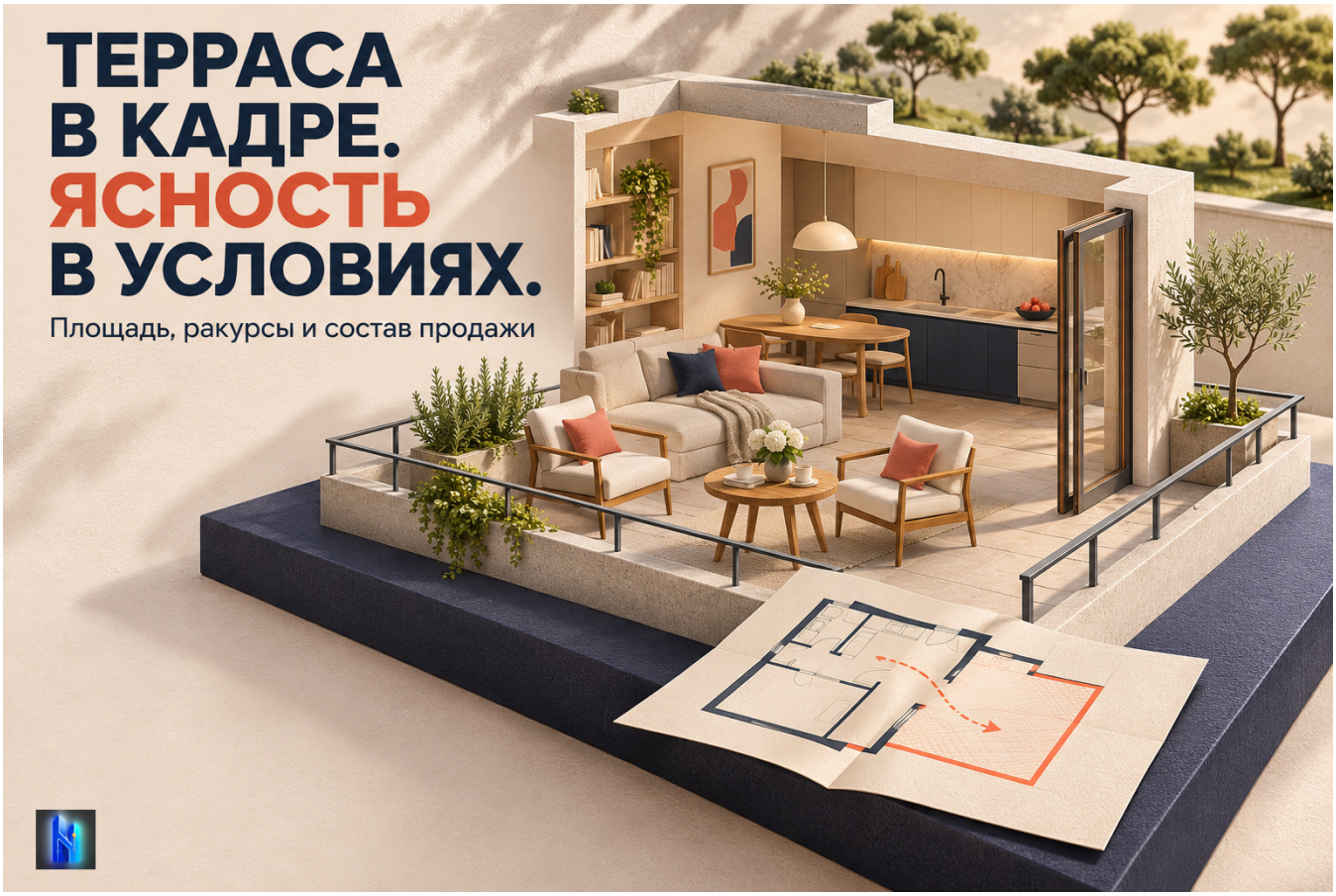
Терраса в объявлении: паспорт фактов, план съёмки и ответы покупателю

Паспорт площади, пять задач съёмки, готовый текст и ответы о мебели, навесе и сценариях использования.



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.

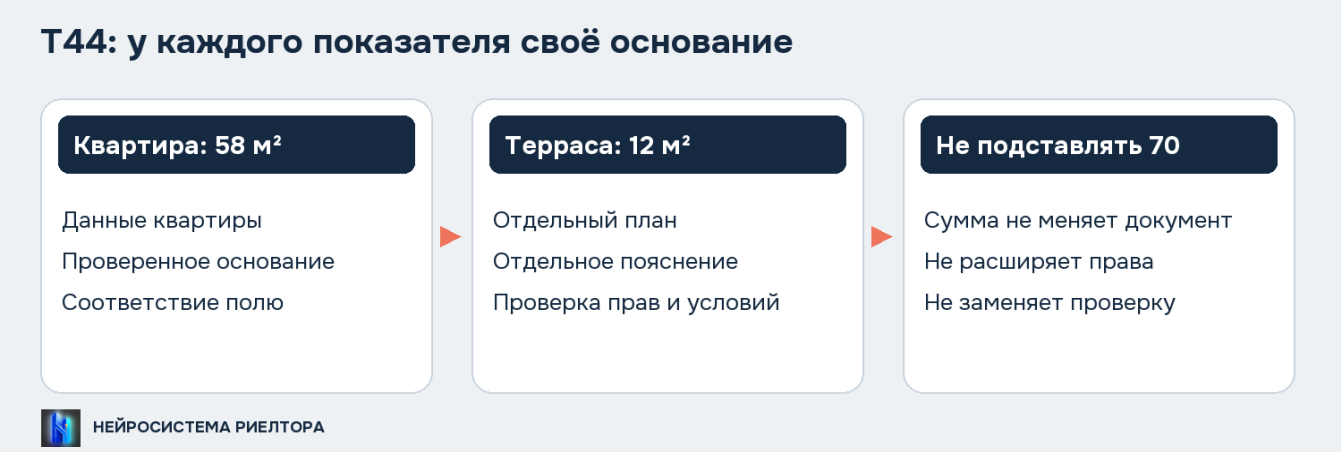
1. Исходные сведения Т44

Учебный объект
Параметры вымышлены. Документы заданы как условия упражнения, а не как проверенные бумаги реального продавца. Пример не разрешает изменения террасы.

Факт	Задано для Т44
Квартира	58 м² в данных квартиры
Терраса	12 м² в отдельном плане
Выход	Из кухни-гостиной, есть порог
Открытость	Терраса открытая
Мебель	Стол 120 × 70 см и два кресла
Состав продажи	Стол и кресла не входят
Навес или остекление	Возможность не подтверждена

Что известно о моём объекте	Источник / статус

2. Площадь: два показателя, два основания



Математическая сумма не становится автоматически площадью квартиры.

Показатель	Как оформить
58 м²	Площадь квартиры по заданным данным
12 м²	Терраса по отдельному плану
70 м²	Сумма 58 и 12, не подтверждение площади квартиры
Поле площадки	Заполнять по смыслу и проверенным основаниям

Проверьте актуальность документов и связь с продаваемым объектом. Отдельно разберитесь с правами и условиями использования. Наличие выхода не заменяет эту проверку.

Моё утверждение о площади	На чём основано

3. Паспорт утверждений до публикации

Утверждение	Основание / решение
Выход из кухни-гостиной	В примере показан на плане и кадре
Открытая терраса	Текущее состояние учебного объекта
Есть порог	Показать без скрывающего ракурса
Можно установить навес	Не подтверждено, не обещать
Мебель остаётся	Неверно для Т44, исключена
Вид не изменится	Будущее не подтверждено

Если права не выяснены
Не заменяйте проверку формулировкой «всё оформлено». Сохраните черновик и конкретный вопрос ответственному специалисту до обещания, зависящего от правового статуса.

Моя спорная фраза	Кто / как проверит

4. Пять задач фотосъёмки

Кадр	Какой вопрос закрывает
Из комнаты к выходу	Как связаны квартира и терраса
Общий вид открытой части	Как пространство выглядит в текущем состоянии
Ограждение и окружение	Что находится рядом в обычном ракурсе
Мебель и проход	Как выглядит конкретная существующая расстановка
План и согласованный ракурс	Где выход и как соотносятся части объекта

Последний пункт может включать отдельно план и снимок. Это пять задач, а не требование ровно пяти файлов. Не скрывайте порог и не изображайте пространство больше с помощью обработки.

Кадр для моего объекта	Что он подтвердит / чего ещё нет

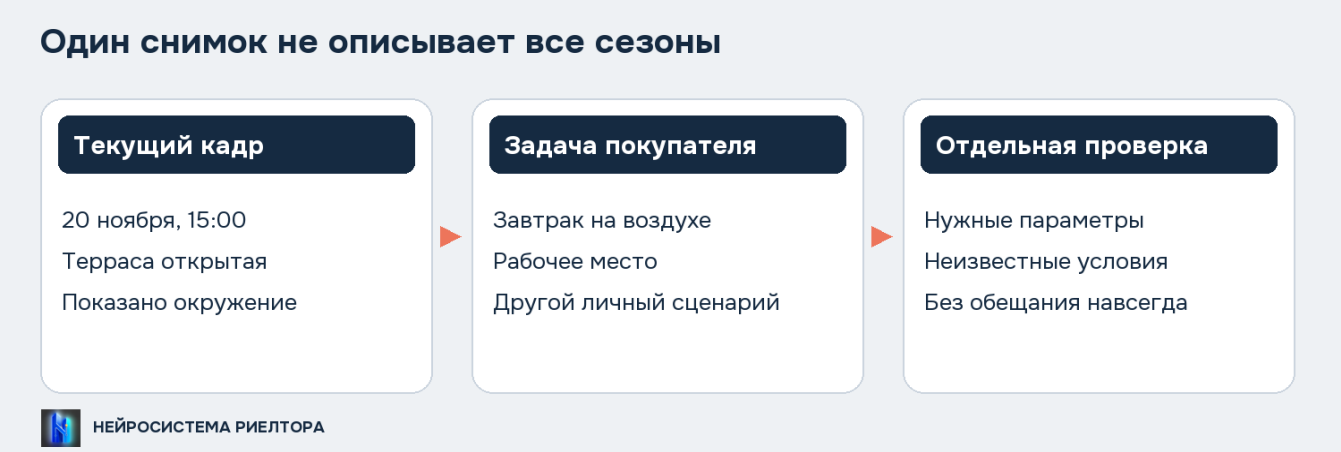
5. Расстановка не равна составу продажи

Условия Т44
На террасе стол размером 120 × 70 см и два кресла. Собственник забирает все три предмета. Фотография показывает текущий быт, а не автоматически включённое имущество.

Вопрос	Точный ответ
Что показано?	Стол и два кресла
Что остаётся?	Эти предметы не входят в продажу
Поместится моя мебель?	Сверить размеры, проходы и ограничения
Можно устроить рабочее место?	Уточнить сценарий, условия и нужные параметры

Предмет на моём фото	Входит / не входит / ещё обсуждается

6. Сезон и текущий вид



Один кадр показывает конкретный момент.

Что фиксируем	Пример Т44
Дата и время	20 ноября, 15:00
Тип пространства	Открытое, не зимний кабинет
Окружение	Текущее состояние с обычной точки обзора
Непроверенное	Другие сезоны, постоянный ветер, будущая застройка

Если используете ранние сезонные фотографии, обозначьте время и проверьте актуальность. Не выдавайте концептуальную картинку за существующее помещение.

Мой кадр / дата	Какой вывод допустим

7. Готовые блоки объявления

Блок 1
Квартира 58 м² с выходом на открытую террасу из кухни-гостиной. По отдельному плану площадь террасы 12 м². У выходной двери есть порог. В подборке показаны переход из комнаты, общий вид террасы и существующее окружение.

Блок 2
На фотографиях показана расстановка со столом и двумя креслами. Эти предметы в продажу не входят. Терраса открытая; условия использования в разные сезоны стоит оценить под вашу задачу. Если важны размеры перехода или конкретный сценарий, уточним их до просмотра.

Это учебные блоки после проверки оснований. Для реальной публикации дополните описание всей квартиры и разместите соответствующие кадры. Не копируйте числа без проверки.

Моя версия первого абзаца

8. Три вопроса до показа

Площадь
«В данных квартиры 58 м², терраса 12 м² указана отдельно. Не объединяем эти показатели в площадь квартиры. Покажу основания, по которым они внесены в карточку».

Изменения
«Подтверждения возможности навеса или остекления сейчас нет. Не включаем её в обещание продажи. Для вашего решения нужно отдельно выяснить допустимость и необходимые условия».

Мебель
«Стол и два кресла не входят в продажу, на фото они показывают текущую расстановку». Если решение изменилось, согласуйте конкретный перечень и обновите материалы.

Другой вопрос моего покупателя	Что знаю / что проверю

9. Проверка смысла независимым читателем

Попросите ответить	Верный ответ по Т44
Какая площадь квартиры?	58 м², терраса указана отдельно
Откуда выход?	Из кухни-гостиной, есть порог
Закрыто ли пространство?	Нет, терраса открытая
Стол и кресла входят?	Нет
Навес разрешён?	Подтверждения нет
Есть гарантия вида навсегда?	Нет такого основания

Если коллега отвечает иначе, найдите конкретный источник ошибочного впечатления: заголовок, поле, подпись или ракурс. Исправьте его, не ограничивайтесь незаметной оговоркой.

Неверное впечатление	Что меняю в карточке

10. Рабочий лист своей квартиры

Утверждение	Основание / статус

Кадр или документ	Что ещё получить

Вопрос покупателя	Мой проверенный ответ

Условие готовности
Поля и текст согласованы, обещанные кадры добавлены, состав имущества ясен. Неподтверждённые возможности не выданы за свойства объекта.

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям