# Карта готовности квартиры: от ответа к действию

Диагностика подготовки объекта: восемь заполненных пунктов, ветки действий и рабочая карта для собственника.




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.

# К чему именно готовим квартиру

Карта помогает определить пробелы перед подготовкой объявления и показов. Это авторский рабочий инструмент, а не проверка юридической чистоты, оценка стоимости или гарантия продажи.

| Этап | Результат карты | Чего не доказывает |
|---|---|---|
| Первый разговор | Понятна задача и неизвестные сведения | Право и безопасность сделки |
| Карточка объекта | Сведения и источники собраны | Что любое заявление владельца верно |
| Подготовка показа | Доступ и условия понятны | Что клиент примет решение |
| Подготовка сделки | Отдельная профессиональная работа | Её нельзя заменить этой анкетой |

| Моя задача сейчас | Что считаем результатом |
|---|---|
| | |
| | |

# Пять блоков самопроверки

| Блок | Вопрос | Что меняет ответ |
|---|---|---|
| Характеристики | Откуда взяты площадь и другие параметры? | Маршрут проверки |
| Состояние | Фотографии показывают нынешнюю квартиру? | Нужна ли новая съёмка |
| Показы | Кто открывает и в какое время? | Возможность назначить встречу |
| Ожидания | Что остаётся и когда можно освобождать? | Перечень и открытые условия |
| Организация | Кто согласует материал? | Порядок принятия версии |

**Без лишнего сбора**
Для первичного листа не нужны паспортные реквизиты и полный архив семейных документов. Состав сведений и доступ определяются задачей.

| Мой дополнительный вопрос | Почему нужен | Что изменит |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

# Три состояния и один честный вывод

| Состояние | Как записать | Следующее действие |
|---|---|---|
| Подтверждено | Источник и дата подходят задаче | Использовать в пределах проверки |
| Со слов | Кто сообщил и когда | Уточнить требуемое подтверждение |
| Неизвестно | Сведений пока нет | Назначить способ получения |
| Не относится | Объяснено почему | Не подменять этим неизвестное |

**Не суммируйте в безопасность**
Количество галочек не является процентом юридической чистоты. Разные пункты имеют разный вес. Подтверждённый доступ не компенсирует противоречие в характеристиках.

| Сведение | Источник / дата | Состояние / вопрос |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

# Г431: заполненная карта восьми пунктов

| Пункт | Состояние | Запись в примере |
|---|---|---|
| Согласующий | Подтверждено | Контакт проверен |
| Осмотр | Подтверждено | Доступ согласован |
| Показы | Подтверждено | Два окна выбраны |
| Освобождение | Со слов | Предполагаемая дата |
| Мебель | Со слов | Нужен согласованный перечень |
| Площадь | Неизвестно | Нет указанного основания |
| Фотографии | Неизвестно | Полный набор не просмотрен |
| Цена | Неизвестно | Основание ожиданий не разобрано |

**Итог**
3 подтверждённых + 2 предварительных + 3 неизвестных = 8 пунктов. Это описание заполнения, а не готовность на 37,5%. Г431 вымышленный; реальный объект не проверялся.

# Ветки следующих действий

| Ответ | Следующий шаг | Проверяемый результат |
|---|---|---|
| Нет основания площади | Определить сведения для проверки | Источник получен либо назначен маршрут |
| Фото старые | Согласовать доступ и новую съёмку | Набор текущего состояния просмотрен |
| Мебель со слов | Составить перечень с владельцем | Перечень согласован |
| Показы не определены | Выбрать допустимые окна | Есть согласованные условия |
| Цена без основания | Назначить отдельный разбор | Согласован объём анализа |

**Есть расхождение**
Сохраните обе версии значения и их источники. Не выбирайте выгодную цифру. Сначала установите, как будет проверено расхождение.

| Мой ответ | Действие | Результат / кто |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

# Г431: три ближайших действия

| Приоритет | Действие | Кто / результат |
|---|---|---|
| 1 | Собрать основания характеристик | Владелец предоставляет имеющееся, агент формулирует проверку |
| 2 | Согласовать остающееся имущество | Владелец и агент, единый перечень |
| 3 | Подготовить актуальную съёмку | Доступ и состав кадров согласованы |

Ожидания по цене разбираются отдельно. Даты в карте не придумываются: участники назначают их после оценки реальных возможностей. Если источник недоступен, пункт остаётся открытым.

| Действие | Исполнитель | Согласованный срок |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

**Критерий завершения**
«Написал собственнику» не равно «получил сведения». Отмечайте наблюдаемый результат.

# Лист консультации для собственника

| Цель подготовки | Граница нашей работы |
| --- | --- |
| | |

| Что известно | Источник / дата |
| --- | --- |
| | |

| Что выяснить | Почему влияет на подготовку |
| --- | --- |
| | |

| Ближайшее действие | Кто / срок | Как поймём, что готово |
| --- | --- | --- |
| | | |

Порядок подтвердили: _____ Версия / дата: _____

# Честное представление и согласование

| Перед размещением | Что проверить |
|---|---|
| Характеристики | Источник и противоречия |
| Фото | Текущее состояние и подходящий набор |
| Особенности | Не скрыты привлекательной формулировкой |
| Мебель | Перечень соответствует договорённостям |
| Условия показов | Актуальны для жильцов |
| Версия | Известно, кто согласовал и что изменено |

**Правила площадки**
Яндекс Недвижимость требует актуальные сведения и фотографии реального состояния. Проверьте правила выбранного сервиса перед размещением. Не используйте иллюстрацию гайда вместо фото жилья.

| Моя правка | Кто подтверждает | Актуальная версия |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

# Выдача карты и полезный следующий разговор

**Предложение**
Перед объявлением проверьте, что уже известно о квартире, а что ещё нужно уточнить. Карта поможет закончить первую встречу тремя понятными действиями.

**Вопрос после выдачи**
Какой пункт остался неизвестным? Уточните задачу и предложите согласованный объём помощи. Скачивание не равно заявке на сопровождение.

**Промпт**
Разбери обезличенную карту. Сохрани источники и состояния. Выдели три следующих действия с проверяемым результатом. Не считай юридическую чистоту, цену и вероятность продажи. Не добавляй неизвестные даты.

| Что проверю вручную | Следующий шаг |
| --- | --- |

Авторский комплект Нейросистемы риелтора. Источник размещения проверен 19.10.2026. Г431 и его восемь ответов учебные.

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям