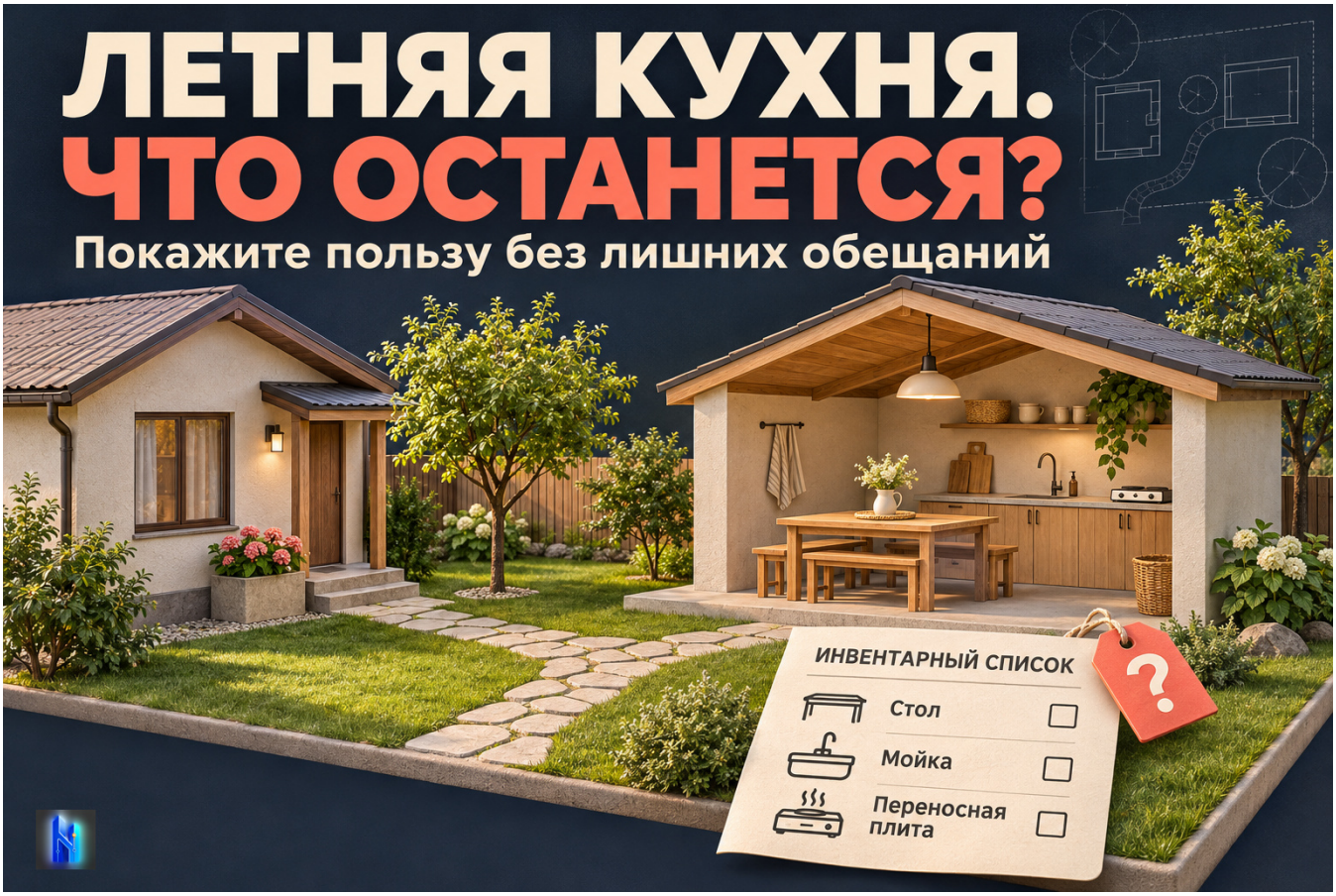
Летняя кухня в продаже дома: паспорт постройки, состав передачи и текст объявления

Паспорт отдельной постройки, семь строк оборудования, шесть кадров и готовый текст без выдуманного зимнего режима.



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 Д118

Учебный объект
Дом, постройка, размеры, оборудование и объяснения продавца вымышлены. Мы не обследовали недвижимость, не оценивали сети и не делали вывод о правовом статусе постройки.

Поле	Заполненный пример
Основной дом	96 м² по условному документу примера
Участок	8 соток, условные данные
Летняя кухня	Отдельная закрытая постройка
Внутренний обмер	Ориентировочно 18 м², не площадь дома
Путь от дома	8 м по открытой дорожке
Сезонность	Зимнее использование не подтверждено

Для своего объекта добавьте источники каждого параметра и дату осмотра. Не копируйте учебные цифры в объявление.

Мой объект / источники / открытые вопросы

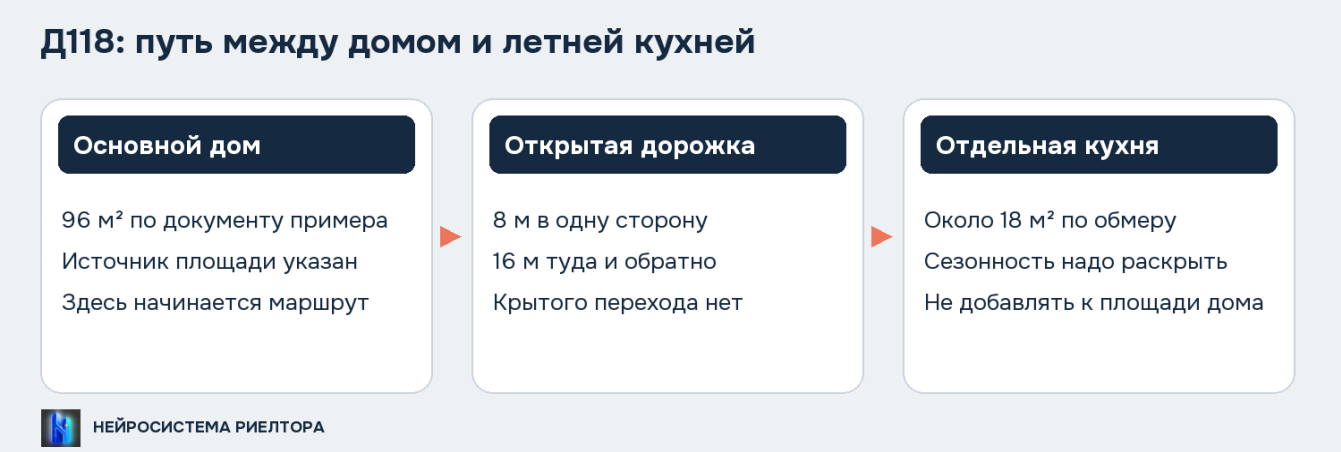
2. Факты и границы проверки

Сведения Д118	Основание	Как формулировать
Шкафы, мойка, стол	Видны при осмотре	Есть перечисленные предметы
Свет включался	Наблюдение	Есть электроосвещение
Вода с мая по сентябрь	Слова собственника	Указать источник и сезонность
Вода в ноябре	Отключена	Не проверена в работе
Зимняя эксплуатация	Не исследована	Не обещать
Статус постройки	Требует документов	Оставить вопрос проверки

Осмотр видимых элементов не заменяет проверку скрытых сетей и документации. Закрытые стены и окна сами по себе не доказывают круглогодичный режим.

Мой факт / источник / допустимая фраза

3. Маршрут между домом и кухней



Д118: восемь метров в одну сторону, шестнадцать метров туда и обратно.

Проверка маршрута	Вопрос на показе
Продукты	Откуда их приносят и где хранят
Посуда	Где моют и куда убирают
Дождь	Как пройти по открытому пути
Вечер	Как освещается путь, что проверено
Покупатель	Подходит ли маршрут его режиму

Длина пути не является нормой удобства. Предложите покупателю самому пройти маршрут. Не создавайте в описании отсутствующий крытый переход.

Мой путь / расстояние / условия / вопрос покупателя

4. Состав передачи по семи строкам

Позиция	Статус в примере	Комментарий
Шкафы	Остаются	Подтверждение продавца
Мойка	Остаётся	Подтверждение продавца
Стол	Остаётся	Подтверждение продавца
Индукционная плита	Забирают	Переносная техника
Холодильник	Забирают	Не включать в обещание
Четыре стула	Забирают	Одна групповая строка
Стеллаж	Не решено	Открытый вопрос

Итог Д118
Три позиции остаются, три забирают, одна не согласована. Четыре стула внесены одной строкой. Это семь строк учёта, не семь единичных предметов.

Рабочий перечень согласуйте с продавцом и датируйте. Итоговый состав передачи отражается в документах сделки; этот образец не заменяет их.

Моё нерешённое оборудование / кто уточняет / срок

5. Площади не складываются в поле дома

Показатель	Д118	Источник
Дом	96 м²	Условный документ
Кухня	Около 18 м²	Внутренний обмер
Участок	8 соток	Условные сведения примера
Сумма 96 + 18	114 м²	Не подтверждённая площадь дома

Редакционная граница
Разные показатели описывайте отдельно с источниками. Арифметика не меняет назначение постройки и не создаёт новый документальный показатель.

Если сведения расходятся, выясняйте расхождение до публикации спорной цифры. Не заполняйте поле жилого дома суммой всех помещений участка.

Мой показатель / источник / поле объявления

6. План шести кадров

Кадр	Задача
Оба здания	Показать взаимное расположение
Дорожка	Раскрыть путь и отсутствие навеса
Вход	Объяснить доступ в постройку
Рабочая зона	Показать реальное оснащение
Место для стола	Дать оценить расположение мебели
Коммуникации	Показать видимое текущее состояние

Шесть кадров посвящены особенности объекта. Это наш план съёмки, а не правило площадки о количестве фото. Для всего объявления потребуются также материалы основного дома и участка.

Обложка гайда
Тематическая иллюстрация не изображает реальный объект. В объявление ставят собственные актуальные фотографии продаваемого дома.

Мой недостающий ракурс / дата съёмки

7. Готовый учебный абзац

Текст для Д118
На участке есть отдельная летняя кухня для использования в тёплый сезон. От дома до входа восемь метров по открытой дорожке. Внутри рабочая зона с мойкой, шкафы и стол; эти предметы планируются к передаче. Холодильник, переносная плита и стулья не входят. Вода использовалась сезонно со слов собственника и на ноябрьском осмотре отключена. Зимняя эксплуатация не подтверждена.

Почему такая формулировка	Что проверено
Отдельная	Не создаёт впечатление комнаты дома
Тёплый сезон	Не обещает зимнее использование
Перечень предметов	Заменяет слово полностью оборудована
Источник сведений о воде	Не выдаёт рассказ за испытание

Это фрагмент описания. Данные дома, участка и предложения добавляются отдельно после проверки.

Мой абзац по фактам объекта

8. Ответы перед показом

Можно пользоваться зимой?
Для Д118 зимняя эксплуатация не подтверждена. Если это обязательное условие, сначала определим, какие документы и технические сведения нужно получить.

Всё оборудование остаётся?
Покажу перечень. В примере остаются шкафы, мойка и стол; плита, холодильник и стулья не входят, стеллаж ещё обсуждается.

Почему не указаны 114 м²?
96 м² относятся к дому по документу примера, а около 18 м² получены обмером отдельной постройки. Сумма не является подтверждённой площадью дома.

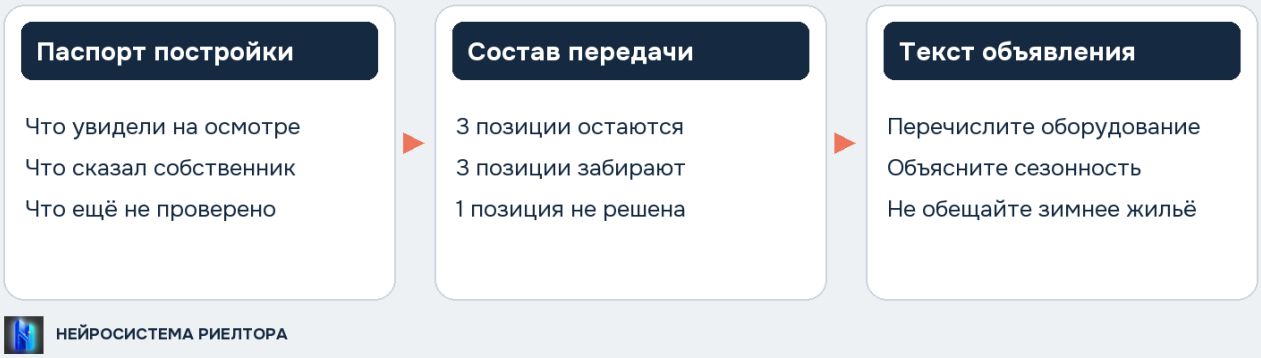
Сначала выясните сценарий покупателя. Летний обед и круглогодичное проживание требуют разных условий; не выдавайте одно за другое.

Мой вопрос покупателя / честный ответ / что уточнить

9. Задание для ИИ и ручная проверка

Промпт
По приложенному паспорту подготовь абзац о летней кухне. Не добавляй отопление, зимнее использование, доходность, разрешения или оборудование. Разделяй подтверждённое, слова собственника и неизвестное. После текста перечисли утверждения, которым не хватает основания.

Д118: три основания для честного описания



Каждое обещание проверяется по паспорту, составу передачи и источнику.

Полученная фраза	Решение для Д118
Полностью оборудована	Заменить перечнем остающегося
Можно жить зимой	Убрать: оснований нет
Дом 114 м²	Исправить: показатели смешаны
Крытый переход	Убрать: дорожка открытая

Моя фраза ИИ / основание / исправление

10. Приёмка описания

Результат	Готовность Д118
Тип пространства	Отдельная летняя кухня
Площадь дома	Не увеличена на обмер кухни
Коммуникации	Факты и слова продавца разделены
Оборудование	3 остаются, 3 исключены, 1 вопрос
Фотографии	План 6 кадров, нужны реальные снимки
Ответы покупателю	Зимний сценарий не обещан

Перед размещением повторно согласуйте изменившийся состав и условия с продавцом. Открытые вопросы не превращайте в рекламные преимущества. На показ возьмите тот же актуальный перечень.

Мой итог / что ещё проверить / ответственный

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям