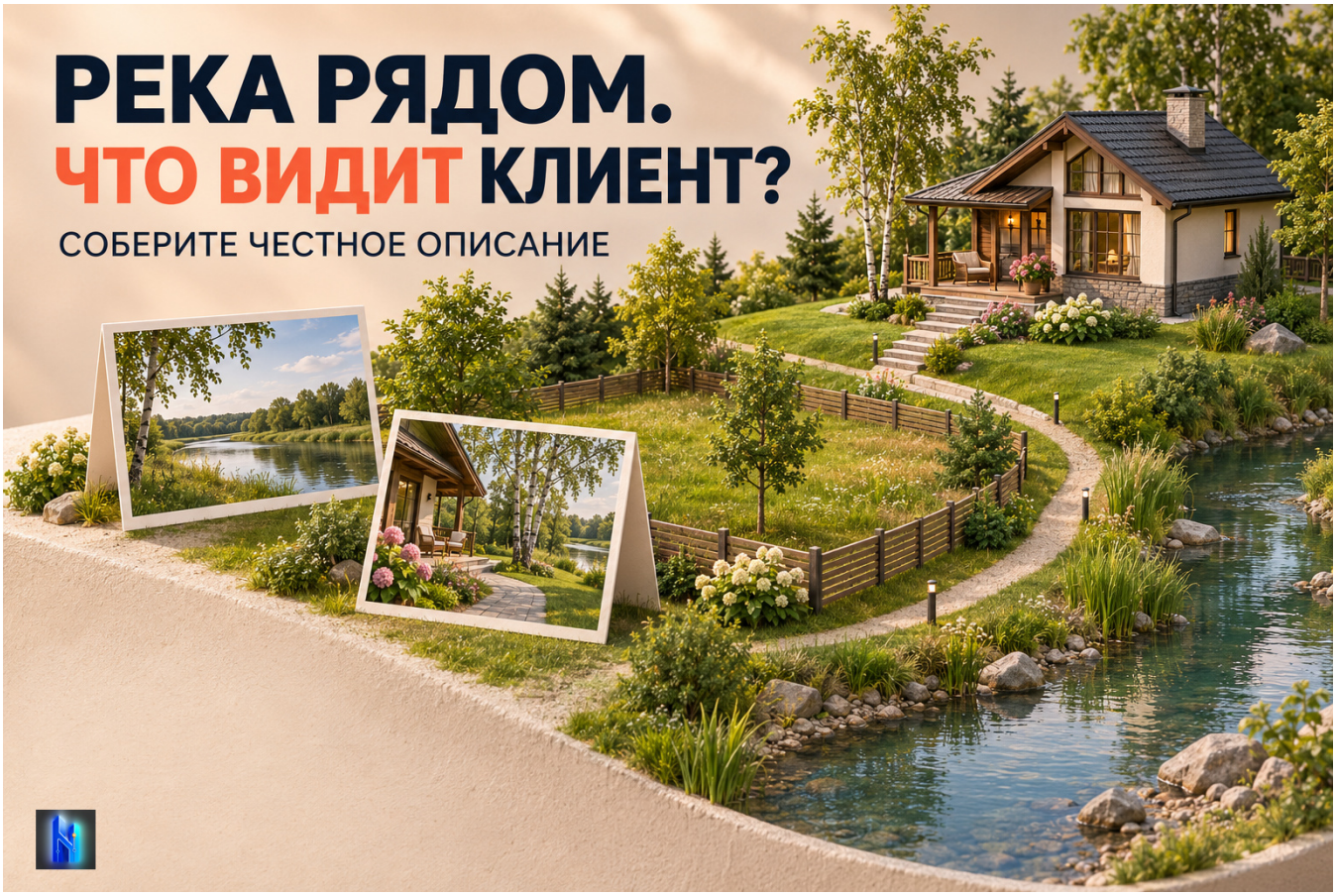
Дом у реки: карта обещаний, фотозадание и готовый текст объявления

Соберите проверяемое описание, фотозадание и ответы до показа, чтобы красивый вид не создавал ложных ожиданий.



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.

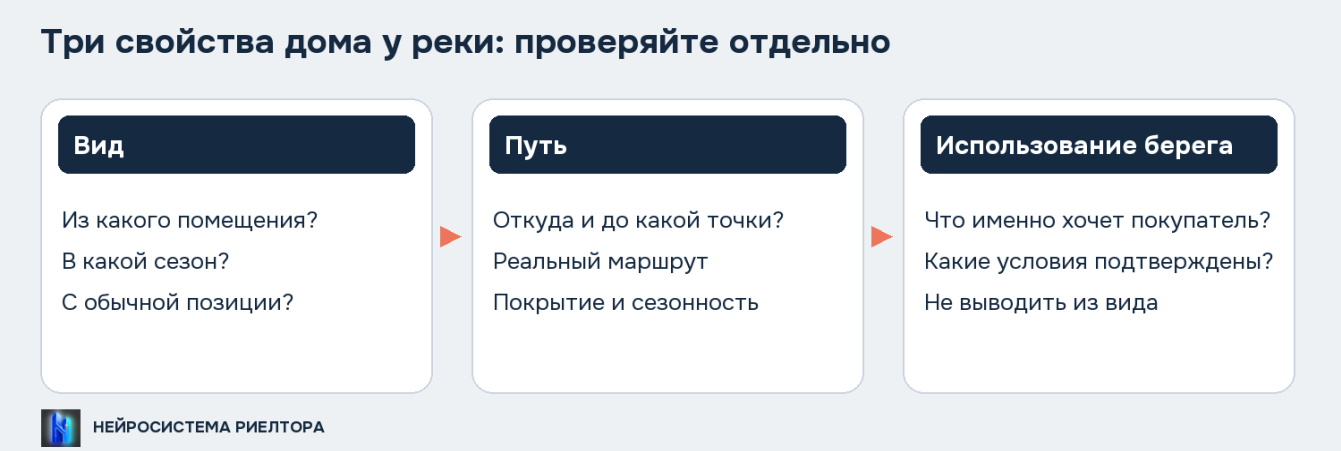
1. Паспорт примера Р74

Вымышленные данные
Дом 118 м², участок 9 соток. Между участком и рекой находятся другие территории и дорога. Это учебная основа для описания, не реальное предложение.

Свойство	Что известно
Вид	Часть русла из северной спальни второго этажа
Сезон	Ноябрь, деревья без листвы
Терраса	С первого этажа вода не видна
Маршрут	Около 920 м от калитки до выбранного подхода
Неизвестно	Летний вид, зимнее состояние тропы

Мой объект	Подтверждённые исходные данные

2. Четыре разных обещания



Не переносите подтверждение одного свойства на другое.

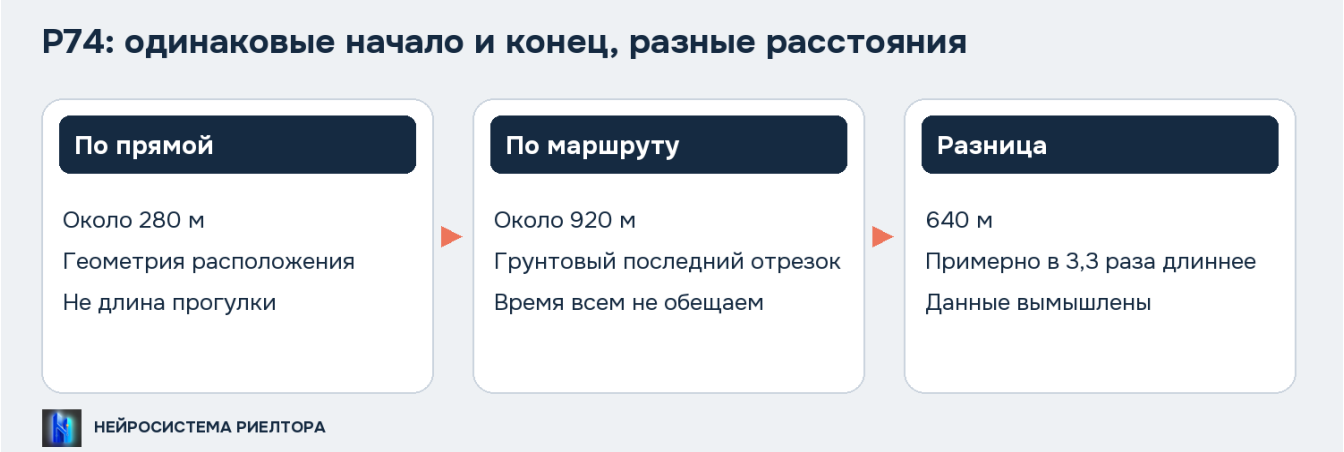
Фраза	Что нужно выяснить
Рядом с рекой	Расположение и точка измерения
Вид на воду	Откуда, когда и в каком ракурсе
Можно дойти	Какой путь и его условия
Можно пользоваться	Отдельные подтверждения конкретного сценария

3. Паспорт вида

Поле	P74
Помещение	Спальня второго этажа
Окно	Северное
Наблюдение	Видна часть русла
Сезон съёмки	Ноябрь
Другой ракурс	С террасы вода не видна
Летом	Не проверено, не делаем вывод

Моя точка обзора	Дата / положение / исходник

4. Прямое расстояние и путь



Приблизительные учебные значения с одними началом и концом.

Показатель	Расчёт P74
По прямой	Около 280 м
Пройденный маршрут	Около 920 м
Разница	920 - 280 = 640 м
Отношение	920 / 280 ≈ 3,3

Не обещайте одинаковое время всем людям. Отдельно проверяйте покрытие, уклон, освещение и сезон. Геометрия пути не подтверждает права пользования.

5. Задание на шесть кадров

Кадр	Вопрос покупателя
Участок со стороны дома	Что находится между домом и рекой?
Спальня с окном	Откуда сделан видовой снимок?
Вид с обычной позиции	Что действительно увидит человек?
Начало маршрута	Как начинается прогулка?
Грунтовый отрезок	Какие условия пути?
Конечная точка берега	До какого места указано расстояние?

Для публикации
Журнал с пояснениями хранится отдельно. Перед размещением проверяйте правила площадки о надписях и обработке. Не удаляйте соседние объекты и деревья ради вида.

Недостающий кадр	Кто / когда

6. Готовый учебный абзац

Текст Р74
Дом 118 м² на участке 9 соток рядом с рекой. Из северного окна спальни второго этажа в ноябре видна часть русла; с террасы первого этажа вода не видна. До выбранного подхода к берегу около 920 м по пешему маршруту от калитки, последний участок проходит по грунтовой тропе. Подготовлены фотографии дома, точки обзора и маршрута. Летний вид и состояние тропы зимой требуют отдельной проверки.

Отдельно дополнить	Только подтверждёнными данными
Характеристики дома	Состояние, помещения, коммуникации
Условия предложения	Цена и другие существенные условия
Не добавлять без основания	Свой пляж, вечный вид, гарантии отсутствия рисков

Мой первый абзац

7. Ответы до показа

Вопрос	Рабочий ответ Р74
С террасы видно воду?	Нет. Часть русла видна из спальни наверху в ноябре. Покажем оба ракурса.
Можно купаться и держать лодку?	Подтверждены маршрут и фотографии. Условия этих сценариев отдельно не проверены.
Дом точно не затапливает?	Сухой день и слова продавца не являются заключением. Нужна отдельная проверка сведений и рисков.

Вопрос моего покупателя	Что известно / что уточнить

8. Моя матрица доказательств

Утверждение	Подтверждение / дата	Что ещё неизвестно

Проверка смысла
Неизвестность не превращайте ни в положительное, ни в отрицательное утверждение. Отсутствие летней фотографии не доказывает, что летом воды не видно.

Кто получает недостающее подтверждение

9. Приёмка ожиданий

Вопрос коллеге	Правильный ответ по Р74
Откуда видна вода?	Из северной спальни второго этажа в ноябре
С террасы видна?	Нет
Сколько идти?	Около 920 м по указанному маршруту, время не обещано
Есть собственный пляж?	Такое основание не подтверждено
Можно ли всё делать на берегу?	Сценарии требуют отдельных подтверждений

Что поняли неправильно	Какой текст или кадр исправить

10. Журнал после размещения

Вопрос до показа	Неожиданность на месте	Исправление описания

Следующая проверка	Дата / ответственный

Оценивайте не только число звонков, но и понимание предмета предложения. Рекламный материал не заменяет техническую и юридическую проверку дома и участка.

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям