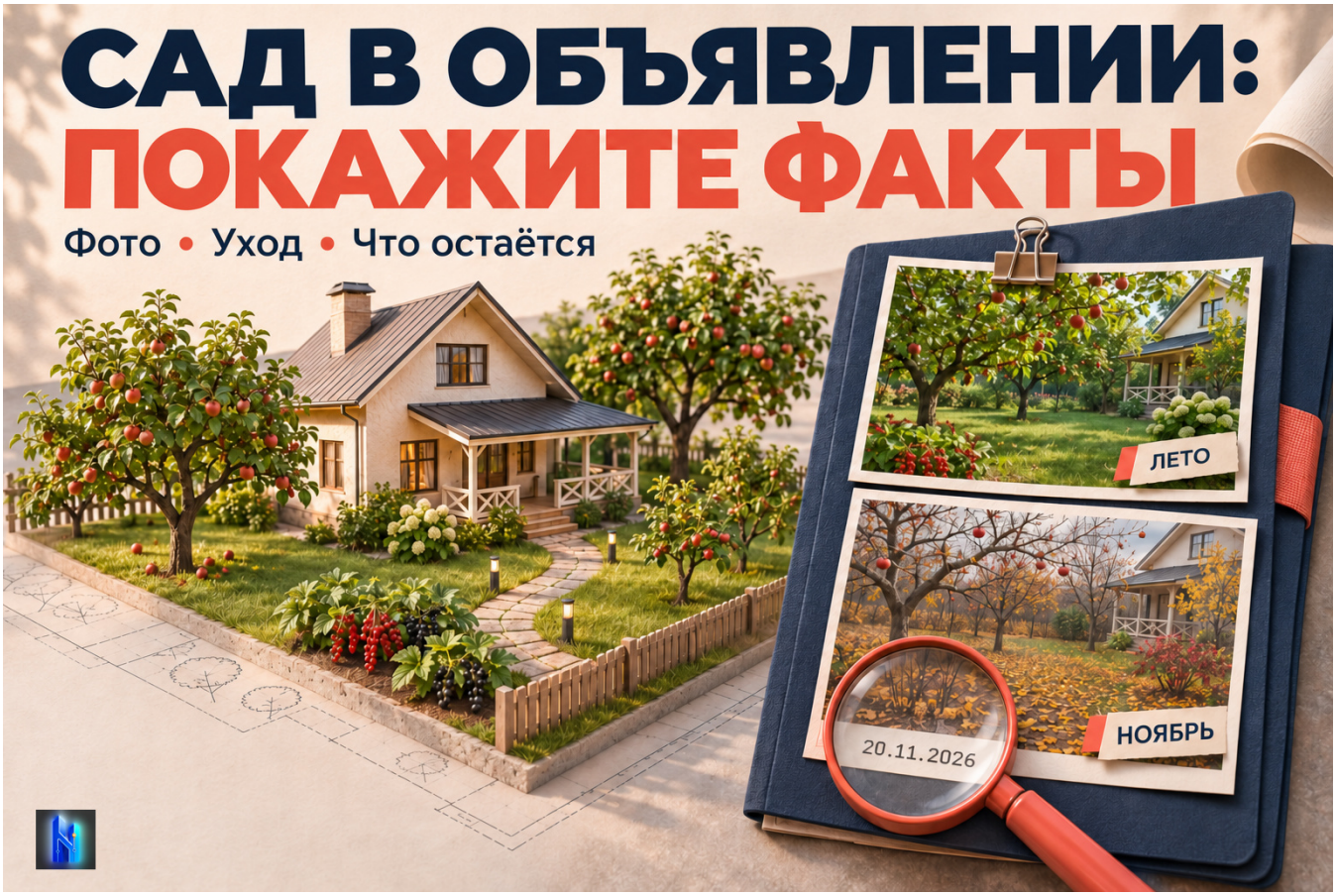
Паспорт сада для объявления: растения, сезонные фото, уход и вопросы покупателя

Паспорт посадок, текущие и архивные фото, журнал ухода и перечень передачи на примере С86.



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 сада: рамки С86

Все данные примера вымышлены
Дом 110 м², участок 9 соток. Это два разных показателя. В настоящем объекте исходные сведения сверяют с документами. Схема сада предназначена для подготовки описания и показа, не подтверждает границы и права.

Поле	Пример С86
Дата текущей проверки	20 ноября 2026
Результат	Паспорт, фактический абзац и вопросы к показу
Что не обещаем	Урожай, здоровье растений, нулевой уход
Что проверяем отдельно	Документы, границы, коммуникации, ограничения
Ответственный	Агент сверяет факты с собственником

Мой объект / дата / источник площадей

2. Карта зон для разговора



C86: условная схема зон. Без масштаба и юридических границ.

Остановка	Что показать	Что спросить
1. Вход	Путь к дому	Как пользуются участком
2. Деревья	Группы посадок	Что известно о видах и сортах
3. Кусты	Ягодную зону	Насколько нужен покупателю уход
4. Хозугол	Инвентарь и место работ	Что остаётся и что забирают

Не определяйте по схеме возможность строительства или удаления посадок. Для таких вопросов нужна проверка конкретного объекта.

Мои зоны / нерешённый вопрос

3. Реестр посадок

Растения	Число	Зона	Степень проверки
Яблони	5	Плодовая зона	Названы владельцем; сорта не проверены
Груши	2	Плодовая зона	Названы владельцем; возраст не установлен
Слива	1	Плодовая зона	Названа владельцем; состояние отдельно
Смородина	6 кустов	Ягодная зона	Названа владельцем; сорта не проверены

Контроль количества
5 + 2 + 1 = 8 деревьев. Отдельно 6 кустов. Итого 14 учтённых растений, но не 14 деревьев. Перечень не подтверждает состояние и урожайность.

Фраза	Что сделать до использования
Сорт известен	Указать источник и необходимость подтверждения
Все деревья здоровы	Не утверждать по обычному фото
Плодоносят каждый год	Не обещать будущий результат
Ухода почти нет	Проверить реальные записи по работам

Моё растение / количество / источник / вопрос

4. Реестр фотографий и дат

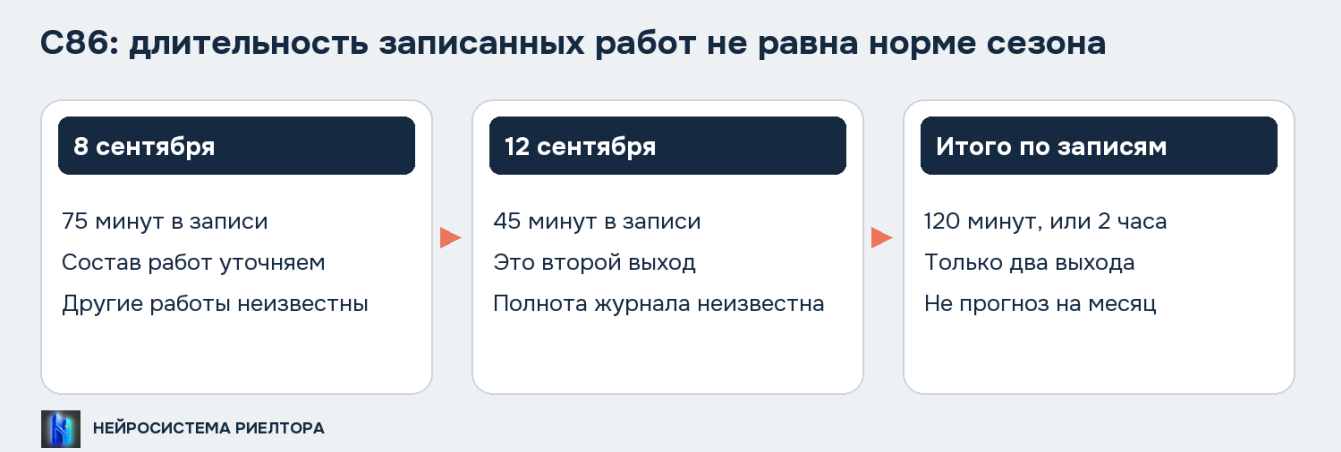
Файлы	Дата	Содержание	Назначение
N01	20.11.2026	Общий вид	Текущее состояние
N02	20.11.2026	Путь к дому	Текущее состояние
N03	20.11.2026	Яблони	Текущее состояние
N04	20.11.2026	Груши и слива	Текущее состояние
N05	20.11.2026	Кусты	Текущее состояние
N06	20.11.2026	Хозяйственная часть	Текущее состояние
A01, A02	12.08.2026	Сад летом	Отдельный сезонный архив

Правило примера
В папке восемь файлов, актуальных шесть. Для объявления на Яндекс Недвижимости используем текущие фотографии. Летний архив не выдаём за сегодняшний вид; возможность его использования отдельно сверяем с правилами площадки.

В переписке дата и статус должны быть понятны получателю, даже если имя файла не отображается. Не дорисовывайте листву и урожай.

5. Журнал фактических работ

Дата	Что сообщил владелец	Минуты	Ограничение
08.09.2026	Работы в саду	75	Состав работ уточняется
12.09.2026	Работы в саду	45	Запись отдельного выхода



Два отмеченных выхода: 120 минут. Полного сезона в данных нет.

Как ответить о затратах
В журнале две записи, вместе два часа. Это не месячная стоимость и не недельная норма. Уточняем пропуски, содержание работ, исполнителя и расходы. Рекомендации по уходу обсуждают с профильным специалистом.

Дата / работа / время / платёж / подтверждение

6. Состав передачи

Предмет	Количество	Статус
Скамейка	1	Остаётся
Шланг	1	Остаётся
Газонокосилка	1	Забирают
Переносные кашпо	2	Согласовать

Контроль С86
Учтено пять отдельных предметов. Два подтверждены как остающиеся, один забирают, два требуют согласования. Пять предметов на фотографиях не означают пять предметов в цене.

Проверка	Действие
Виден на фото	Сопоставить с перечнем
Продавец сказал устно	Уточнить и сохранить согласованную запись
Статус не решён	Не писать «всё остаётся»
Условия согласованы	Передать перечень для надлежащего оформления

Мой предмет / число / статус / подтверждение

7. Соберите фактический абзац

Заполненный фрагмент
Дом 110 м² на участке 9 соток. На участке пять яблонь, две груши, слива и шесть кустов смородины. Подготовлены свежие фотографии сада от 20 ноября и схема расположения зон. Скамейка и шланг остаются; газонокосилка не входит в состав передачи. На просмотре покажем посадки и хозяйственную часть. Перечень имущества уточняется до согласования условий.

Часть текста	Основание в папке
Площади	Проверенная карточка объекта
Количество растений	Реестр посадок
Свежие фото	Датированный реестр N01 по N06
Что остаётся	Подтверждённые строки перечня

Это фрагмент, не полное объявление. Дом, подъезд, коммуникации, цена и условия проверяются отдельно. Не добавляйте неподтверждённую доходность или «нулевой уход».

Мой абзац

8. Ответы на вопросы покупателя

Вопрос	Рабочий ответ С86
Какой урожай?	Подтверждённого учёта веса нет. Будущий урожай не обещаем.
Какие сорта?	Виды названы владельцем. Сорта в паспорте не подтверждены.
Сколько ухода?	Есть две отдельные записи. Полной картины сезона пока нет.
Почему летние фото другие?	Это архив 12 августа. Текущее состояние на снимках 20 ноября.
Газонокосилка включена?	Нет, в подтверждённом перечне её забирают.
Можно убрать посадки?	Возможности и ограничения этого участка проверяем отдельно.

Уточнение потребности
Для чего вам сад: отдых, выращивание, семейное пространство? Какие работы планируете делать сами? Какие ответы нужны до решения о просмотре?

Вопрос покупателя / что проверить / кто ответит

9. Маршрут и итог показа

Точка	Действие агента	Запись
Вход	Показать путь к дому	Удобен ли сценарий пользования
Деревья	Сверить с паспортом	Какие посадки важны
Кусты	Обсудить уход	Что покупатель готов делать
Хозугол	Показать перечень передачи	Какие предметы уточнить

Заполненный следующий шаг
До вторника собственник уточняет передачу кашпо и присылает имеющиеся записи по уходу. Агент передаёт обновлённый паспорт покупателю; затем согласуют необходимость отдельной оценки состояния посадок.

Это учебная договорённость о действии, не срок продажи. Отказ из-за ухода фиксируют как причину; описание не превращают в обещание беспроблемного сада.

Кто / что / срок / подтверждение / следующий контакт

10. Приёмка папки перед объявлением

Готовый результат	Как проверить
Паспорт	Дата, объект, источники сведений
Реестр	Деревья и кусты посчитаны отдельно
Фото	Текущая серия отделена от архива
Работы	Период и пропуски обозначены
Передача	Каждый предмет имеет статус
Описание	Все факты найдены в папке
Показ	У коллеги есть маршрут и вопросы
Открытые вопросы	Назначены ответственный и следующий шаг

Критерий готовности
Коллега может объяснить состав сада, сезон снимков и перечень передачи, не придумывая отсутствующие сведения. Неизвестное осталось вопросом, а не рекламным обещанием.

Мой незакрытый вопрос / ответственный / срок: _____.

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям