ШАБЛОН И ЧЕК-ЛИСТ

Объявление, которое объясняет ценность квартиры

Объявление об объекте

Структура текста для продажи и аренды, что собрать до написания, два разобранных примера, список слов под удаление и шестнадцать проверок перед публикацией.



5 страниц шаблон и примеры

16 проверок перед публикацией

40 минут на один объект

Кому: риелтору, который размещает объекты сам. Комплект заменяет чистый лист: берёте структуру, подставляете свои факты, проходите чек-лист и публикуете.

Актуально на 11 сентября 2026. Условия площадок, банков и застройщиков меняются: перед разговором с клиентом сверяйтесь с первоисточником.

Подготовил [имя и фамилия], риелтор, [город] [телефон] · [мессенджер] · [страница]

СТРУКТУРА

Порядок блоков, который дочитывают

Место	Что писать
Первое предложение	Кому подходит объект и почему
Второй блок	Планировка и что с ней можно сделать
Третий блок	Состояние и что подтверждено документами
Четвёртый блок	Дом, двор, парковка
Пятый блок	Что рядом с указанием минут пешком
Финал	Один вопрос или следующий шаг

Метраж и этаж покупатель видит в карточке до того, как открыл описание. Поэтому первое предложение отвечает на другой вопрос: моя это квартира или нет.

БРИФ

Что собрать до написания текста

- [ ] Площади: общая, жилая, кухня
- [ ] Этаж, этажность, год постройки, материал дома
- [ ] Ремонт: что менялось и в каком году
- [ ] Окна: сторона, вид, уровень шума
- [ ] Что остаётся из мебели и техники
- [ ] Документы: собственники, срок владения, обременения
- [ ] Что рядом с реальным временем пешком
- [ ] Кому подходит объект по вашему мнению

ПРИМЕРЫ

Два готовых текста

Продажа: семейная двушка

Двухкомнатная для семьи с ребёнком школьного возраста. Комнаты изолированные, окна во двор, слышно только детскую площадку. Кухня 11 метров, помещается стол на шестерых. Ремонт 2021 года, менялись трубы и электрика. Дом кирпичный, двор закрытый. Школа в пяти минутах пешком, дорогу переходить не нужно. Один собственник, документы готовы. Пришлю планировку с размерами до просмотра, какой день удобнее?

Следующий шаг: Получить ответ с выбором дня

Аренда: квартира на длительный срок

Сдаётся двухкомнатная на длительный срок, от года. 32 000 плюс счётчики, коммунальные около 3 500 зимой. Залог один месяц. Мебель и техника остаются, всё рабочее, интернет подключён. Дом кирпичный, двор закрытый, школа и садик в пяти минутах. Ищем семью или двоих взрослых, можно с ребёнком, с животными обсуждаемо. Свободна с 15 числа, показываю после 18 и в выходные.

Следующий шаг: Получить сообщение с составом жильцов

ЧИСТКА

Что убрать из текста

Что убрать	Чем заменить
Уютная, светлая, просторная	Метраж, сторона света, высота потолков
Инвестиционно привлекательная	Ставка аренды и срок окупаемости, если считали
Срочно, торг у капота	Причина продажи, если собственник готов её назвать
Развитая инфраструктура	Конкретные объекты и минуты пешком
Заглавные буквы и восклицания	Обычный текст

ПУБЛИКАЦИЯ

Шестнадцать проверок перед кнопкой

- [ ] Первое предложение отвечает, кому подходит объект
- [ ] Все числа сверены с документами
- [ ] Указано время пешком до конкретных объектов
- [ ] Нет оценочных слов без фактов
- [ ] Длина текста 700-1200 знаков
- [ ] В конце есть вопрос или следующий шаг
- [ ] Первое фото светлое и снято днём
- [ ] Загружено восемь и больше кадров
- [ ] Есть планировка с размерами
- [ ] Заполнены все параметры карточки
- [ ] Указан способ продажи: свободная или альтернатива
- [ ] Цена сравнена с похожими объектами
- [ ] Цена одинаковая на всех площадках
- [ ] Указано, что остаётся из мебели и техники
- [ ] Контакт проверен звонком
- [ ] Текст прочитан вслух

ПЛОЩАДКИ

Что учитывать при публикации в 2026 году

Что	Как это влияет	Что делать
Полнота карточки	По полям работают фильтры выдачи	Заполнять все поля, включая необязательные
Скорость ответа	Влияет на позицию и на решение человека	Отвечать в первые минуты
Дубли одного объекта	Склеиваются или понижаются	Один объект, одно объявление, одна цена
Пометка о статусе продавца	Влияет на доверие	Указывать честно
Актуальность	Старое объявление теряет позиции	Обновлять раз в неделю

Правила площадок меняются несколько раз в год. Раз в квартал открывайте раздел помощи площадки и сверяйте требования к публикации.

ПЕРВОЕ ДЕЙСТВИЕ

Перепишите одно своё объявление по этой структуре и замените первое фото. Сравните статистику через неделю.

[Имя и фамилия]

Риелтор, [город] · [сегмент: вторичка, новостройки, загород]

[телефон] [мессенджер] [ссылка на страницу]

Материал подготовлен для клиентов и коллег. Числа проверяйте по своим документам и данным на дату разговора.