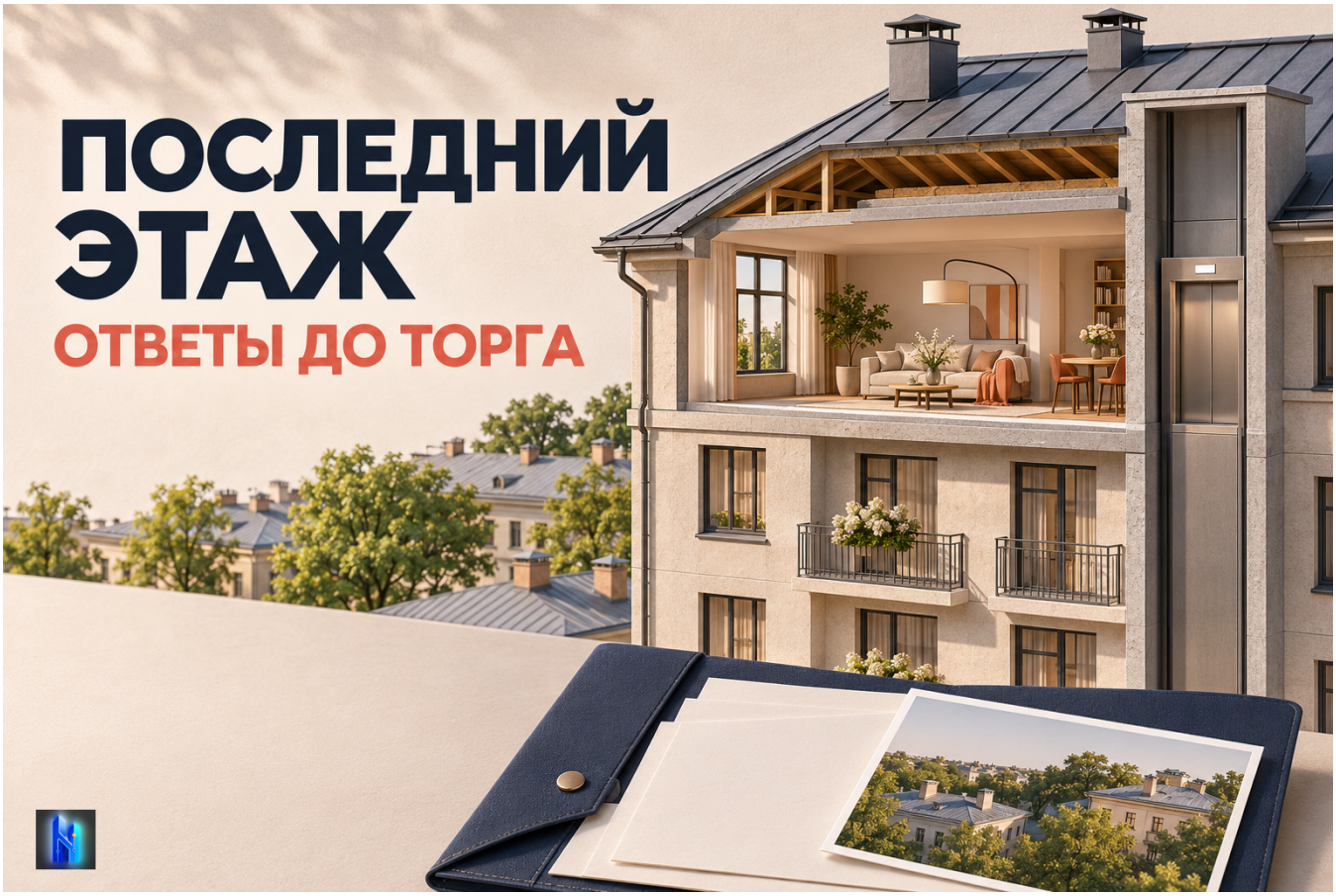
Продажа последнего этажа: пакет фактов, объявление и журнал вопросов

Соберите факты о верхнем этаже, покажите маршрут и реальный вид, подготовьте ответы и обсуждение цены.



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. Учебный паспорт B58

Вымышленный объект
Квартира 54 м² на 9 этаже девятиэтажного дома. Лифт в день осмотра останавливался на девятом. Дополнительного подъёма по лестнице до двери нет.

Сведения	Статус
Техническое пространство сверху	Сообщение владельца, подтверждение не получено
Потолок 20 ноября	Видимых следов влаги при осмотре не отмечено
История кровли	Пока не собрана
Вид из комнаты	Деревья и крыши соседних домов
Условия летом	Ноябрьский визит не устанавливает

Моя квартира	Источник / дата / вопрос

2. Маршрут подъёма

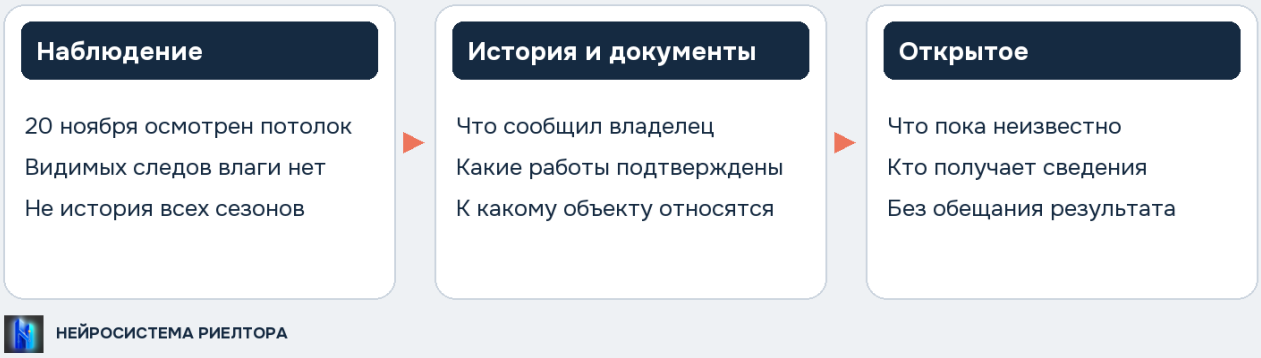
Участок	Что проверить
Вход в подъезд	Реальный путь и препятствия
До лифта	Нужны ли дополнительные ступени
Остановка лифта	На каком уровне выходит пассажир
До двери квартиры	Есть ли дополнительная лестница
Сценарий покупателя	Коляска, сумки или другие условия
Изменения	Актуальность маршрута перед показом

Запись B58
Лифт останавливался на 9 этаже в день проверки. Это не обещание постоянной исправности.

Мой участок маршрута	Наблюдение / дата / фото

3. Пакет сведений о состоянии

B58: факт сегодня и открытые вопросы



Состояние сегодня не заменяет историю и техническую проверку.

Группа	Пример B58
Наблюдение	На потолке не отмечено видимых следов влаги 20 ноября
История	Нужны сообщения владельца и доступные подтверждения
Документы	Проверить относимость к дому, подъезду и работам
Открытое	Что пока нельзя подтвердить

Мой вопрос	Источник / кто уточняет

4. План шести задач для фотографий

Задача	Зачем
Общий вид комнаты	Показать пространство квартиры
Обзор из её окна	Подтвердить реальный вид
Площадка у лифта	Объяснить точку выхода
Путь до двери	Показать наличие или отсутствие подъёма
Значимая зона потолка	Показать текущее видимое состояние
Остальные помещения общим планом	Сохранить полное представление об объекте

Это шесть задач, не норматив числа файлов. Дрон над крышей не заменяет вид из окна. Чужие персональные данные в кадре не нужны.

Мой недостающий кадр	Когда снять / что проверить

5. Основа объявления

Текст B58
Квартира 54 м² на 9 этаже девятиэтажного дома. Лифт останавливается на этаже, после выхода из него дополнительного подъёма по лестнице до двери нет. Из комнаты видны деревья и крыши соседних домов; на фотографии показан реальный обзор из окна. Текущее состояние помещений представлено в галерее. Перед просмотром обсудим ваши вопросы о верхнем этаже и предоставим имеющиеся сведения об обслуживании дома. Историю работ и технические условия уточняем по доступным подтверждениям.

Добавьте подтверждённые адрес, цену и обязательные поля сервиса. Перед публикацией проверьте актуальность всех наблюдений. Неподтверждённую историю не представляйте как выполненную проверку.

Мой текст на установленных фактах

6. Ответы на три вопроса

Крыша точно не течёт?
На осмотре 20 ноября видимых следов влаги не отметили. Полную историю пока уточняем, поэтому постоянную сухость не обещаем.

Придётся идти пешком?
В день проверки лифт довёз до девятого этажа, дополнительной лестницы до двери нет. Покажу фактический маршрут.

Летом жарко?
Ноябрьский визит этого не устанавливает. Уточним доступные сведения и ваши требования к условиям.

Мой вопрос клиента	Что известно / что получить

7. Сравнение без выдуманной поправки

Параметр	Объект А	Объект Б
Площадь	54 м²	54 м²
Этаж	9	8
Отделка	Обновлённая	Старая
Цена предложения	8,2 млн ₽	8,0 млн ₽

Разница 200 000 рублей
Она не доказывает эффект этажа: одновременно отличается отделка. Это учебные цены предложения, не подтверждённые цены сделок.

Ищите сопоставимые объекты и подписывайте оставшиеся отличия. Запрошенная покупателем скидка тоже не является рассчитанным ущербом.

Мой аналог	Источник / отличия / ограничения

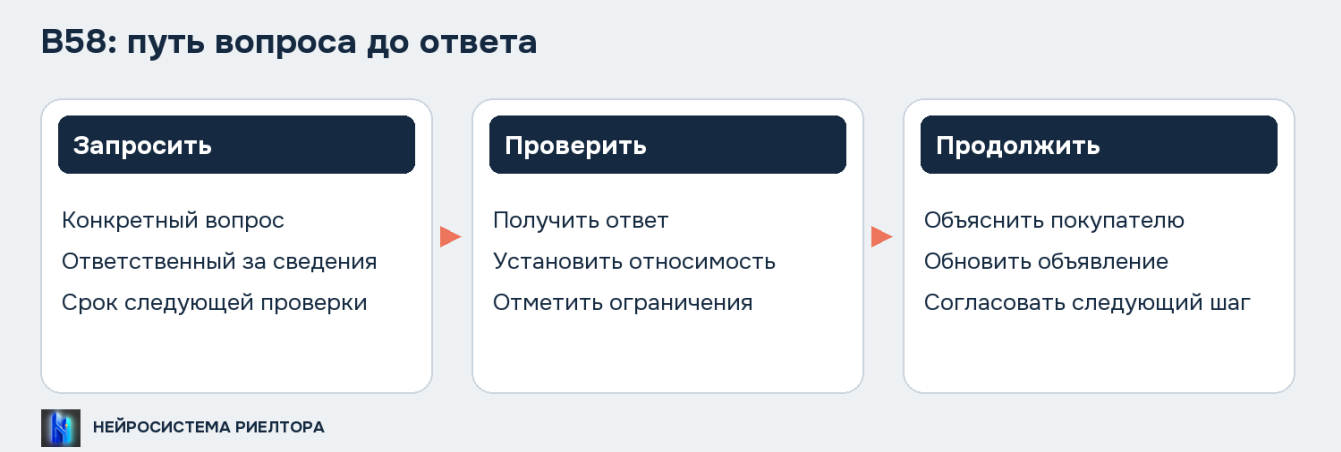
8. Журнал трёх учебных разговоров

Покупатель	Вопрос	Следующее действие
А	История работ по кровле	Запросить относящиеся к дому сведения
Б	Состояние со специалистом	Согласовать участников и границы осмотра
В	Путь до двери	Отправить актуальную схему или видео

Не статистика сайта
Два вопроса о крыше и один о подъёме среди трёх вымышленных разговоров используются для упражнения. Это не установленная доля рынка и не результат публикации.

Мой вопрос	Чего не хватает / кто отвечает

9. Получить ответ и вернуться к человеку



Запросить сведения не означает закрыть вопрос.

Состояние задачи	Что фиксировать
Запросили	Кому направлено и что нужно получить
Ожидаем	Следующий согласованный срок проверки
Получили	Документ, дату и относимость к объекту
Объяснили	Что изменилось в понимании покупателя
Обновили	Текст объявления, подписи и ответы коллег

Мой следующий контакт	Основание / дата / результат

10. Рабочая карта своего последнего этажа

Поле	Подтверждение / неизвестное
Этаж и этажность	
Маршрут подъёма	
Что расположено выше	
Текущее состояние	
История обслуживания	
Вид и условия наблюдения	

Вопрос покупателя	Действие / ответственный / контакт

Папка фактов помогает готовить ответ. Она не заменяет техническую проверку и не гарантирует будущую работу оборудования.

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям