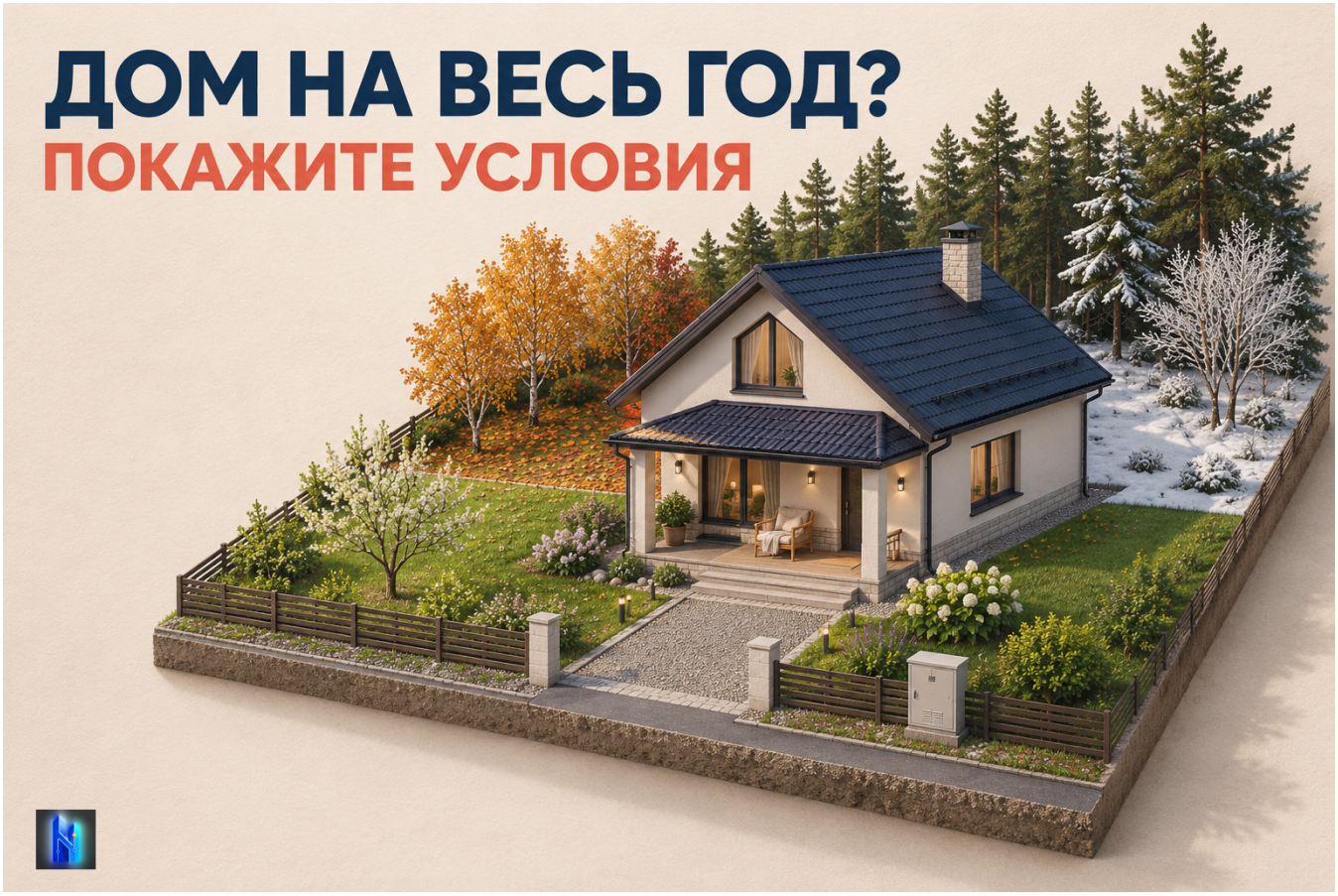
Дом на весь год: карта сезонных условий, текст объявления и ответы покупателю

Соберите условия по сезонам, подготовьте достоверное объявление и ответы до первого просмотра.



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 вымышленного дома Д68

Учебный случай
Дом 96 м², участок восемь соток. Электрическое отопление, скважина, локальная канализация. Собственник сообщает о проживании с октября по март и летних приездах по выходным. Это не техническое заключение.

Слой сведений	Пример
Факт осмотра	Установлен электрокотёл
Рассказ	Зимний режим со слов собственника
Документ	Представлен паспорт скважины
Неизвестное	Качество воды для нужной задачи
Отдельная проверка	Назначение и другие документальные сведения

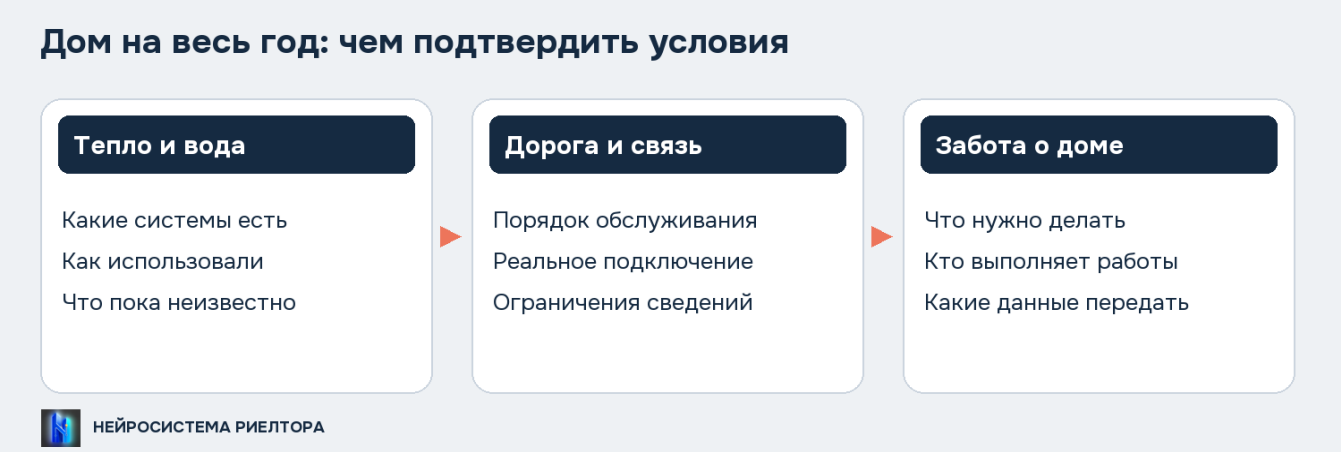
Мой объект	Известное / неизвестное

2. Бриф фактического проживания

Вопрос	Зачем нужен
В какие месяцы жили?	Отличить жизнь от коротких приездов
Какие комнаты использовали?	Не приписать опыт всему зданию
Как долго отсутствовали?	Понять обслуживание между визитами
Кто выполнял обслуживание?	Получить контакты и историю работ
Что отключалось или менялось?	Не описать прошлое как настоящее

Вопрос	Ответ / источник / дата

3. Пять бытовых задач



Описание помогает понять условия, но не заменяет обследование.

Задача	Минимальная запись
Тепло	Установленная система и доступная история
Вода и стоки	Источник, отвод, документы, неизвестное
Доступ	Покрытие и установленный порядок содержания
Связь	Фактическое подключение, без обещания скорости
Обслуживание	Действия, исполнитель и передаваемые сведения

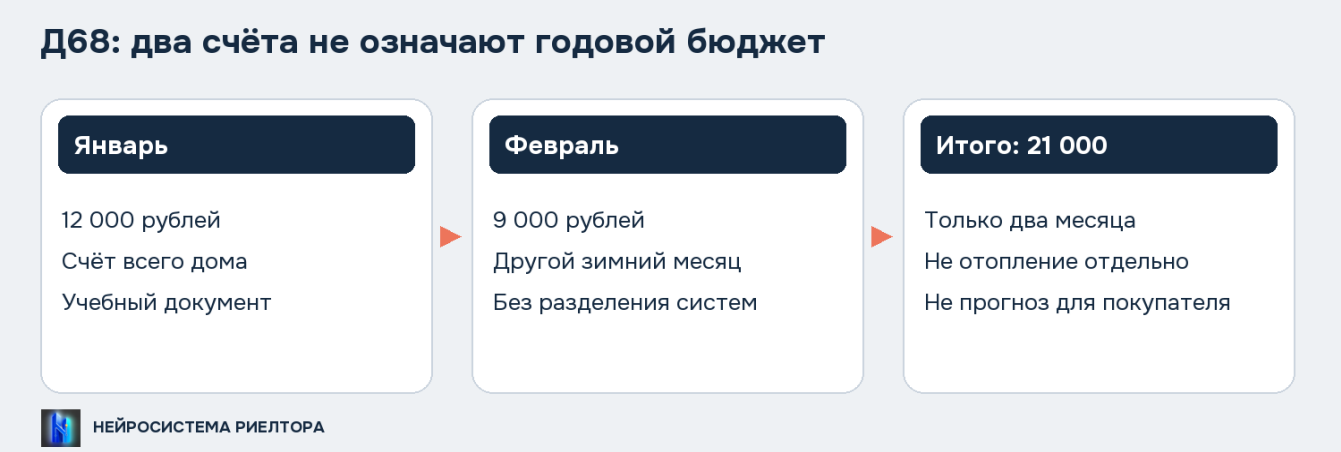
4. Сезонная матрица Д68

Задача	Что имеется	Что не подтверждено
Отопление	Оборудование и рассказ о зиме	Работа при длительном отключении
Вода	Паспорт скважины	Нужные показатели качества
Дорога	Сообщение о порядке уборки	Доступ при любой погоде
Интернет	Договор подключения	Скорость в доме
Использование	Октябрь по март, со слов владельца	Все условия во всех сезонах

Пустая клетка не дефект
Отсутствие сведений означает вопрос к проверке. Не превращайте его ни в обещание, ни в утверждение о неисправности.

Моя сезонная неопределённость	Источник для уточнения

5. Счета без обещания годового бюджета



Вымышленные документы Д68 относятся ко всему дому.

Документ	Сумма	Предел вывода
Январь	12 000 ₽	Один зимний месяц
Февраль	9 000 ₽	Другой месяц
Сумма двух счетов	21 000 ₽	Не отопление отдельно и не год

Потребители не разделены отдельным учётом. Режим проживания описывает собственник. Будущие расходы покупателя не гарантированы.

Мой счёт / период	Состав / условия / неизвестное

6. Фотозадание для описания

Кадр Д68	Что показывает
1. Подъезд	Текущий путь к воротам
2. Вход	Фактический вход в дом
3. Жилая комната	Состояние помещения
4. Управление отоплением	Расположение доступного оборудования
5. Водоснабжение	Доступная зона системы
6. Обслуживание стоков	Расположение, без вскрытия
7. Интернет	Фактическое подключение

Безопасный сбор
Не запускайте неизвестное оборудование ради фото. Не показывайте персональные сведения, пароли и коды. Архивный кадр не выдавайте за сегодняшний.

Чего не хватает	Дата / ответственный

7. Учебный текст объявления

Основа Д68
Дом 96 м² на участке восемь соток. Установлены электрическое отопление, собственная скважина и локальная канализация. По словам собственника, он проживал здесь с октября по март. Подготовлены сведения об оборудовании, паспорт скважины и счета за два зимних месяца. Перед просмотром уточним ваши задачи по воде, отоплению и подъезду.

Добавить по фактам	Не добавлять без основания
Планировка и состояние	Полностью автономный
Остающееся имущество	Не требует вложений
Реальные условия продажи	Комфорт в любые морозы

Мой текст из подтверждённых сведений

8. Ответы до просмотра

Вопрос	Рабочий ответ
Точно тепло зимой?	Есть система и описанный опыт. Нужный режим проверяем отдельно.
Вода питьевая?	Источник известен, нужные показатели в подборке не подтверждены.
Сколько содержание?	Покажем счета, периоды, состав и неизвестные статьи.
Всегда можно проехать?	Передадим порядок содержания, без обещания любой погоды.

Три части ответа
Известный факт, ограничение подтверждения, конкретный следующий шаг. Затем уточните бытовую задачу покупателя.

Вопрос моего клиента	Факт / граница / шаг

9. Реестр подтверждений

Утверждение Д68	Основание	Что нельзя вывести
Установлен котёл	Осмотр и фото	Тепло при любых условиях
Есть скважина	Паспорт и сведения объекта	Любое качество воды
Два счёта на 21 тыс.	Два учебных документа	Годовой расход
Есть интернет	Договор	Гарантированная скорость

Моё утверждение	Источник / дата	Граница

Документальные сведения об объекте проверяются отдельно от бытового сценария.

10. Мой лист подготовки объявления

Объект / сценарий покупателя	Режим использования продавцом

Сильное утверждение	Подтверждение / ограничение

Незакрытый вопрос	Ответственный / следующий шаг

Перед размещением
Сопоставьте заголовок, текст, поля и фотографии. Неизвестное не выдаётся за свойство дома. Изменившиеся условия обновляются до следующего контакта.

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям