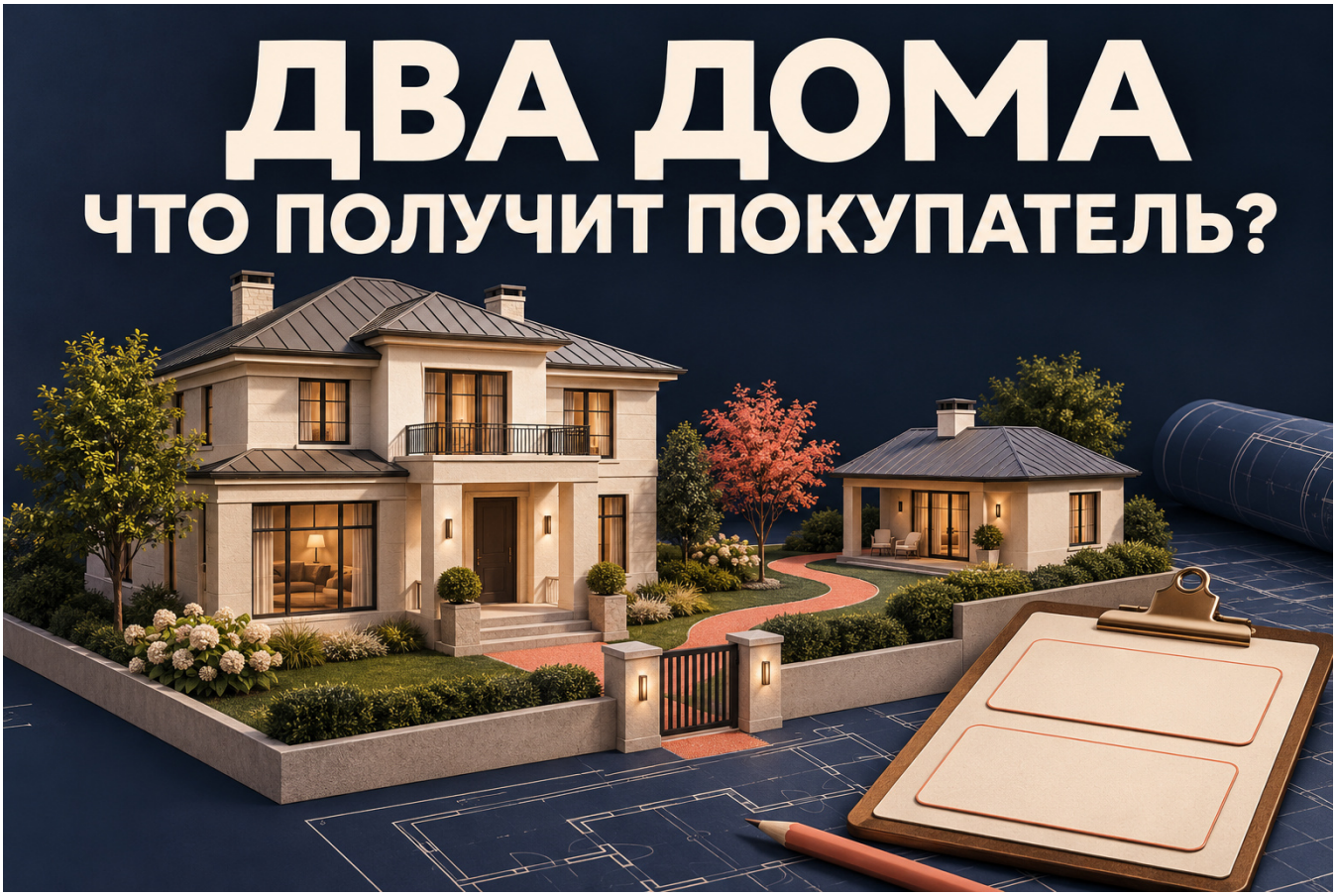
# Два дома на одном участке: паспорт зон, коммуникаций и показа

Два паспорта, общие коммуникации, маршруты гостей и опись оборудования на учебном объекте.




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. Два паспорта П145

**Учебный объект**
Основной дом и отдельное гостевое строение. Общая калитка, разные входы. Пример не описывает реальную продажу.

| Поле | Основной | Гостевой |
|---|---|---|
| Использование | Семья продавца | Приезды родственников |
| Видимые зоны | Жилые комнаты | Комната, уголок, санузел |
| Вход | Отдельный | Отдельный |
| Сезонность | Уточнить источник | Не подтверждена |
| Состав продажи | Запросить | Запросить |

Укажите источник каждого сведения. Наличие второго строения не определяет его правовой статус.

| Мои два строения / документы / расхождение |
|---|
| |
| |
| |
| |

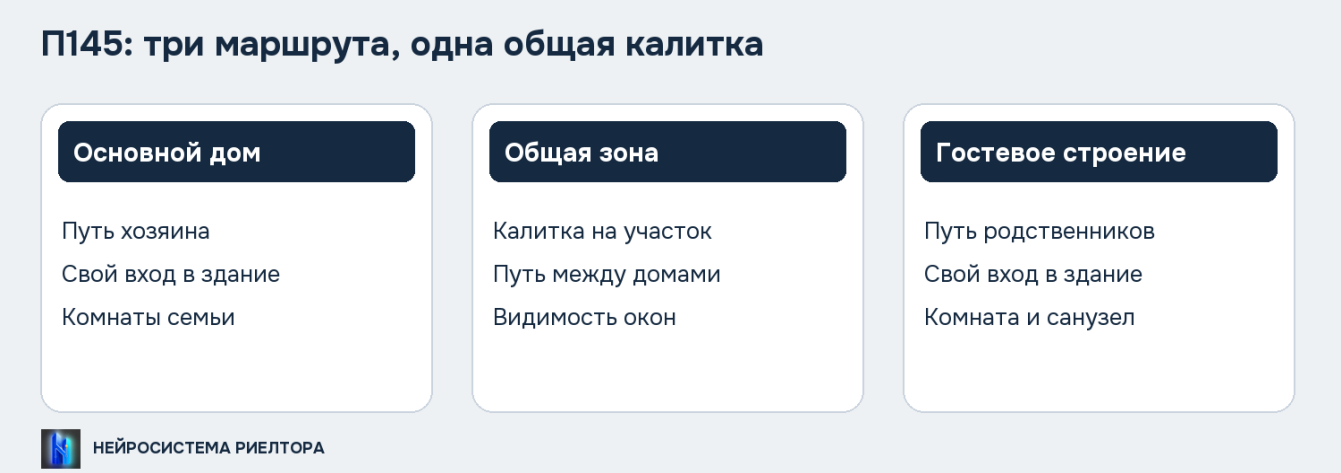
# 2. От потребности к проверке

| Сценарий | Вопрос клиенту | Что показать |
|---|---|---|
| Приезды родителей | Когда и на какой срок? | Вход, санузел, путь |
| Работа отдельно | Какие условия необходимы? | Комнату и связь с домом |
| Раздельный быт | Что нужно независимо? | Общие системы и зоны |

**П145**
Клиент планирует летние приезды родителей на несколько дней. Зимний режим не проверен и в обещание не включён.

| Мой сценарий / обязательное / желательное / источник |
|---|
| |
| |
| |
| |

# 3. Карта трёх маршрутов




П145: общая калитка и два отдельных входа. Схема не устанавливает границы участка.

| Маршрут | Что выяснить |
|---|---|
| Калитка → основной дом | Путь хозяина с покупками |
| Калитка → гостевой | Позднее возвращение гостей |
| Между зданиями | Общая зона и видимость окон |

| Мой маршрут / наблюдение / вопрос покупателя |
|---|
| |
| |
| |

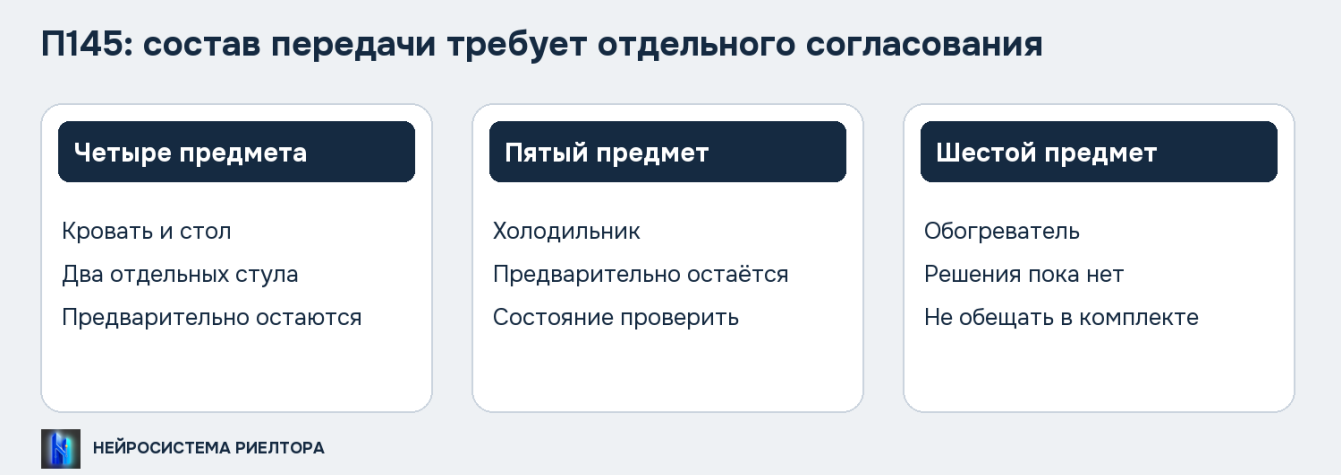
# 4. Коммуникации по отдельным строкам

| Система | Что известно в П145 | Что запросить |
|---|---|---|
| Вода | Общий ввод со слов продавца | Подтверждение схемы |
| Электричество | Видно освещение | Устройство питания |
| Отопление | Есть обогреватель | Режим и управление |
| Водоотведение | Виден санузел | Схему и обслуживание |

**Граница вывода**
Включённый прибор подтверждает наблюдение в момент осмотра. Он не заменяет техническое обследование, проверку мощности или круглогодичной работы.

| Моя система / наблюдали / источник / неизвестное |
|---|
| |
| |
| |

# 5. Состав передачи П145




Шесть предметов: пять предварительно согласованы, один требует решения.

| Предметы | Учебное согласование |
|---|---|
| Кровать, стол, два стула | Оставляют предварительно |
| Холодильник | Оставляют предварительно |
| Обогреватель | Решение не принято |

Опись фиксирует договорённость, не доказывает исправность вещей. Перечень нужно сверить с окончательными условиями передачи.

| Моя вещь / состояние / включена / подтверждение |
|---|
| |
| |
| |

# 6. Восемь кадров без путаницы

| Номер | Содержание | Подпись |
|---|---|---|
| 1 | Общий вид | Оба строения |
| 2 | Калитка | Общий вход на участок |
| 3 | Основной снаружи | Основной дом |
| 4 | Главная комната | Интерьер основного |
| 5 | Гостевой снаружи | Гостевое строение |
| 6 | Гостевая комната | Интерьер гостевого |
| 7 | Кухонный уголок | В гостевом строении |
| 8 | Санузел | В гостевом строении |

Набор условный. Для вашего объекта состав меняется. Не подписывайте интерьер одного здания как интерьер другого.

| Мой кадр / здание / подпись / проверка |
|---|
| |
| |
| |

# 7. Текст объявления с границами

**Заполненный пример**
Дом П145 с отдельным гостевым строением на том же участке. Во втором здании есть комната, кухонный уголок и санузел. Входы разные, калитка общая. На показе пройдём пути к обоим зданиям и обсудим размещение приезжающих родственников. Состав оборудования и условия использования уточняются отдельно.

| Не обещать без основания | Заменить |
|---|---|
| Полная автономность | Подтверждёнными отдельными функциями |
| Комфорт круглый год | Установленным режимом использования |
| Готовый доходный бизнес | Точным предметом предложения |

| Мой первый абзац / факт / источник / ограничение |
|---|
| |
| |
| |
| |

# 8. Журнал семи вопросов

| Вопрос П145 | Статус |
|---|---|
| Входы в здания отдельные? | Подтверждено осмотром |
| Калитка общая? | Подтверждено осмотром |
| Есть кадры обоих интерьеров? | Подтверждено |
| Сценарий покупателя согласован? | Подтверждено |
| Как устроены системы? | Запрос |
| Можно ли пользоваться зимой? | Запрос |
| Обогреватель входит в передачу? | Запрос |

4 / 7 × 100% = 57,1% вопросов с ответами. Это учёт работы по вымышленному показу, не вероятность сделки.

| Мой вопрос / ответственный / следующий контакт |
|---|
| |
| |

# 9. Возврат к покупателю

**После учебного показа**
Отдельный вход подходит для летних приездов родителей. По зимнему режиму, коммуникациям и обогревателю остались вопросы. Запрошу подтверждения у продавца. После получения сведений согласуем следующий контакт.

| Действие | Что сохранить |
|---|---|
| Уточнить у продавца | Ответ и источник |
| Проверить противоречие | Конкретное расхождение |
| Вернуть результат | Что выяснено и что ещё открыто |
| Обновить текст | Только подтверждённую деталь |

| Мой вопрос / результат / когда сообщить клиенту |
|---|
| |
| |
| |
| |

# 10. Задание помощнику и самопроверка

**Запрос с обезличенными данными**
Составь объявление по двум паспортам строений и сценарию покупателя. Раздели подтверждённое и неизвестное. Не обещай автономность, гостиничную деятельность, доход или зимнее проживание без оснований. Покажи, какие фразы требуют источника.

| Проверить результат | Признак ошибки |
|---|---|
| Паспорта не смешаны | Кухня приписана другому зданию |
| Общие зоны названы | Создана полная приватность |
| Вопросы сохранены | Неизвестное стало преимуществом |
| Следующий шаг конкретен | Обещана гарантированная сделка |

| Моя правка / почему / источник / итоговая версия |
|---|
| |
| |
| |

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям