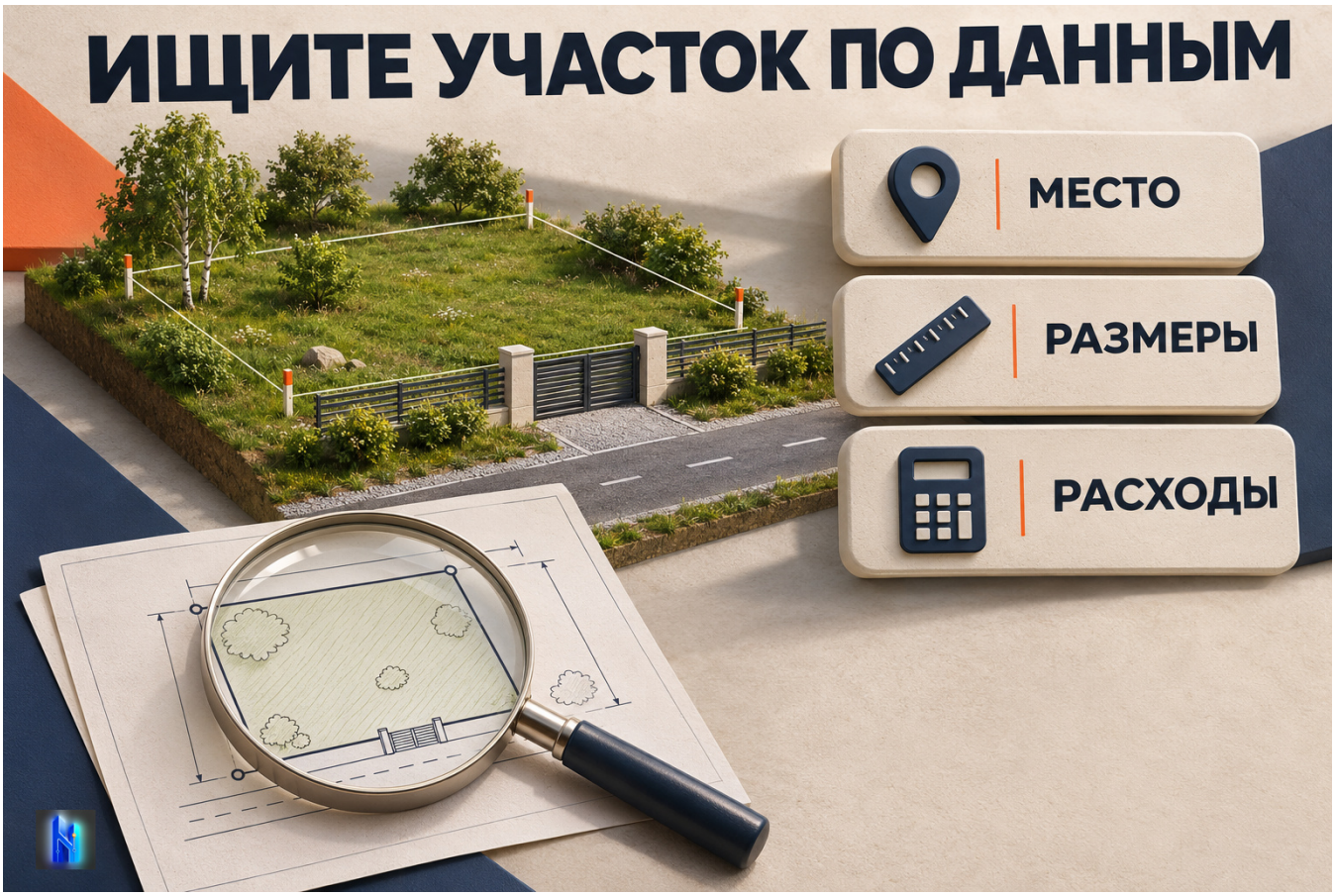
Поиск участка: карта требований, объявление и разбор поступивших предложений

Составьте заявку с понятной территорией, отдельным бюджетом земли и форматом ответа. Отберите предложения до лишних выездов.



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. Задание на поиск У32

Учебная модель
Все названия, предложения и суммы вымышлены. Карта организует сбор данных, не подтверждает возможность строительства и не заменяет проверку объекта.

Параметр	Согласовано
Цель	Отдельный дом около 120 м² для постоянного проживания
Территория	Береговое или Лесной в Северном районе условного города
Площадь земли	От восьми до двенадцати соток
Объём покупки	Целый участок, не доля
Подъезд	Нужен круглогодичный
Следующий этап	Проверить данные, затем решать о выезде

Моя цель покупки	Что обязательно для предварительного отбора

2. Три уровня требований

Уровень	Пример У32	Действие
Обязательное	Заданная территория, целый участок	Противоречие видно сразу
Желательное	Удобная форма для планировки	Получить схему с размерами
Неизвестное	Возможность разместить будущий дом	Отдельная профильная проверка

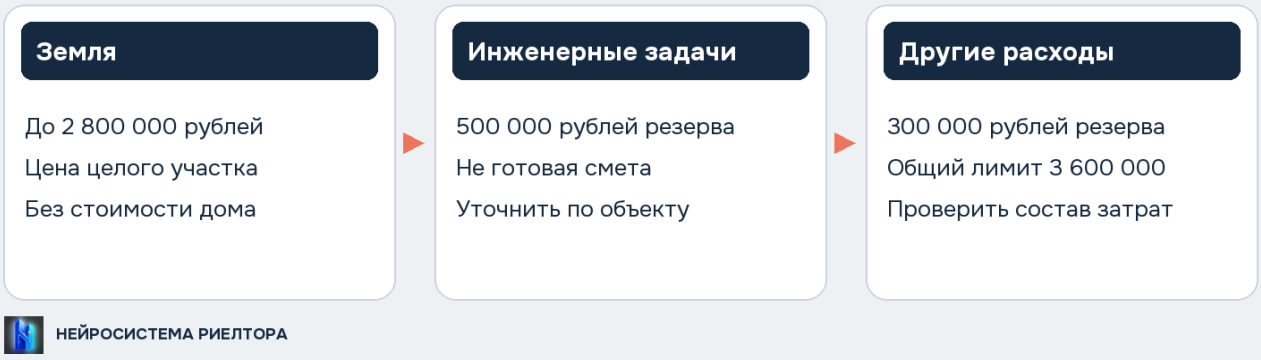
Не выдавать цель за проверку
Фраза «ищем под дом» описывает покупателя. Она не подтверждает, что конкретная земля подходит для строительства.

Требование / почему важно	Обязательно / желательно / неизвестно

3. Бюджет до начала строительства

Статья	Учебный лимит
Цена самой земли	2 800 000 ₽
Резерв на инженерные задачи	500 000 ₽
Другие предусмотренные расходы	300 000 ₽
Сумма этапа	3 600 000 ₽
Строительство дома	Не входит в этот лимит

У32: деньги распределены, работы ещё не оценены



Резерв является выделенными деньгами клиента, а не подтверждённой стоимостью работ.

Мой лимит этапа	Что входит / что исключено / неизвестно

4. Что запросить по участку

Блок	Минимальные сведения
Идентификация	Местоположение или кадастровый номер
Размеры	Площадь, схема с размерами
Цена	За весь участок, отдельно другие платежи
Подъезд	Состояние, сезонность, доступные сведения
Электричество	Фактическое состояние и известные расходы
Вода, газ, водоотведение	Каждый пункт отдельно, без общего «всё есть»
Пробелы	Чего нет и как можно уточнить

Данные для следующего шага
Фото дороги не доказывает право доступа. Расположенная рядом сеть не подтверждает выполненное подключение.

Мой недостающий параметр	Кто и чем может подтвердить

5. Готовый текст объявления

Часть 1: запрос
Риелтор подбирает для клиента целый участок от восьми до двенадцати соток в Береговом или Лесном Северного района. Цель покупки: строительство отдельного дома для постоянного проживания после проверки возможности такого использования. Цена самой земли до 2,8 млн рублей. Нужен круглогодичный подъезд. Доли и другие направления в текущий поиск не входят.

Часть 2: ответ
В первом сообщении пришлите местоположение или кадастровый номер, площадь, цену за весь участок, схему с размерами, фото въезда и сведения по сетям отдельно. Укажите, что подключено, что только предполагается и какие расходы известны. Если данные пока не получены, так и напишите. После предварительного отбора согласуем следующий шаг.

Перед использованием замените учебные параметры реальными и согласуйте раскрываемые сведения. Не обещайте наличные или выкуп за день без основания.

Мой текст для разрешённого канала

6. Канал и границы публикации

Проверка	Как поступить
Заявки на покупку разрешены?	Проверить правила конкретного канала
Яндекс Недвижимость	Пункт 4.16 запрещает такие заявки
Местное сообщество	Согласовать формат и частоту с администратором
Роль отправителя	Указать агента, если действует риелтор
Сведения клиента	Публиковать только согласованные параметры
Несуществующий объект	Не создавать для обхода правил

Новая версия
Зафиксируйте дату публикации и место размещения, чтобы обновить или снять запрос после изменения задачи.

Канал / правило / дата проверки	Ссылка на публикацию / кто обновляет

7. Три входящих предложения

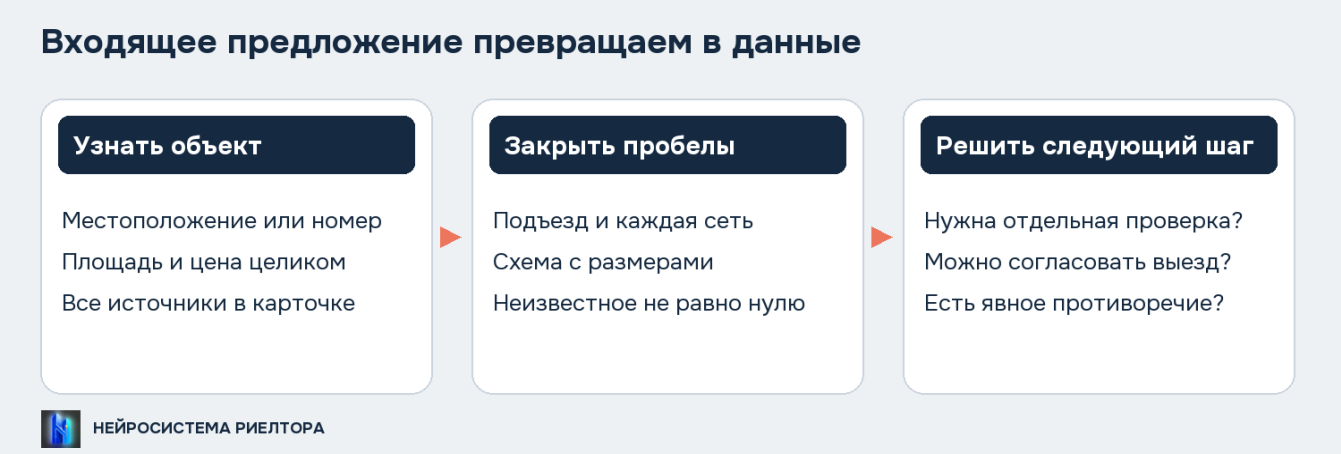
Объект	Получено	Решение на этом этапе
А	Земля 2,6 млн; заявленные инженерные работы 900 000; другие расходы 300 000	Предварительно 3,8 млн, выше лимита на 200 000
Б	2,75 млн; десять соток; нужная территория; сети и зимний подъезд неизвестны	Запросить недостающие сведения
В	Четырнадцать соток	За пределами текущего диапазона

Арифметика А: 2 600 000 + 900 000 + 300 000 = 3 800 000. Названные расходы ещё требуют проверки; их неизвестность не делает вариант дешевле.

Мой объект / источник	Что подходит / что противоречит / неизвестно

8. Ответ по предложению Б

Готовая реплика
Спасибо, территория и площадь соответствуют запросу. Для решения о просмотре нужно уточнить состояние подъезда зимой и фактический статус электричества и воды. Пришлите доступные подтверждения, известные расходы и схему с размерами. Если чего-то нет, отметьте это отдельно.



Неизвестное обязательное условие ведёт к уточнению, а не к автоматическому одобрению.

Мои вопросы одним сообщением

9. Журнал уникальных объектов

ID	Территория / площадь	Пробел	Следующий шаг
А	Уточняется	Подтверждение затрат	Проверить сумму и границу бюджета
Б	Совпадает / десять соток	Сети, зимний подъезд	Запросить сведения
В	Площадь четырнадцать соток	Противоречие диапазону	Передать клиенту, не менять критерий самому

Два сообщения об одной земле
Объедините в одну карточку объекта, сохранив источники и различия условий. Число сообщений не равно числу участков.

Объект / все источники	Версия / открытый вопрос / ответственный

10. Контроль изменений поиска

Событие	Рабочее действие
Изменился бюджет	Сохранить решение клиента и обновить лимиты
Добавлена территория	Обновить публикации и партнёрское задание
Получены новые сведения	Указать источник и повторно оценить объект
Поиск закончен	Снять или пометить активную заявку
Подведение итогов	Разделить объекты, достаточные ответы и просмотры

Результат работы
У32 даёт согласованный запрос, формат ответа и очередь уточнений. Это ещё не выбранный участок и не завершённая покупка.

Изменение / кто согласовал	Где обновлено / что осталось сделать

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям, пункт 4.16