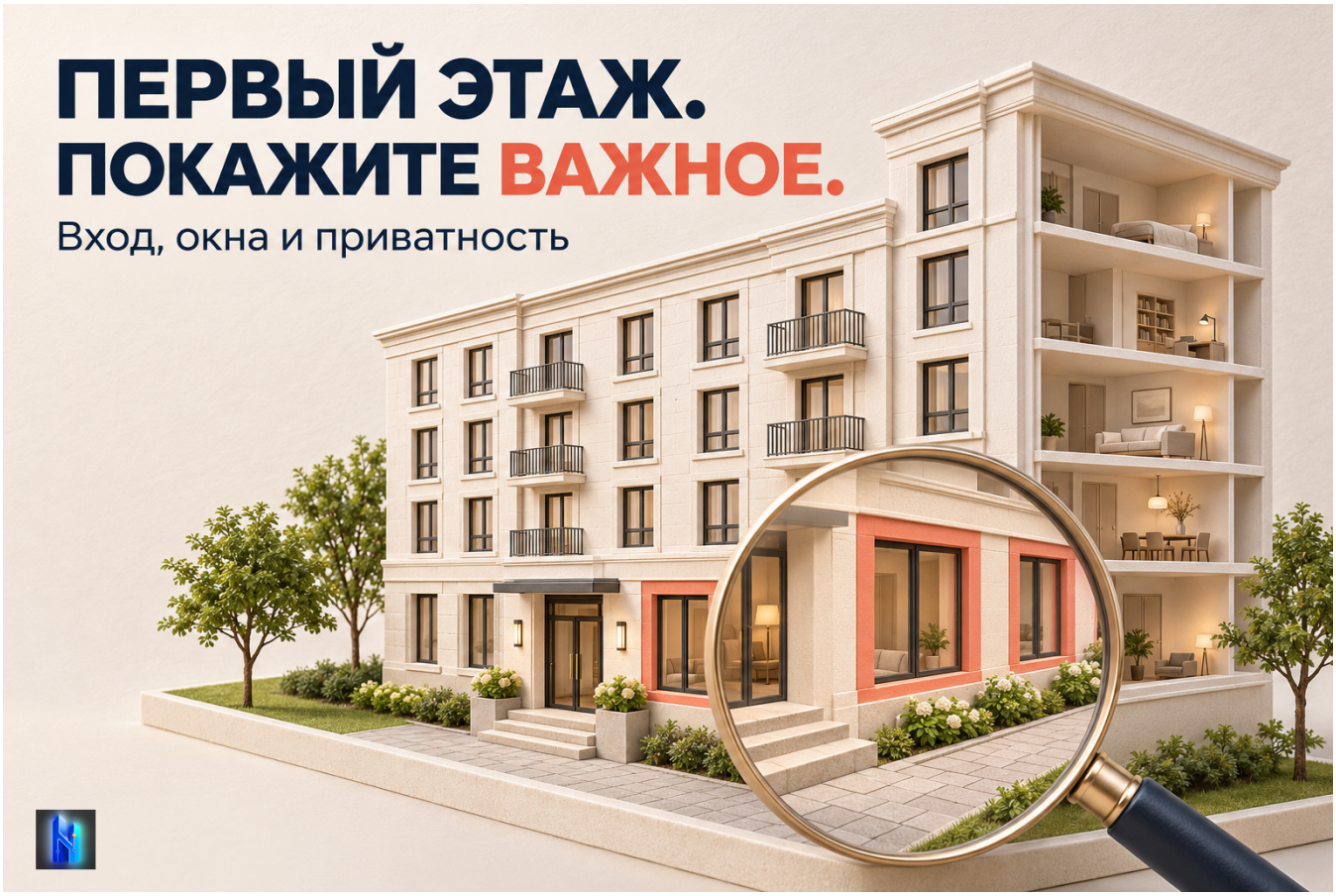
Первый этаж: паспорт особенностей, план кадров и текст объявления

Готовое описание, пять групп кадров и три ответа покупателю. Объясните доступ и положение окон без неподтверждённых обещаний.



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.

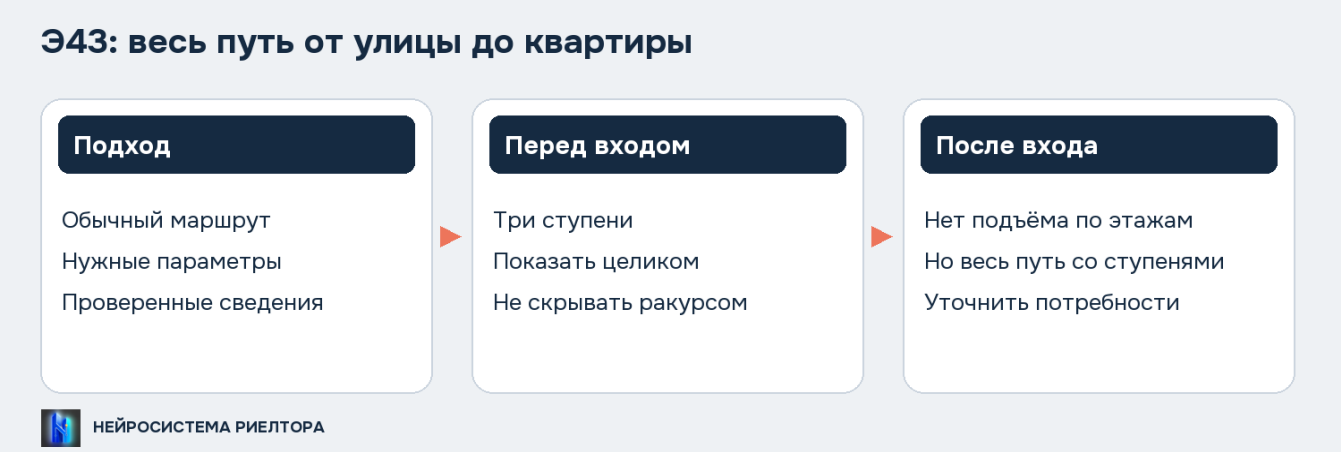
1. Паспорт учебного объекта Э43

Вымышленный пример
Все параметры и наблюдения заданы для упражнения. Это руководство по описанию квартиры, а не техническое заключение о доступности или состоянии дома.

Параметр	Э43
Квартира	Одна комната, 38 м²
Этаж	Первый из пяти
Окна	Комната и кухня во двор
Вход	Три ступени перед подъездом
Внутри подъезда	До двери квартиры нет межэтажной лестницы
Рядом с окнами	Пешеходная дорожка

Мой объект	Что уже проверено / источник

2. Карта пути от улицы до двери



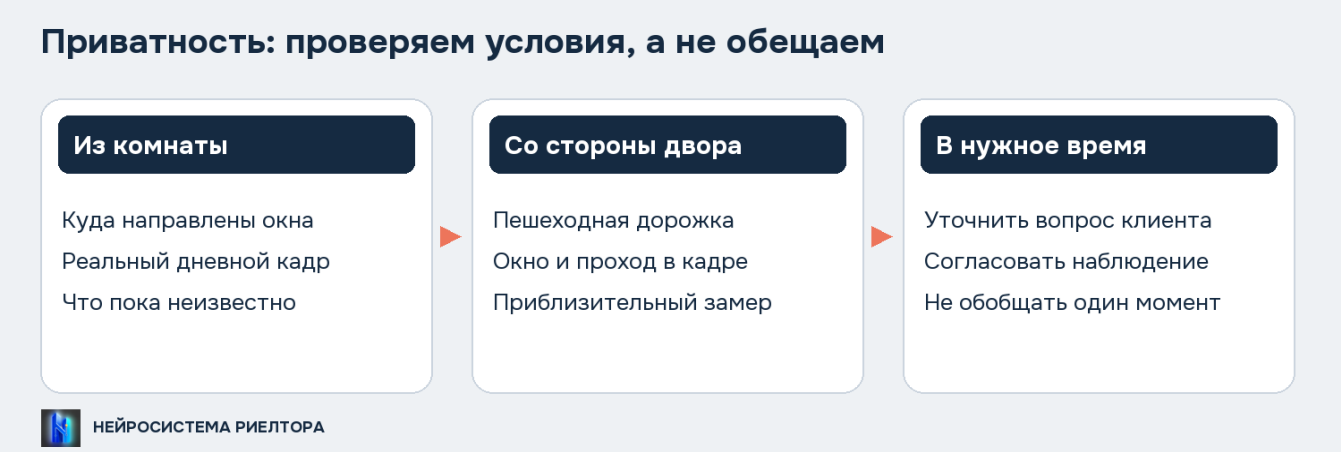
Первый этаж сам по себе не означает путь без ступеней.

Отрезок	Что зафиксировать
Подход	Покрытие и заметные препятствия
Вход	Ступени, пороги и двери
Внутренний путь	Повороты, коридор, лестницы
Дверь квартиры	Нужные покупателю параметры

В Э43 три ступени находятся до входа. Нельзя описать весь маршрут как «без лестниц» только потому, что внутри нет подъёма по этажам.

Какой параметр важен покупателю	Как и кто его проверит

3. Окна и приватность



Высота одного окна не доказывает приватность во всех условиях.

Сведение	Как его использовать
Подоконник около 1,35 м	Указать место и способ замера, не обобщать на все окна
Дорожка рядом	Показать на внешнем кадре
Дневной интерьер	Не выдавать за вечернюю проверку
Вопрос о видимости	Уточнить значимые условия и согласовать наблюдение

Мой ракурс / время	Что видно / что ещё неизвестно

4. Журнал наблюдения вместо обещания

Наблюдение Э43
Двадцатого ноября с 11:00 до 11:20 заметного движения автомобилей во дворе не было. Длительность 20 минут. Это не вывод о постоянной тишине.

Было бы неточно	Точная замена
Всегда тихо	Во время указанного посещения заметного движения машин не было
Солнце весь день	Фото снято в указанное время; остальные условия не проверены
С улицы ничего не видно	Есть внешний ракурс, вечернюю видимость нужно проверить
Идеально для каждого	Покажем параметры, важные для вашего выбора

Дата / время / место	Наблюдение / предел вывода

5. Съёмочный лист из пяти групп

Группа	Кадр и его задача
1. Подход	Путь к подъезду в обычном направлении
2. Вход	Три ступени и дверь целиком, без скрывающего ракурса
3. Внутри	Путь от входной двери до квартиры
4. Комнаты	Интерьер и направление окон
5. Снаружи	Окно и ближайшая пешеходная дорожка

Планировка дополняет снимки, если соответствует объекту. Не добавляйте придуманные размеры. Учебная иллюстрация гайда не является фотографией продаваемой квартиры.

Недостающий кадр	Кто / когда снимет / что подтвердит

6. Готовый фрагмент объявления

Описание Э43
Однокомнатная квартира 38 м² на первом этаже пятиэтажного дома. Окна комнаты и кухни выходят во двор. Перед входом в подъезд три ступени; от входной двери до квартиры межэтажной лестницы нет. В подборке есть фотографии подхода, входа и вида на окна со стороны двора.

Продолжение
Рядом с окнами проходит пешеходная дорожка, её положение показано на внешнем снимке. Если вам важны конкретные параметры доступа, освещение или приватность, сообщите это до просмотра: уточним необходимые сведения и подходящее время встречи.

Используйте такой текст только после фактического добавления названных снимков. Дополните проверенной планировкой и состоянием. Цену и контакты указывайте в предназначенных для них полях сервиса.

Что заменю данными своего объекта

7. Три ответа покупателю

Доступ
«У подъезда три ступени, после входа межэтажного подъёма нет. Какие параметры пути для вас обязательны? Уточним их до просмотра». Не заменяйте индивидуальные требования общим словом «удобно».

Приватность
«Со стороны двора рядом есть дорожка, внешний ракурс покажу. По одному дневному фото нельзя обещать приватность во всех условиях. Если важно, согласуем просмотр в подходящее время». Сначала проверьте, что нужный снимок действительно есть.

Тишина
«Во время нашего посещения с 11:00 до 11:20 заметного движения машин не было. Постоянную тишину по этому наблюдению не обещаем. Какое время суток для вас критично?» В реальном ответе замените дату и факты.

Мой вопрос клиента	Подтверждённый ответ / следующий шаг

8. Исправление сильных слов

Исходная фраза	Почему не подходит Э43
Совсем без ступеней	Перед входом их три
Абсолютно приватно	Рядом дорожка, условия видимости не исследованы
Всегда тихий двор	Есть только одно двадцатиминутное наблюдение
Под любой бизнес	Этаж не устанавливает возможность изменения использования
Фото показывает всё	Нет данных о всех периодах и параметрах

Сохраните подтверждённое достоинство, но уберите необоснованное обещание. Например: «Нет подъёма по этажам после входа; перед подъездом три ступени».

Моя сильная фраза	Факт / источник / исправление

9. Сверка четырёх версий информации

Место	Что проверить
Поля площадки	Первый этаж, площадь и количество комнат
Описание	Те же данные и существенные особенности
Фотографии	Реальный вход и окна; актуальное состояние
Переписка агента	Нет противоречащих обещаний

Если неточность уже отправлена
Исправьте карточку и уточните данные конкретному покупателю до показа: «Уточняю прежний ответ: перед подъездом три ступени. Внутри подъёма по этажам нет. Это важно учесть для вашего требования к пути».

Где найдено расхождение	Что исправить / кому уточнить

10. Лист подготовки своего объявления

Особенность объекта	Подтверждённый факт / источник

Кадр или измерение	Кто проверит / срок

Главный вопрос покупателя	Мой точный ответ

Перед просмотром
Непроверенный параметр пометьте неизвестным. Не обещайте пригодность под задачу человека до проверки именно его требований.

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям