать статус.** Готово к следующей проверке или есть пробел. Не безусловное «подходит».

Заполните свой рабочий лист

Не переносите параметры оборудования из другого проекта. Каждое подтверждение должно относиться к объекту и выбранному режиму работы.

Код задачи: _____ Дата: _____

Технологический параметр	Требуется / заявлено / подтверждено	Документ / пробел / ответственный

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Не считайте обеспечение обычным месячным расходом без пояснения. Отдельно фиксируйте возвратность, стартовые работы и ограничения договора.

Статья затрат / условие запуска	Разово / ежемесячно / обеспечение	Сумма / основание / что уточнить

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Выпуск неизвестен. Установить маршрут стоков.

Очередь предполагают на чужой площадке. Уточнить права и геометрию.

Всю выручку считают от максимума постов. Разделить вместимость и спрос.

Оборудование принадлежит прежнему оператору. Проверить передачу.

Зависимый запуск не описан в условиях. Разобрать последствия со специалистом.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

До расчёта выручки проверим, подходит ли объект под вашу технологию: ресурсы, стоки, движение машин и ограничения. Затем сравним полный бюджет и условия, от которых зависит запуск.

Первое действие после чтения

Запросите у оператора один лист требований оборудования. Напротив каждого параметра помещения поставьте статус: подтверждено, только заявлено или неизвестно.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Насколько понятна предпринимателю ваша работа?

Диагностическая карта для риелтора поможет связать сложный подбор, полезные инструменты и согласованный следующий шаг клиента.

Проверить систему коммерческого подбора →

Подготовлено 03.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

Правила № 644, раздел VI: требования к сточным водам

ГК РФ, статья 611: предоставление имущества арендатору

ГК РФ, статья 615: пользование арендованным имуществом

Вода: вопросы по всей цепочке

Риелтор собирает подтверждения, технолог определяет решение.

Участок	Вопрос
Подача	Источник, параметры и учёт
Процесс	Потребление по режиму оборудования
Очистка	Решение, обслуживание и остатки
Выпуск	Куда ведёт и какие условия приёма
Ответственность	Кто абонент и кто выполняет нужные действия

Подключение к централизованной системе не отменяет требований к составу и свойствам стоков. Не заменяйте проверку соответствия обещанием владельца.

Оборотная система не доказывает отсутствие сбросов или отходов. Нужны относящаяся схема, условия эксплуатации и проверка специалиста.

Бриф проверки аренды

Передайте юристу и техническим участникам конкретные зависимости.

Блок	Что обсудить
Использование	Согласованный формат и ограничения
Передача	Состав имущества, состояние, документы
Работы	Кто выполняет, оплачивает и подтверждает
Сроки	Когда возможен запуск и от чего зависит
Неисполнение условий	Последствия отсутствия нужных подтверждений

Наличие подходящей формулировки назначения в рекламе не заменяет договор и проверку разрешённой деятельности.

Не обещайте окупаемость по двум числам. Модель должна отдельно учитывать спрос, загрузку, ресурсы, постоянные расходы и стартовые условия.