Сверка объявления: карта расхождений, новые формулировки и проверка версии

Сверьте шесть утверждений между фото, текстом и текущим состоянием. Обновите материалы и предупредите клиентов до выезда.



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 сверки Ф35

Учебная квартира
Все сведения вымышлены. Это редакторская проверка карточки, не техническая экспертиза и не юридическая опись.

Поле	Дано
Галерея	Снята в марте 2026 года
Актуальная сверка	20 ноября 2026 года
Изменение	Часть предметов вывезена
Проверяем	Фото, текст, параметры, план и материалы клиентам
Объём	Шесть конкретных утверждений
Результат	Одна согласованная версия и уведомление записанных клиентов

Мой объект / версия / дата	Что изменилось / кто проверяет

2. Карта шести утверждений

Пункт	В старой карточке	Теперь известно	Статус
Стиральная машина	Видна, обещана	Отсутствует, не предоставляется	Расхождение
Диван	Виден, остаётся	Вывезен, не возвращается	Расхождение
Спальное место	160 см	Измерено 140 см	Расхождение
Комнаты	Обе изолированы	Одна проходная	Расхождение
Посудомоечная машина	Неясный фрагмент фото	Наличие не подтверждено	Уточнить
Холодильник	Есть в оснащении	Наличие и включение подтверждены	Совпадает

Всего: четыре расхождения, один вопрос, одно совпадение. Это полнота редакционной карты, не рейтинг квартиры.

Моё утверждение	Фото / текст / факт / источник

3. Подходящий источник для каждого пункта

Что выясняем	Что помогает	Чего недостаточно
Наличие вещи	Текущий осмотр или конкретное фото	Старого общего кадра
Включение в оснащение	Явное согласование собственника	Самого наличия вещи
Размер	Измерение нужной части	Впечатления по фото
Проход между комнатами	Текущая схема и маршрут	Красивого общего ракурса
Закрытая встроенная техника	Уточнение и проверка	Вида мебельной панели

Мой источник / дата	Что подтверждает / что остаётся неизвестным

4. Исправляем оснащение

Предмет	Фото	Текст и параметры
Стиральная машина	Заменить старый кадр текущим	Убрать обещание, указать отсутствие при необходимости выбора
Диван	Показать комнату в нынешнем виде	Удалить из состава остающейся мебели
Холодильник	Оставить актуальный снимок	Сохранить подтверждённое включение

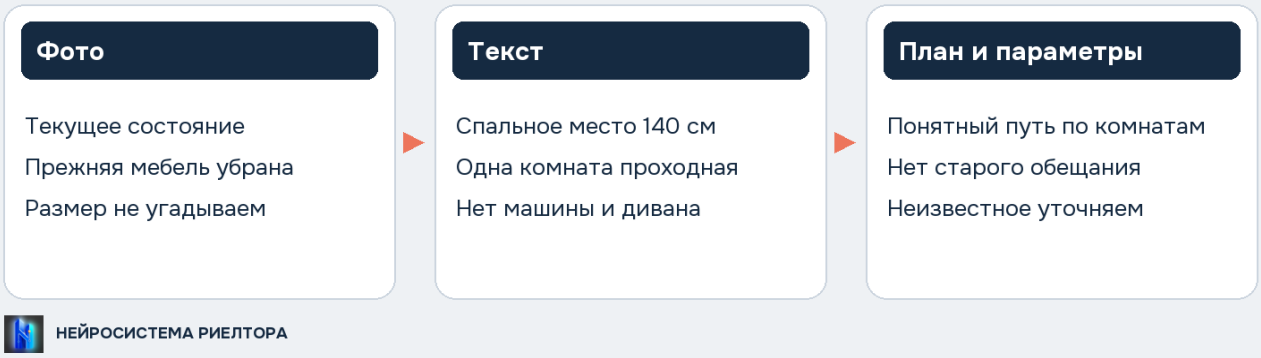
Без подмены
Не вставлять чужую технику на фото, не дорисовывать отсутствующий предмет. Обрезка кадра не должна скрывать существенное изменение.

Мой предмет / изменение	Какие материалы обновить

5. Размер и планировка

Расхождение	Корректная запись
160 см вместо 140 см	Спальное место кровати шириной 140 см, измерено именно спальное место
Две изолированные комнаты	Одна комната проходная, вход во вторую через первую

Ф35: материалы должны совпадать с фактом



Текст, фото и схема должны описывать один и тот же текущий объект.

Разница ширины 160 - 140 = 20 см. Цель не уменьшить важность числа, а дать человеку точный параметр для решения.

Мой параметр / точное значение	Как измерено или подтверждено

6. Как закрывать неизвестное

Посудомоечная машина Ф35
Наличие и включение не подтверждены. Нужен конкретный ответ, а не предположение по фасаду кухни. До ответа обещание не публикуется.

Статус	Действие
Расхождение подтверждено	Исправить все связанные материалы
Сведений недостаточно	Уточнить, не обещать неподтверждённое
Сведения совпадают	Сохранить корректную запись
Уточнение отправлено	Не считать факт подтверждённым до ответа

Открытый вопрос / кто отвечает	Срок проверки / подтверждение / правка

7. Новая версия объявления

Формулировка Ф35
Одна из двух комнат проходная. Спальное место кровати шириной 140 см. Холодильник включён в оснащение. Стиральная машина и прежний диван отсутствуют и не предоставляются. Состав остальной техники уточняется.

Где повторяется утверждение	Проверить
Заголовок и основной текст	Нет старого обещания
Параметры площадки	Соответствуют текущему состоянию
Галерея и подписи	Заменены нужные кадры
План	Маршрут понятен
Презентация и шаблон сообщения	Старая версия убрана из текущей выдачи

Версия / дата / изменённые файлы

8. Сообщение перед показом

Для уже записанного клиента
Перед просмотром уточню изменения в объявлении. В квартире сейчас нет стиральной машины и дивана со старых фото. Одна комната проходная, ширина спального места 140 см. Карточку и фотографии обновили. Подходит ли вам вариант с этими условиями, или лучше пересмотреть подбор?

Отправляйте сообщение после фактической проверки указанных правок. Если обновление ещё не выполнено, честно укажите текущий статус.

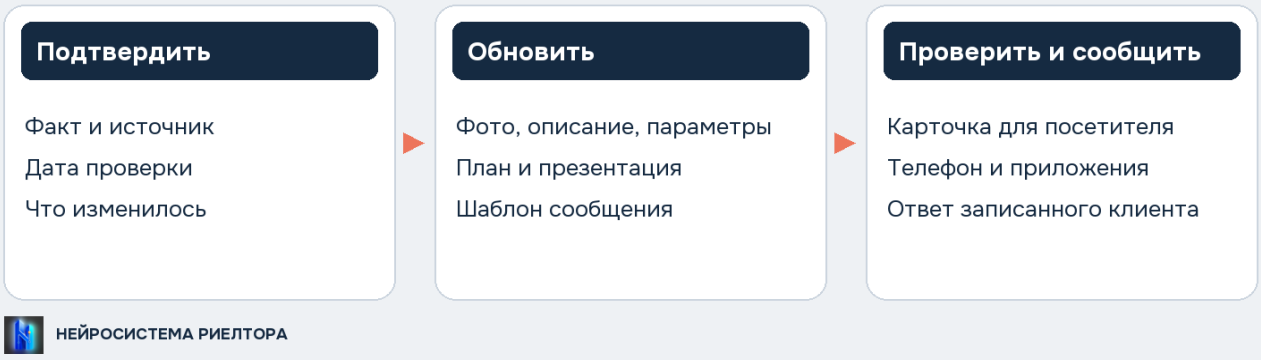
Факт	Что он означает
Сообщение доставлено	Доставка, не согласие
Клиент прочитал	Прочтение, не подтверждение пригодности
Клиент ответил	Сохранить реальное решение и следующий шаг

Кого уточнение затрагивает	Ответ / сохранить просмотр или изменить подбор

9. Проверка посетительской версии

Место	Что посмотреть
Публичная карточка	Изменения действительно отображаются
Вся галерея	Старый кадр не остался в конце
Описание и параметры	Нет противоречий
План и приложения	Открывается актуальная версия
Телефон	Материалы читаемы и доступны
Сообщение агента	Не вставляется старый шаблон

Закрываем расхождение во всех нужных местах



Работа закрыта после проверки результата и нужных уточнений клиентам.

Что ещё не обновилось	Действие / ответственный

10. Поводы для новой сверки

Изменение	Какие материалы затрагивает
Вывезли мебель	Галерея, состав оснащения, презентация
Заменили технику	Фото, параметры, описание
Изменили состав передачи	Обещания в тексте и переписке
Ремонт или другая планировка	Схема, описание, актуальная съёмка
Нашли ошибку измерения	Все места с прежним числом

Завершение Ф35
Четыре ошибки исправлены; неизвестное уточнено либо не обещано; текущая версия проверена; затронутые клиенты получили уточнение. Само сохранение файла этого не доказывает.

Мой повод / новая версия	Кто подтверждает закрытие

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к фото и достоверности объявления