Дом с печью: факты для объявления, точные формулировки и ответы покупателю

Соберите факты, подготовьте описание и ответы без обещаний равномерного тепла, полной автономности и неподтверждённой экономии.



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. Редакционный паспорт П40

Вымышленный объект
Паспорт нужен для подготовки текста и ответов. Он не является техническим заключением, инструкцией по растопке или допуском оборудования к использованию.

Поле	Исходные сведения
Дом	Один этаж, 68 м², три жилые комнаты
Основной обогрев	По словам владельца, кирпичная дровяная печь
Обслуживание	Точная дата и состав работ пока не подтверждены
Расходы сезона	Полный расчёт не подготовлен
Температуры	Есть учебный журнал одного дня
Задача	Не приписать дому неподтверждённые свойства

Мой объект / источники	Чего ещё не хватает для текста

2. Что спросить до описания

Вопрос	Для чего
Какова роль печи?	Не спутать основной обогрев и декор
Какие комнаты используются зимой?	Понять границы опыта владельца
Есть ли другие источники?	Не приписать весь результат одной печи
Как часто жили в доме?	Не выдать выходные за постоянное проживание
Какие работы выполнялись?	Запросить дату, объём и подтверждения
Какие расходы сохранились?	Отделить покупки от оценок по памяти

Мой вопрос / ответ	Источник / дата / статус

3. Карта утверждений и оснований

Утверждение	Что есть в П40	Что писать
Основная печь	Сведения владельца	Указать источник
Печь видна на фото	Изображение объекта	Внешний вид, не исправность
Полностью обслужена	Подтверждений нет	История уточняется
Весь дом всегда тёплый	Один журнал	Не делать общего вывода
Экономичное отопление	Нет полного расхода	Расчёт не подготовлен

Граница
Неизвестное не равняется неисправности, но и не подтверждает обещание. Технические вопросы передаются специалисту.

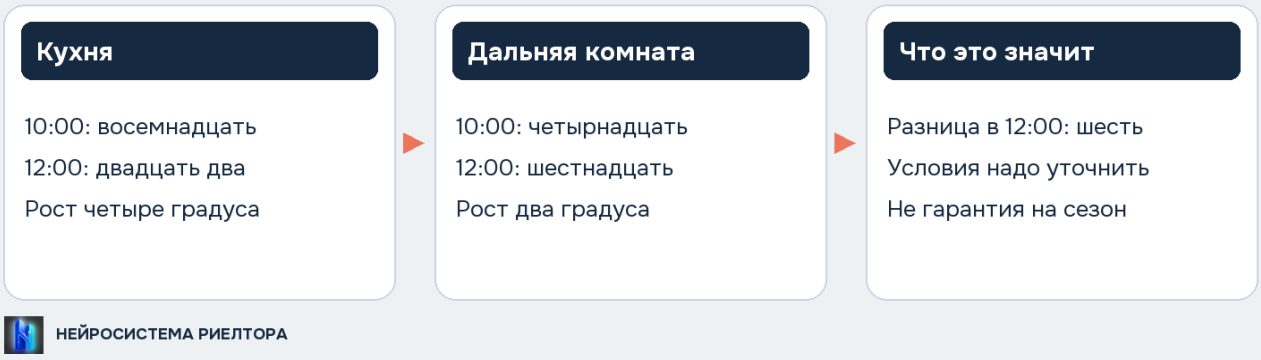
Моя фраза / основание	Оставить / уточнить / заменить

4. Журнал температур без обещания

Место	10:00	12:00
Ближняя комната	17 °C	20 °C
Кухня	18 °C	22 °C
Дальняя комната	14 °C	16 °C

Условия учебного журнала
Двадцатое ноября, снаружи минус пять градусов. Это отдельное вымышленное наблюдение. Полные условия и влияние других источников требуют уточнения.

П40: один день, разные помещения



Не выбирайте только максимальное значение для описания всего дома.

Место / дата / время	Условия и ограничение вывода

5. Расходы и бытовой режим

Сведение	Как использовать
Покупка дров	Уточнить объём, период и остатки
Доставка	Отделить от стоимости топлива
Обслуживание	Запросить подтверждённые работы и платежи
Дополнительная энергия	Не исключать из расчёта без оснований
Постоянное проживание или приезды	Подписать фактический режим
Нет полной суммы	Не обещать сезонную экономию

Закупка топлива не равна расходу за месяц: часть могла остаться или использоваться раньше. Цифры разных режимов нельзя сравнивать как одинаковые.

Мой платёж / период / источник	Что входит / чего не хватает

6. Готовый фрагмент описания П40

Первый абзац
Одноэтажный дом 68 м², три жилые комнаты. Основной источник обогрева, по сведениям собственника, кирпичная дровяная печь. Планировка и расположение печи показаны в материалах. Для оценки дома под постоянное проживание уточняются история обслуживания и особенности обогрева помещений.

Продолжение
В наличии отдельные записи владельца о температуре в комнатах, условия измерения обсудим перед просмотром. Подтверждённого сезонного расчёта расходов пока нет. Если рассматриваете дом для зимнего проживания, сообщите свой график, чтобы заранее собрать нужные сведения и согласовать дальнейшую проверку.

Это фрагмент об отоплении. Добавьте проверенные характеристики дома, участка и других коммуникаций. Цену и контакты разместите по правилам конкретной площадки.

Мой фрагмент без неподтверждённых обещаний

7. План изображений для объявления

Материал	Что объясняет
Общий вид дома	Реальный объект
Комнаты	Состояние и планировка
Печь в помещении	Расположение, не допуск к эксплуатации
План	Путь к дальней комнате
Актуальные подписи	Дата и ограничения старых кадров

Не подменять
Концептуальная обложка гайда не является фотографией дома. Не заменяйте реальную печь красивым камином из другого объекта. Не выполняйте опасные действия ради снимка.

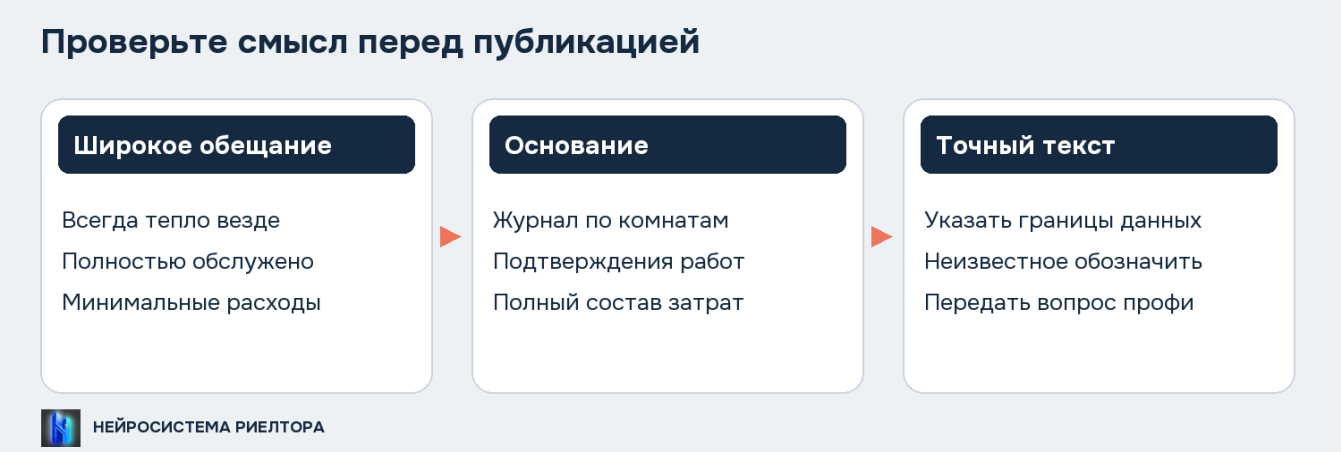
Нужный кадр / вопрос покупателя	Как получить безопасно / что уточнить

8. Ответы до зимнего показа

Вопрос	Точная реплика
Можно жить зимой?	Сопоставим дом с вашим режимом. Сейчас уточняем историю обслуживания, обогрев комнат и расходы.
Сколько стоит отопление?	Есть отдельные сведения, полного сопоставимого расчёта сезона пока нет.
Печь безопасна?	Покажу имеющиеся подтверждения и открытые вопросы. Безопасность оценивает профильный специалист.
В дальней комнате холодно?	В одном учебном наблюдении записано 16 °C. Причины и другие условия не установлены; покажем полный журнал.

Мой вопрос / фактический ответ	Кто проверит / следующий шаг

9. Редактура обещаний



У каждой сильной формулировки должно быть соответствующее основание.

Слишком широко	Точнее при данных П40
Всегда тепло во всём доме	Отдельные записи по комнатам
Полностью обслужено	История работ уточняется
Минимальные расходы	Подтверждённого расчёта нет
Полная автономность	Назван известный источник обогрева

Моё обещание / основание	Как изменю формулировку

10. Лист подготовки своего объявления

Факт / источник / дата	Фраза в объявлении

После уточнения
Обновить паспорт, активные объявления и ответы. Тем, кто получил другую существенную информацию, сообщить исправление до показа.

Открытый вопрос	Ответственный / дата уточнения

Источники и проверка

МЧС России: подготовка печи к отопительному сезону

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям