Апартаменты в объявлении: паспорт предложения, проверка цифр и ответы покупателю

Паспорт объекта, опись, платежи и проверка арендных цифр. Соберите объявление на подтверждённых сведениях.



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. Паспорт предложения А57

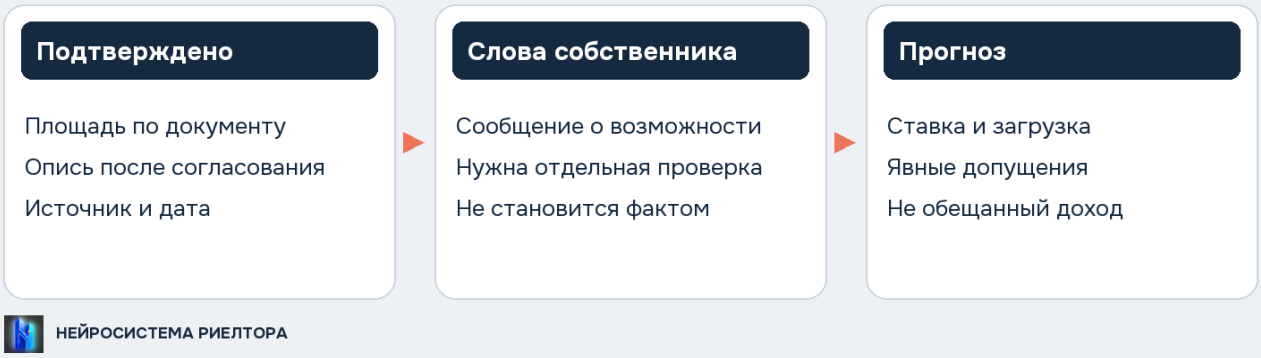
Вымышленный объект
Все данные и суммы заданы для упражнения. Материал учит готовить объявление, не подтверждает правовой статус реального объекта и не рекомендует инвестицию.

Поле	Исходные сведения
Площадь	32 м²
Этаж	5 из 8
Назначение в учебном документе	Нежилое помещение
Пространство	Общая комната с кухонной зоной, отдельный санузел
Обстановка	Часть имущества по согласованной описи
Аренда	Подтверждённая история поступлений не представлена

Мой объект	Документ / дата / открытый вопрос

2. Три уровня информации

A57: три уровня информации



Подтверждение, сообщение владельца и прогноз не смешиваются.

Утверждение A57	Уровень	Что делать
Площадь 32 м²	Учебный документ	Сопоставить с конкретным объектом
Можно сдавать за 60 000	Предположение владельца	Не объявлять полученным доходом
Стиральная машина исключена	Согласованная опись	Обновить текст и ответы
Платежи 12 000	Условие упражнения	Не выдавать за тариф здания

Мой тезис	Источник / дата / следующий шаг

3. Опись имущества А57

Позиция перечня	После уточнения
Диван	Остаётся
Стол	Остаётся
Стул 1	Остаётся
Стул 2	Остаётся
Кухонный гарнитур	Остаётся, состав описать подробнее
Холодильник	Остаётся
Стиральная машина	Не входит в предложение

Считаем позиции, не все детали
Было 7 позиций, одну исключили, осталось 6. Гарнитур в учебном перечне одна позиция; в подробной описи раскрывается его состав.

Предмет / состояние / комплектность

4. Проверка рекламной выручки

A57: учебный расчёт, не обещание дохода



Один месяц простоя меняет выручку, даже если ставка не меняется.

Условие	Расчёт
Предполагаемая ставка	60 000 рублей в месяц
Оплаченные месяцы	11
Учебная валовая выручка	60 000 × 11 = 660 000
Другой сценарий без простоя	60 000 × 12 = 720 000
Разница сценариев	60 000

Граница примера
Ставка и загрузка не подтверждены. Умножение не превращает прогноз в состоявшееся поступление денег.

5. Почему остаток ещё не прибыль

Строка	Учебный результат
Валовая выручка при допущениях	660 000
Постоянные расходы 12 месяцев	12 000 × 12 = 144 000
После только этой строки	516 000
Что не включено полностью	Все прочие расходы, налоги и индивидуальные условия владельца

Не рекламное обещание
516 000 не называются чистой прибылью. Полнота модели и фактические исходные данные требуют отдельной проверки.

Моя строка расхода	Источник / период / учтено ли

6. Платежи и услуги здания

Что запросить	Что проверить
Начисления	Период, состав и отдельно задолженность
Обслуживание	Что предоставляется и на каких условиях
Потребление	Какие суммы зависят от использования
Дополнительные услуги	Что приобретается отдельно
Работа персонала	Фактические функции и режим
Арендный оператор	Условия конкретного объекта и сценария нового владельца

В А57 реальных счетов нет. Учебные 12 000 нельзя переносить в объявление как подтверждённый ежемесячный платёж.

Мой открытый вопрос	Где получить подтверждение

7. Основа объявления А57

Готовый учебный текст
Апартаменты 32 м² на 5 этаже восьмиэтажного здания. Назначение помещения по исходным документам: нежилое. Общая комната с кухонной зоной и отдельный санузел. На фотографиях показано текущее состояние. Часть мебели и техники предлагается вместе с помещением по согласованной описи; стиральная машина не входит. Перед просмотром уточним ваш сценарий использования и предоставим доступные сведения о составе предложения и платежах. История арендных поступлений сейчас не представлена, фиксированный доход не обещаем.

Для реального объявления подтвердите сведения и заполните адрес, цену и обязательные поля площадки. Фотографии относятся к этому помещению и текущему составу предложения.

Моя проверенная основа текста

8. Три ответа покупателю

Буду получать 60 тысяч?
Это предположение о ставке, а не подтверждённый доход. Отдельно рассмотрим исходные данные, загрузку и расходы.

Вся техника остаётся?
Стиральная машина исключена. Остальной согласованный перечень покажу, состояние и комплектность уточним по описи.

Как с регистрацией?
Уточним нужный вид регистрации и проверим применимые условия именно для этого помещения по актуальным документам. Универсального ответа по рекламному названию не даём.

Мой вопрос	Подтверждение / ответ / следующий шаг

9. Просмотр под задачу покупателя

Этап	Действие
До поездки	Уточнить предполагаемый сценарий использования
Подготовка	Собрать доступные документы, опись и платежи
На месте	Сопоставить объект, фотографии и состав имущества
Открытые вопросы	Записать, какие сведения ещё нужны
Продолжение	Назначить ответственного и согласовать контакт после получения данных

Заполненная запись
Покупателю нужны подтверждённые платежи и условия оператора. После их получения обсуждаем его собственный расчёт. Сумма дохода заранее не согласована и не гарантирована.

Мой следующий шаг	Кто / какие данные / когда

10. Чистая карта доказательств

Тезис для объявления	Источник / дата / что неизвестно
Предмет и площадь	
Назначение	
Состав имущества	
Платежи и услуги	
История аренды	
Предположения о будущем	

Изменилось	Что обновить
Исключили вещь	Опись, текст, ответы и при необходимости фото
Получили счета	Подтверждённые периоды и состав платежей
Обнаружили противоречие	Уточнить причину до нового обещания

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям