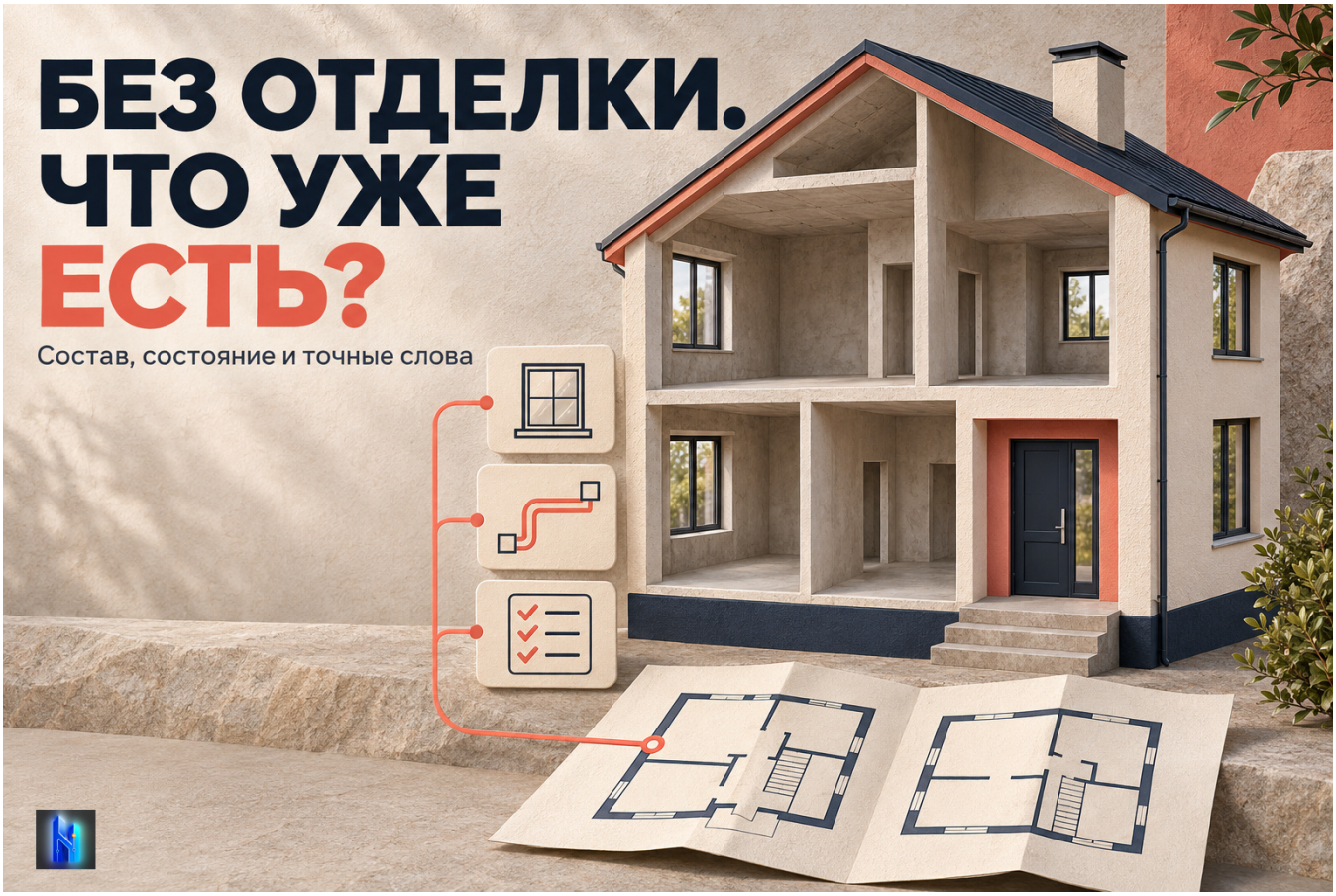
Дом без отделки: ведомость состояния, кадры и готовое описание

Шесть строк состояния, съёмочный лист, готовый текст и ответы. Отделите наличие элементов от подтверждённой готовности дома.



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.

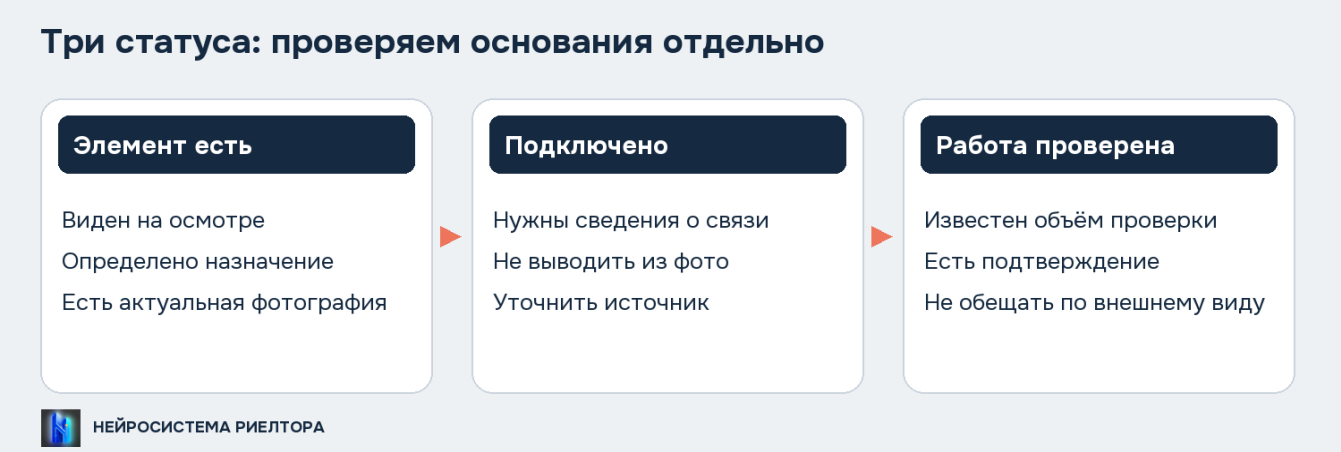
1. Паспорт предложения Д48

Учебные условия
Двухэтажный дом 120 м². Все сведения вымышлены. Отделка и видимые элементы не устанавливают правовой статус или готовность к проживанию.

Задано	Состояние
Окна и входная дверь	Установлены
Перегородки	Присутствуют
Финиш стен и пола	Отсутствует
Санузел	Без сантехнических приборов
Электрика	Видны кабели, завершённость и проверка не подтверждены
Отопление	Элементы смонтированы, запуск не подтверждён

Что известно о моём доме	Источник / открытый вопрос

2. Три статуса инженерной системы



Один статус не доказывает следующий.

Формулировка	Какое основание нужно
Элемент имеется	Наблюдение и идентификация
Система подключена	Сведения именно о подключении
Работа проверена	Подтверждение проверки в понятном объёме

Предел фотографии
Видимый участок трубы или кабеля не подтверждает всю скрытую систему. Не проводите самостоятельный запуск непроверенного оборудования ради описания.

Моя система	Статус / основание / неизвестное

3. Ведомость шести строк Д48

Строка	Что можно написать	Что ещё не следует из этого
Окна, дверь	Установлены	Все эксплуатационные свойства
Перегородки	Присутствуют	Соответствие всем требованиям проекта
Покрытия	Финиш отсутствует	Цена и срок будущей отделки
Электрика	Кабели видны	Завершённость и проверка
Отопление	Элементы смонтированы	Подтверждённый запуск
Санузел	Приборов нет	Готовность к проживанию

Шесть строк не означают шесть готовых работ. Не считайте процент готовности дома по количеству отметок.

Мой пункт ведомости	Какое подтверждение получить

4. План фотографий текущего состояния

Кадр	Какой вопрос раскрывает
Дом снаружи	Как выглядит фактический объект
Основные комнаты	Текущее состояние поверхностей
Санузел	Отсутствие или наличие приборов
Техническое помещение	Видимые элементы без обещания работы
Переход между этажами	Как связан внутренний маршрут
Актуальный план	Расположение помещений по основанию

Концепцию будущего интерьера не выдавайте за текущую комнату. Допустимость иллюстраций проверяйте по правилам конкретного места размещения.

Недостающий кадр	Кто / когда подготовит

5. Материалы на фото и состав продажи

Д48: отдельный перечень
В доме лежат восемь упаковок напольного покрытия и два радиатора. В условиях примера они не включены в продажу. Наличие в кадре не меняет этот статус.

Предмет	Количество	Статус
Упаковки покрытия	8	Не входят
Радиаторы	2	Не входят
Итого учтённых единиц	10	Не десять видов материалов

Если собственник предлагает иной состав, зафиксируйте его точно. Обсуждение возможного включения не равно подтверждённому перечню.

Мой предмет / количество	Входит / не входит / обсуждается

6. Готовое описание дома

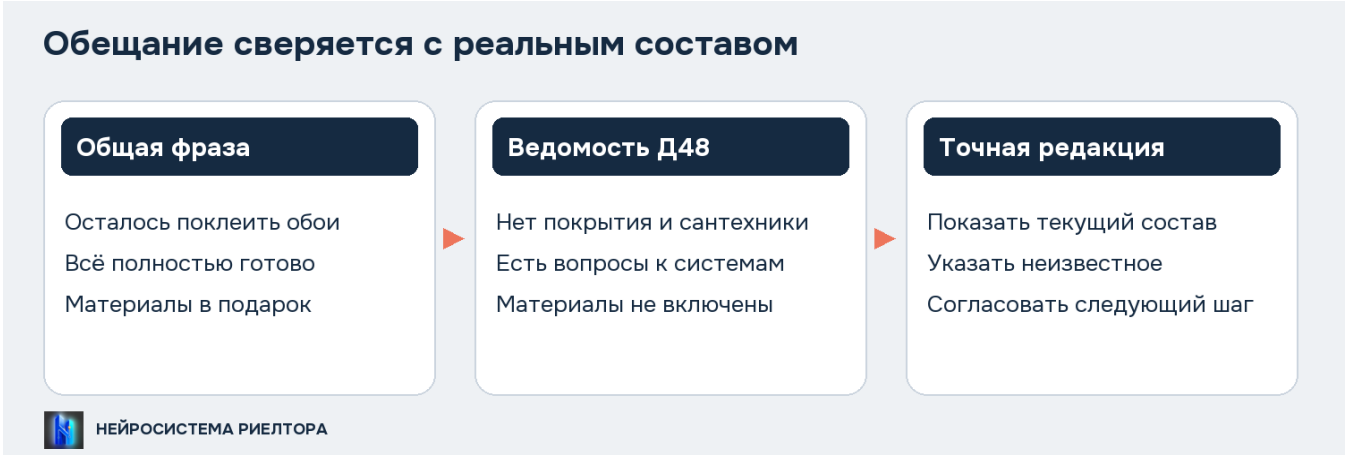
Основной блок
Двухэтажный дом 120 м² без внутренней финишной отделки. Окна и входная дверь установлены, внутренние перегородки присутствуют. Покрытия стен и пола, а также сантехнические приборы в санузле не установлены. В подборке показано текущее состояние основных помещений и технической зоны.

Уточнение состава
По электрической разводке и отоплению подготовлена ведомость имеющихся сведений. Подтверждение завершённости и проверки систем уточняется отдельно. Материалы, находящиеся на фото, не включены в продажу, если не названы в согласованном перечне. Перед просмотром можно уточнить состав и вопросы, важные для вашего ремонта.

Применяйте слова о ведомости и снимках только после их фактической подготовки. Для реального объекта подставляйте проверенные сведения.

Моя первая редакция

7. Редактура неподтверждённых обещаний



Рекламная фраза должна соответствовать ведомости.

Неточная фраза	Замена для Д48
Осталось только поклеить обои	Нет финишных покрытий и сантехники, статус систем уточняется
Электрика полностью готова	Видны кабели, завершённость и проверка не подтверждены
Зимой уже можно жить	Запуск отопления и готовность к проживанию не установлены
Все материалы в подарок	Восемь упаковок и два радиатора не включены

Моя сильная фраза	Что реально подтверждено

8. Ответы до просмотра

Можно въехать?
В текущем составе нет финишных покрытий и сантехники, работа систем не подтверждена. По этим данным готовность к проживанию обещать нельзя. Определим обязательные для вас условия и организуем их проверку.

Сколько доделать?
Есть ведомость текущего состава, но нет подтверждённой полной сметы под ваш проект. Для расчёта нужны объём работ, решения и оценка профильных исполнителей.

Материалы остаются?
В Д48 восемь упаковок покрытия и два радиатора не включены. Если интересует отдельный состав, согласуем конкретный перечень.

Вопрос моего покупателя	Точный ответ / что уточнить

9. Согласование ожидания покупателя

Действие	Практический смысл
Отправить краткий состав	Человек знает состояние до поездки
Узнать обязательное	Что он не готов завершать после покупки
Указать неизвестное	Не обещать неподтверждённое
Согласовать проверку	Понятен ответственный и следующий шаг
Уточнить прежнюю ошибку	Не оставить неверное ожидание от старого текста

Вопрос до встречи
Какие работы вы готовы принять на себя, а какие должны быть завершены до приобретения? Ответ используется для сопоставления задачи, а не для давления.

Обязательное для покупателя	Известно / неизвестно / действие

10. Ведомость своего объявления

Помещение или система	Состояние / основание

Фото / предмет передачи	Что уточнить

Готовая точная фраза

Приёмка пакета
Поля, описание, фотографии и ответы совпадают. Видимый состав не выдан за техническую проверку, а пример не назван реальной завершённой сделкой.

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям