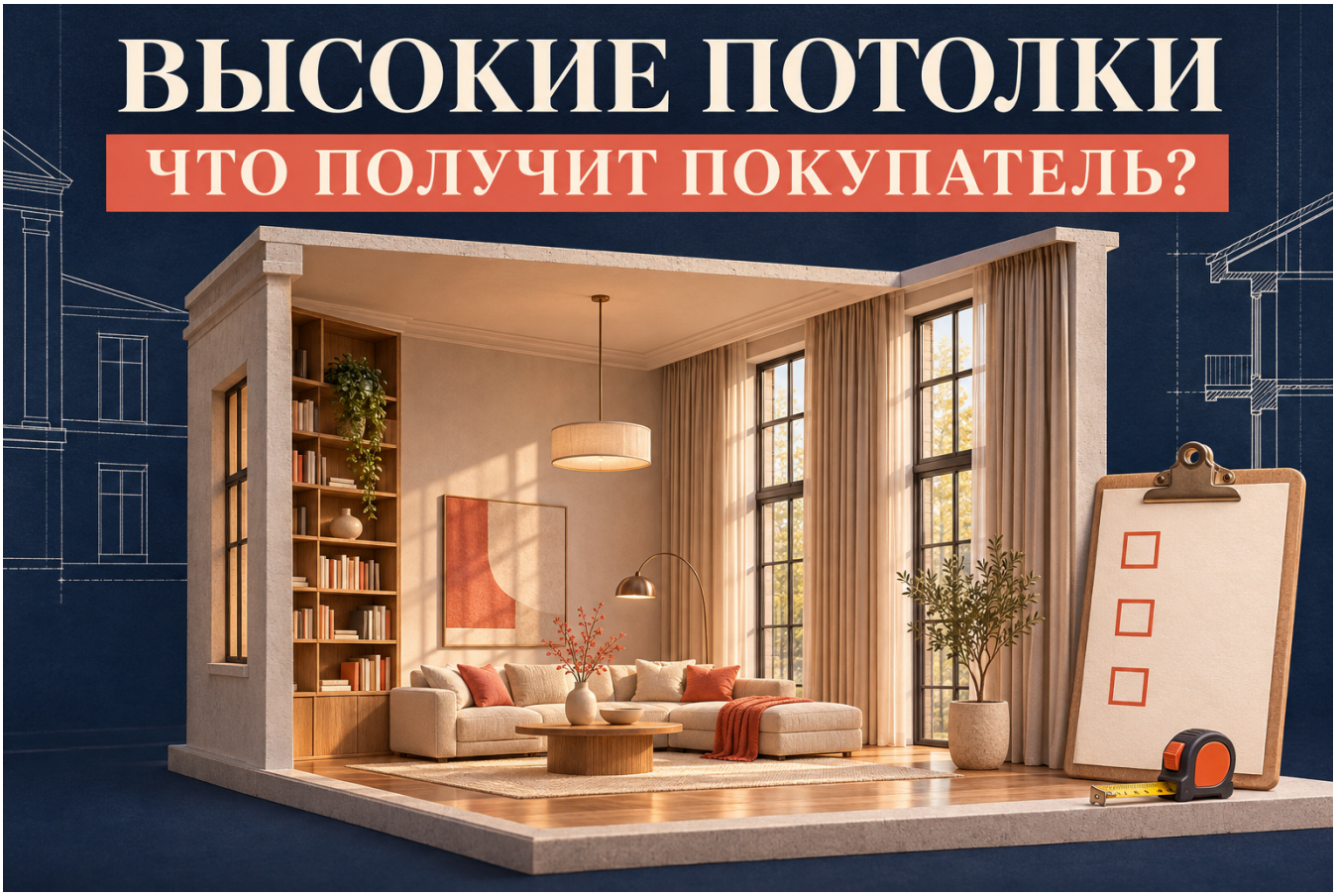
# Высокие потолки без пустых эпитетов: паспорт описания и маршрут показа

Паспорт фактов, четыре кадра и маршрут показа готовой квартиры без обещаний дополнительных метров.




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 фактов П141

**Учебная квартира**
Готовый интерьер, условная высота в одной точке гостиной 3,2 м, шкаф покупателя 2,4 м. Никакой реальный объект или результат продажи не описываются.

| Поле | П141 |
|---|---|
| Место | Гостиная, свободная стена |
| Границы замера | От чистого пола до видимой плоскости потолка |
| Дата | 22 ноября 2026 |
| Результат | Около 3,2 м |
| Ограничение | Другие помещения не измерены |
| Источник | Учебный замер, не технический документ |

| Моя точка / значение / дата / источник / ограничения |
|---|
| |
| |
| |

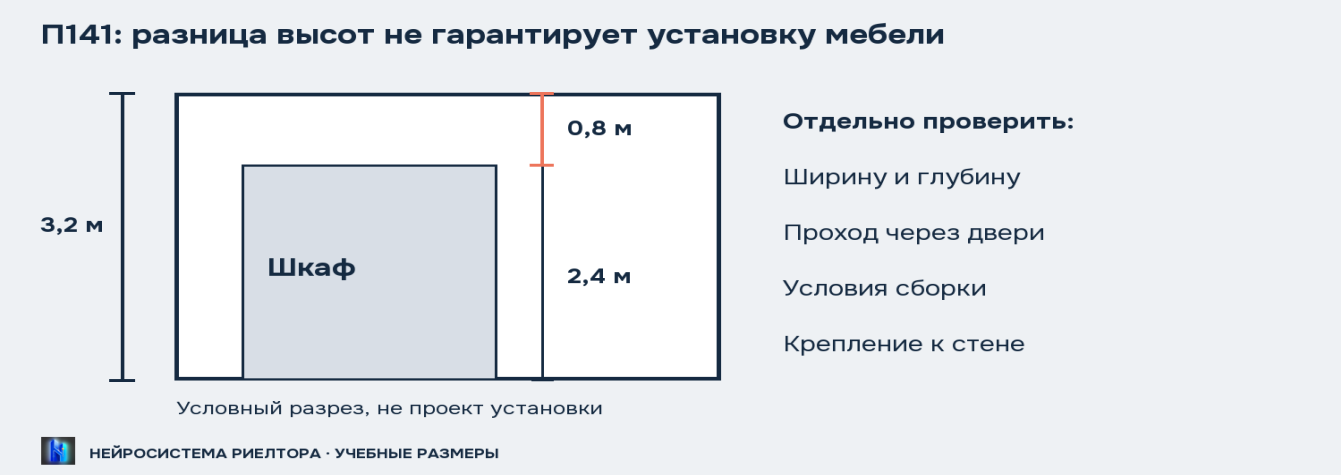
# 2. Потребность до обещания

| Что говорит покупатель | Что выяснить |
|---|---|
| Хочу оставить библиотеку | Размеры, стена, занос, условия установки |
| Нравится открытое пространство | Впечатление от комнаты при личном осмотре |
| Не хочу сложного ухода | Шторы, светильники, доступ для обслуживания |
| Хочу сделать ещё один уровень | Отдельная проверка возможности, без обещания агента |

**Вопрос для начала**
Что именно для вас важно в высоте этой комнаты? Не подсказывайте сразу выгодный продавцу ответ.

| Мой покупатель / его задача / что показать |
|---|
| |
| |
| |
| |

# 3. Простая разница не решает установку




П141: 3,2 м и 2,4 м дают разницу 0,8 м. Схема не доказывает возможность установки шкафа.

| Известно | Не установлено |
|---|---|
| Условная высота у стены | Подходит ли вся стена |
| Высота мебели со слов клиента | Проходит ли мебель через двери |
| Разница двух высот | Как выполняются сборка и крепление |

Попросите габариты и сведения о сборке. Монтажные требования проверяют отдельно по конкретной мебели.

| Моя мебель / габариты / занос / кто проверяет |
|---|
| |

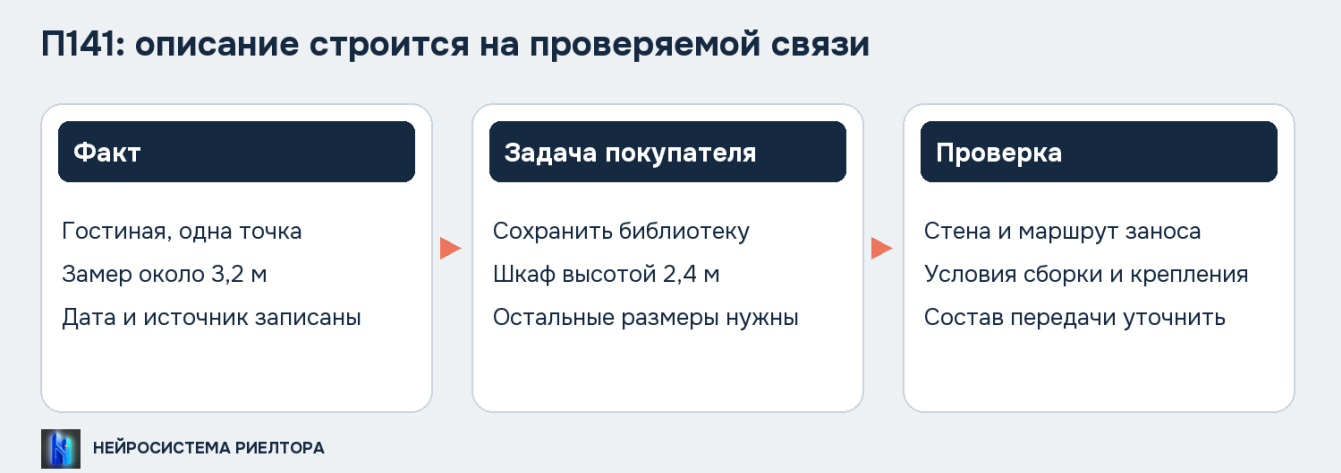
# 4. Четыре кадра П141

| Кадр | На какой вопрос отвечает |
|---|---|
| Общий вид гостиной | Как соотносятся пол, стены и потолок? |
| Свободная стена | Где обсуждаем размещение шкафа? |
| Окно со шторами | Как выглядит оформление и уход? |
| Потолочный элемент | Есть ли локальная особенность, которую нужно увидеть? |

**Граница обещания**
Фото показывает состояние. Оно не подтверждает, что шторы и светильники включены в цену, и не заменяет измерение.

| Мой кадр / вопрос / подпись / что уточнить |
|---|
| |
| |
| |

# 5. Конструктор описания




Факт, возможная польза и проверка связываются в одно понятное предложение.

**Заполненный фрагмент**
В гостиной готовый интерьер и потолок около 3,2 м по замеру у свободной стены. На показе можно оценить пропорции комнаты и место под вашу высокую мебель. Для проверки размещения шкафа заранее пришлите его размеры. Текстиль и светильники в составе передачи уточняются.

Мой факт / источник / польза для клиента / проверка

# 6. Что убрать из рекламы

| Необоснованная фраза | Рабочая замена |
| --- | --- |
| Площадь можно удвоить | Не обещать дополнительный уровень без отдельной проверки |
| Идеально для любой семьи | Назвать конкретный сценарий покупателя |
| Шкаф точно встанет | Запросить габариты и условия установки |
| Всё оформление остаётся | Согласовать состав передачи |
| Здесь дешевле отопление | Проверить фактические сведения и ограничения |

Не подменяйте вывод об устройстве квартиры эмоциональным эпитетом. Описание особенности и обоснование цены являются разными задачами.

| Моя спорная фраза / основание / корректная версия |
| --- |
| |
| |
| |

# 7. Маршрут личного показа

| Этап | Действие агента |
| --- | --- |
| Вход в гостиную | Дать увидеть комнату без навязанной оценки |
| Стена | Обсудить задачу с библиотекой и нужные размеры |
| Окно | Показать текущее оформление и уточнить уход |
| Итог | Разделить впечатление, факты и неизвестное |

**Безопасный способ проверки**
Не предлагайте вставать на случайную мебель. Если нужен специальный замер или оценка креплений, организуйте подходящую проверку.

| Мой маршрут / вопрос на каждой точке / следующий шаг |
| --- |
| |
| |
| |
| |

# 8. Заполненный журнал вопросов

| Вопрос П141 | Статус | Следующий шаг |
|---|---|---|
| Где сделан замер? | Подтверждено | Гостиная, свободная стена |
| Какова высота шкафа? | Подтверждено | 2,4 м со слов клиента |
| Есть общий кадр? | Подтверждено | Добавлен в подборку |
| Пройдёт ли шкаф? | Неизвестно | Запросить габариты и маршрут |
| Остаются ли шторы? | Неизвестно | Уточнить у собственника |

Три ответа из пяти подтверждены: 60%. Это полнота учебного журнала, не готовность сделки. У каждого неизвестного вопроса нужен ответственный.

| Мой вопрос / источник / статус / кто и когда уточнит |
|---|
| |
| |
| |

# 9. Ответ на сомнение об уходе

**Учебная реплика**
Понимаю, что вам важно не усложнить обслуживание. Давайте посмотрим текущее оформление окна и запишем, что именно вызывает вопрос. Способ снятия штор и состав передачи я уточню у собственника.

| Сомнение | Нужные сведения |
|---|---|
| Платежи за отопление | Фактический период, документы, ограничения сравнения |
| Обслуживание светильника | Модель и условия доступа |
| Будущая мебель | Габариты, занос, требования производителя |

| Моё сомнение / что известно / кто даст ответ |
|---|
| |
| |
| |
| |

# 10. После встречи и перед публикацией

| Тип записи | Пример П141 |
|---|---|
| Мнение | Покупателю понравилась пропорция комнаты |
| Данные клиента | Шкаф высотой 2,4 м |
| Неизвестное | Маршрут заноса пока не проверен |
| Изменение объявления | Добавить уточнённый состав передачи |

**Запрос нейропомощнику**
По обезличенным фактам составь описание квартиры и три вопроса для показа. Не выводи из высоты дополнительную площадь, цену, экономию отопления или возможность работ. Отдели наблюдения от подтверждённых условий.

| Мой вывод / открытый вопрос / обновление / дата |
|---|
| |
| |
| |

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям