Объявление о комнате: паспорт фактов, готовый пример и сценарий первого ответа

Подготовьте объявление о комнате: паспорт фактов, схема общих зон, пример текста и ответы на вопросы до показа.



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. Задача комплекта и границы примера

Соберите понятное предложение комнаты: покупатель должен различать продаваемое помещение, общие зоны и непроверенные условия. Комната К21 вымышлена. Учебные параметры не являются объявлением реального объекта.

Этап	Что получится
Паспорт фактов	Каждое значение связано с проверкой
Текст	Предмет продажи понятен в первой строке
Фотографии	Снимки не создают ожидание отдельной квартиры
Первый ответ	Агент прямо объясняет формат
Контроль	Карточка совпадает с согласованной версией

Начинаем с объекта
Если документы и слова собственника расходятся, сначала выясните предмет продажи. Гайд помогает написать объявление и не заменяет проверку прав или порядка сделки.

Мой объект / дата	Что нужно установить до текста

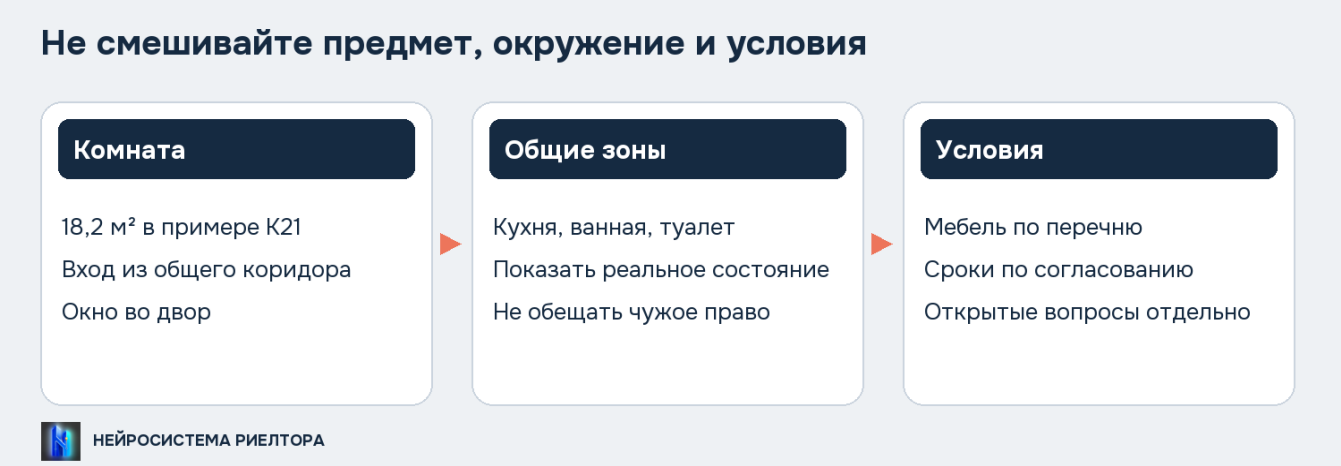
2. Паспорт учебной комнаты К21

Параметр	Учебное значение	Основание в упражнении
Предмет	Одна комната	Документы разобраны до подготовки
Площадь комнаты	18,2 м²	Проверенная характеристика
Всего комнат в квартире	Четыре	План и осмотр
Этаж	2 из 5	Проверенная характеристика
Вход	Из общего коридора	Осмотр
Окно	Во двор	Осмотр
Кухня, ванная, туалет	Общие	План и осмотр
Мебель	Остаётся только шкаф	Подтверждение владельца

Адрес и цена здесь не придуманы. В реальной карточке они должны быть заполнены по объекту. Если факт пока известен лишь со слов продавца, так и отметьте во внутреннем паспорте.

Факт моего объекта	Источник / дата / что уточнить

3. Не смешивайте три уровня



Площадь комнаты, устройство квартиры и условия сделки проверяются отдельно.

Уровень	Что записать	Типичная ошибка
Комната	Площадь, вход, состояние, окно	Приписать ей метраж квартиры
Общие зоны	Кухня, коридор, санузел	Пообещать исключительное пользование
Условия	Цена, мебель, сроки и проверки	Написать «всё готово» без основания

Мои данные	К какому уровню относятся

4. Карта фотографий до съёмки

Кадр	Задача	Что проверить
Комната целиком	Сразу показать предмет предложения	Нет иллюзии продажи всей квартиры
Обратный ракурс	Показать форму и вход	Нет скрытого прохода или искажения
Окно	Показать фактический вид	Не фотография другого сезона без пояснения
Общий коридор	Объяснить маршрут	Корректно решён вопрос съёмки
Общая кухня	Показать бытовое устройство	Нет чужих документов и лиц
Общий санузел	Показать фактическое состояние	Нет подмены чужим интерьером

Подписи сначала нужны для внутренней сборки. Размещайте текст только способом, который допускает площадка. Фотографический набор не подтверждает права на общие помещения.

Кадр / подпись	Можно снимать и публиковать? Что убрать?

5. Готовый учебный текст

Описание К21
Продаётся комната 18,2 м² в четырёхкомнатной коммунальной квартире, второй этаж пятиэтажного дома. Вход из общего коридора, окно во двор. Кухня, ванная и туалет общие. В комнате остаётся шкаф; стол и кровать собственник забирает. На фотографиях отдельно показаны комната и общие помещения. Просмотр по договорённости.

Фрагмент	Зачем он нужен
Комната 18,2 м²	Сразу называет предмет и его площадь
Четырёхкомнатная квартира	Объясняет окружение, не состав продажи
Общие кухня и санузел	Предотвращает ожидание отдельного жилья
Состав мебели	Не позволяет фотографии стать обещанием
Просмотр по договорённости	Предлагает конкретный следующий шаг

Моя первая строка	Мои подтверждённые детали

6. Редактура рискованных обещаний

Неудачная формулировка	Что поставить вместо неё
Студия по цене комнаты	Точный вид предлагаемого объекта
Идеальные соседи	Проверенные сведения о бытовом устройстве
Свой угол на кухне навсегда	Факт и основание пользования после проверки
Вся мебель остаётся	Согласованный перечень вещей
Полностью готова к сделке	Конкретный подтверждённый этап подготовки
Подходит под любую ипотеку	Условие проверить по объекту и программе

Замена не обязана быть рекламным обещанием. Иногда правильное действие состоит в том, чтобы убрать фразу до проверки. Не называйте отсутствие данных преимуществом.

Обещание из моего черновика	Основание / точная замена

7. Первый разговор: уточнение формата

Кто	Учебная реплика
Покупатель	Это отдельная квартира?
Агент	Нет, это комната. Кухня и санузел общие. Вам подходит такой формат?
Покупатель	Я думал, что всё отдельное.
Агент	Тогда этот вариант не совпадает с вашим условием. Что именно важно в отдельном жилье?
Покупатель	Рассматриваю только отдельную квартиру.
Агент	Понял. Если хотите, можем отдельно обсудить параметры поиска. Этот объект комнатой и остаётся.

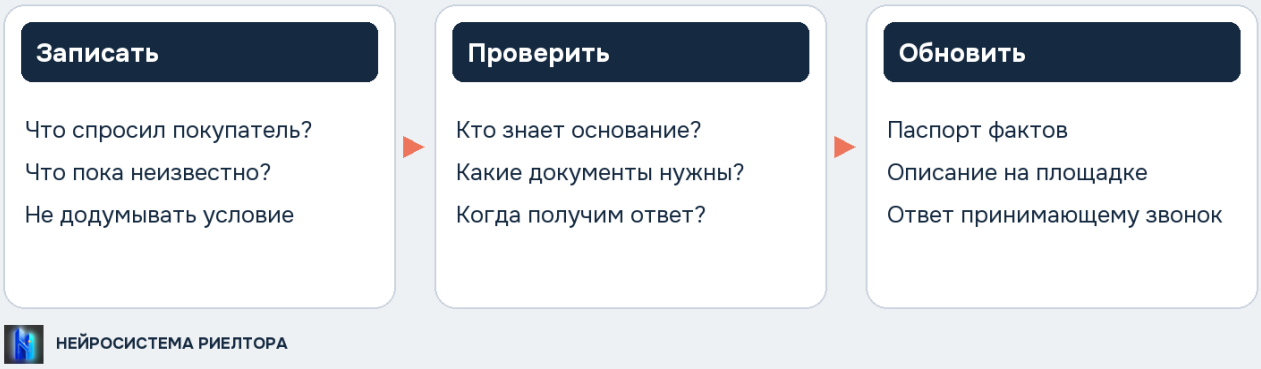
Ветка отказа
Если человек не хочет продолжать, завершите разговор. Не превращайте уточнение формата в давление ради встречи.

Вопрос покупателя	Прямой ответ / допустимый следующий шаг

8. Вопросы, на которые пока нет ответа

Вопрос	Как действовать
Кто сейчас пользуется общей кухней?	Уточнить актуальные сведения и допустимый объём передачи
Останется ли шкаф?	Сверить согласованный перечень, обновить текст
Можно ли купить по моей программе?	Проверить конкретные требования и документы
Все уведомления уже готовы?	Передать вопрос специалисту по сделке
Когда освобождается комната?	Получить реальное согласование, не назначать дату самому

Вопрос без ответа не становится преимуществом



Неизвестное сохраняется вопросом до получения подтверждения.

Открытый вопрос	Кто проверяет / когда вернёмся

9. Приёмка карточки после загрузки

Проверка	Как выполнить
Предмет	Прочитать первый экран без остальных материалов
Метраж	Сравнить подпись поля и паспорт комнаты
Фотографии	Сопоставить каждый кадр с описанием
Мебель	Сверить список с актуальным подтверждением
Цена и адрес	Проверить соответствующие поля
Выгрузка	Открыть фактическую карточку, а не только запись CRM

Попросите коллегу назвать предмет покупки, площадь и общие помещения. Запишите конкретную ошибку понимания. Это редакторская проверка, а не прогноз конверсии.

Где читатель ошибся	Что меняем / кто проверит

10. Карточка передачи в работу

Поле	Заполненный пример К21
Версия	К21, описание v1
Готово	Предмет, площадь, этаж, общие зоны, мебель
Фото	Кадры сопоставлены с помещениями
Открыто	Индивидуальные вопросы по условиям сделки
Первый ответ	Прямо назвать комнату и общие помещения
Контроль	Проверить карточку после загрузки
При изменении	Обновить паспорт, описание и ответ агента

Мой объект / версия	Открытые вопросы / ответственный / дата

Храните паспорт и описание вместе. Если собственник меняет условие, исправление должно попасть и в рекламу, и к человеку, который принимает звонки.

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям

Яндекс Недвижимость: сведения о площади в фиде