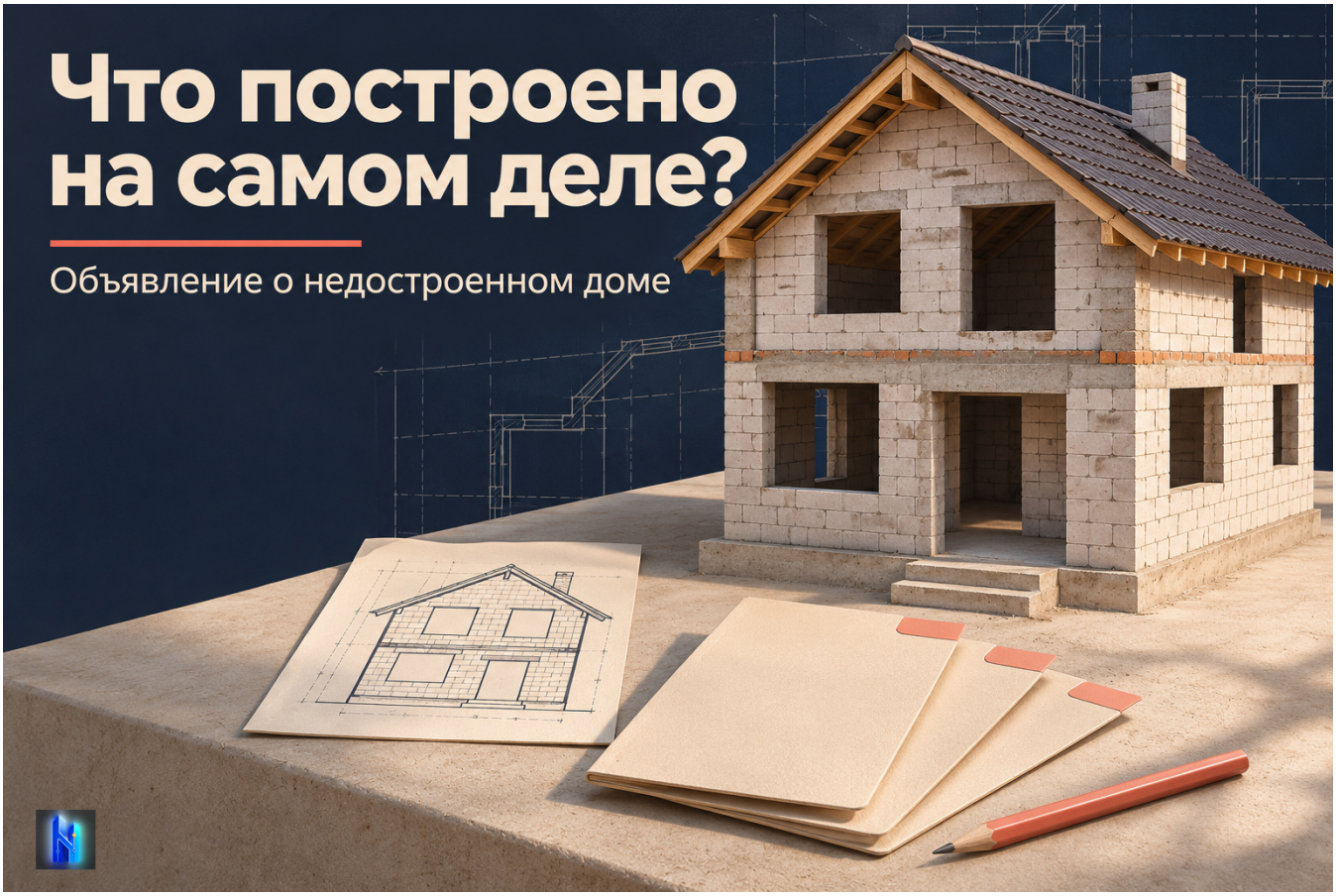
Описание недостроенного дома: паспорт фактов, текст и карта фотографий

Подготовьте точное описание недостроя: паспорт фактов, заполненный текст, карта фотографий и ответы на первые вопросы.



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.

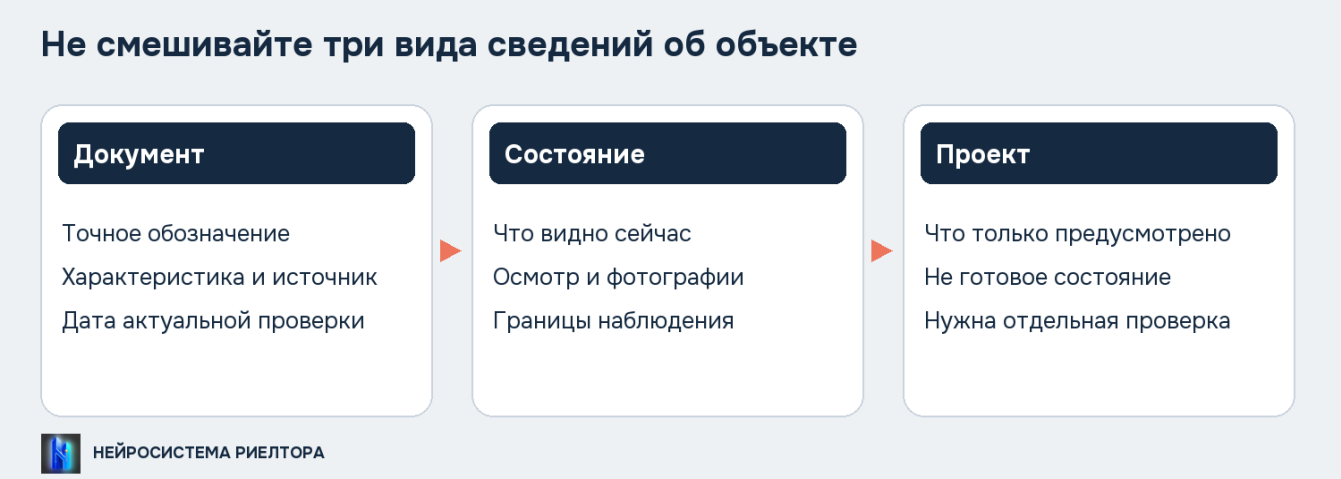
1. Учебный паспорт Н-16

Н-16 является вымышленным примером для подготовки описания. Он не содержит настоящих документов, адреса или предложения продажи. В реальной работе документальные характеристики и права проверяют отдельно до выбора полей объявления.

Пункт	Данные упражнения
Участок	800 м²
Наблюдаемое состояние	Коробка с крышей
Окна	Не установлены
Отделка	Внутренней отделки нет
Площадь 120 м²	Указана в учебном проекте, не готовая фактическая площадь
Инженерные системы	Водоснабжение, отопление и внутренняя электрика не выполнены
Подключение	В наборе не подтверждено

Мой объект / дата	Что нужно проверить до текста

2. Три слоя сведений



Документ, наблюдение и проект нельзя подменять друг другом.

Слой	Что записать
Документальные сведения	Точное обозначение, характеристика, источник и дата
Текущее состояние	Что наблюдалось и чем зафиксировано
Проект	Предполагаемые решения с обозначением их характера

Название собственника «жилой дом» не заменяет проверку статуса. При противоречиях не угадывайте категорию площадки или обязательное поле. Получите разъяснение по конкретной ситуации.

Сведение / слой	Подтверждение / ответственный за уточнение

3. Матрица утверждений

Фраза	Решение	Почему
Почти готовый дом	Уточнить	Неясно, что выполнено
Коробка с крышей	Оставить при подтверждении	Описывает наблюдаемую часть
Осталось всего 20% бюджета	Не использовать без расчёта	Процент готовности не подтверждает бюджет
Все коммуникации рядом	Раскрыть отдельно	Близость не равна подключению
Можно заехать через месяц	Не обещать без основания	Нужны объём работ, проверки и исполнители
120 м² по проекту	Сохранить контекст	Не выдавать проект за факт готового жилья

Моя рекламная фраза	Факт / основание / исправление

4. Реестр коммуникаций

Ресурс	Н-16	Что уточнить
Вода	Не выполнена	Источник, условия, работы и проверка
Отопление	Не выполнено	Выбранная система и объём работ
Внутренняя электрика	Не выполнена	Состав требуемых работ
Подключение	Не подтверждено	Документы и фактическое состояние

Четыре разных вопроса
Линия рядом, документы по подключению, выполненные работы и работающая система не означают одно и то же.

Не ставьте отметку «есть» только по внешнему признаку. В реальном описании называйте подтверждённое состояние каждого ресурса.

Мой ресурс / известное	Источник / открытый вопрос

5. Готовое описание по учебным фактам

Текст Н-16
Участок 800 м² с незавершённым строительством. Возведена коробка, выполнена крыша. Окна не установлены, внутренней отделки нет. В проекте указана площадь 120 м²; это проектная характеристика. Водоснабжение, отопление и внутренняя электрика не выполнены, условия подключения нужно проверить. Предложение для покупателя, готового рассматривать дальнейшие работы после оценки выполненной части. На просмотре можно сопоставить состояние с представленными материалами и определить вопросы специалисту.

Элемент	Задача текста
Первое предложение	Обозначить предмет и состояние
Выполненное	Назвать без оценки скрытого качества
Незавершённое	Снять ожидание готового переезда
Проектная площадь	Сохранить источник характеристики
Следующий шаг	Осмотр и вопросы, не обещание пригодности

Реальные адрес, цена, характеристики и контакты вносятся в соответствующие поля по правилам площадки. Не публикуйте учебный объект и не копируйте его числа в своё объявление.

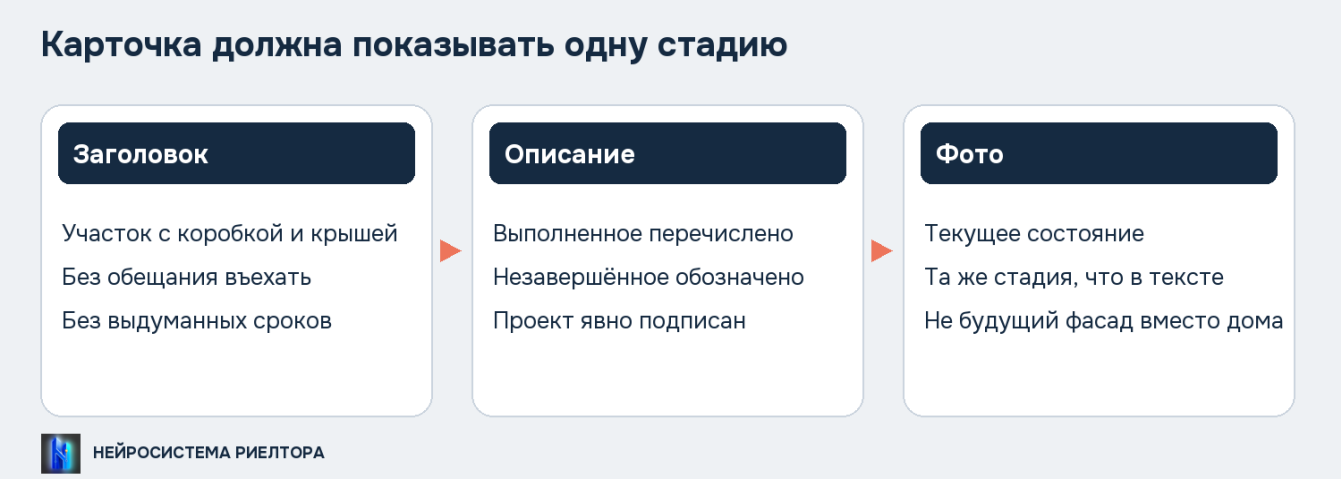
6. Карта фотографий

Кадр	Какой вопрос раскрывает
Общий вид объекта	Что реально находится на участке
Коробка с разных сторон	Видимое состояние выполненной части
Крыша с безопасной точки	Что видно без вывода о скрытых работах
Оконные проёмы	Окна действительно не установлены
Внутреннее пространство	Состояние отделки и видимых систем
Участок	Территория вокруг строения

Это список задач съёмки, не техническое заключение. Не заходите в опасные зоны ради кадра. Будущий фасад не заменяет фотографию текущего состояния. Для проектных иллюстраций отдельно проверьте допустимый формат площадки.

Моё утверждение	Имя кадра / другое основание

7. Проверка карточки целиком



Ожидание покупателя формируется всеми частями объявления.

Пара	Что проверить
Заголовок и описание	Нет обещания готового въезда
Поля и документы	Характеристика соответствует смыслу поля
Текст и фото	Описана одна стадия состояния
Цена и состав	Понятно, что входит в предложение
Снимок и проект	Будущее не выдано за существующее

Обнаруженное противоречие	Что исправить до публикации

8. Ответы на первые вопросы

Вопрос	Ответ по границам знания
Сколько нужно на завершение?	Сначала определяем желаемый результат, проверяем выполненную часть и получаем расчёт работ.
Можно въехать к зиме?	Без состава работ и подтверждения сроков обещать дату нельзя.
Качество коробки хорошее?	Фотографии показывают видимое состояние. Для нужного вывода требуется соответствующая проверка.
Любую планировку можно сделать?	Возможность изменения нужно проверять по конкретному объекту и решению.
Зачем приезжать?	Чтобы сопоставить текущее состояние с материалами и уточнить вопросы специалисту.

Первый фильтр разговора
Человек ищет готовое жильё для скорого переезда или готов рассматривать продолжение строительства? Не назначайте показ при явном несовпадении задачи.

9. Лист согласования с собственником

Проверяемая часть	Что подтвердить
Предмет предложения	Что именно продаётся и на каких основаниях
Выполненные работы	Источник и дата сведений
Незавершённые работы	Полнота списка существенного
Коммуникации	Фактическое состояние без общих обещаний
Проект	Какие сведения являются планом
Фото	Актуальность, права и соответствие
Изменения	Кто сообщает агенту о новой стадии

Согласование рекламного текста не заменяет техническую или правовую проверку. Если собственник просит скрыть важное незавершённое состояние, не подтверждайте вводящую в заблуждение формулировку.

Что осталось неподтверждённым	Кто уточняет / до какого действия

10. Обновление после работ

Изменение	Что обновить
Установили окна	Паспорт, фразу и фотографии проёмов
Изменилось состояние инженерии	Отдельные строки и основания
Получили документы	Проверить обозначение и характеристики
Продолжили строительство	Новая дата состояния и актуальные снимки
Изменили состав предложения	Поля, текст и согласование цены

После изменения просмотрите карточку целиком. Не оставляйте старое обещание рядом с новым состоянием. Прежние материалы сохраняйте отдельно с датой, чтобы восстановить историю описания.

Мой ответственный за актуальность	Дата следующей проверки / повод обновить

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям