Таунхаус без догадок: карта зон, расходов и вопросов для показа

Карта зон, бытовые маршруты и лист расходов, которые помогают отделить подтверждённые условия от догадок.



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 предложения П142

Полностью учебный пример
Два уровня, вход со стороны проезда, выход на заднюю площадку и видимые парковочные места. Наблюдение не подтверждает права на зоны или их включение в продажу.

Поле	Что записываем
Объект	Точные сведения из проверенных документов
Земля	Отдельные сведения и основания
Наружные зоны	Что видно и на каком основании используется
Обслуживание	Состав, период, источник условий
Неизвестное	Ответственный и следующий запрос

Мой объект / дата / документы / вопрос

2. Схема повседневных зон



П142: маршрут объясняет быт, не устанавливает границы или права.

Зона	Отдельный вопрос
Проезд	Как организованы доступ и обслуживание?
Парковка	Подтверждено ли место и условие его использования?
Задняя площадка	Каково основание пользования и состав передачи?

Моя зона / что известно / источник / что уточнить

3. Наблюдение и подтверждение

Запись П142	Статус	Действие
Машина у дома	Видна на осмотре	Уточнить условия парковки
Стол за задней дверью	Виден на осмотре	Проверить основание пользования площадкой
Два внутренних уровня	Учебный план осмотра	Сверить с документами объекта
Порядок уборки	Не получен	Запросить у ответственного

Не обещать заранее
Видимое ограждение, мебель или привычка соседей не заменяют подтверждение состава предложения. Расхождения в документах сначала разбирают.

Моя спорная формулировка / какое основание нужно

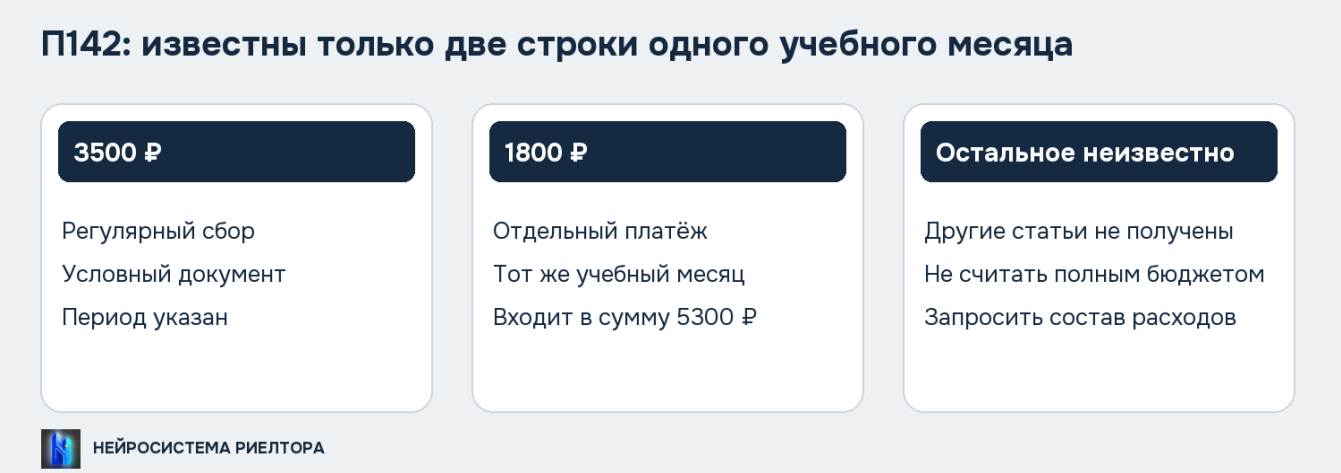
4. Три маршрута показа

Сценарий	Что пройти	Вопрос клиента
С покупками	Остановка → вход → кухня	Где оставить вещи и обувь?
Рабочий день	Спальня → рабочее место	Удобно ли семье пользоваться комнатами?
Выход наружу	Гостиная → задняя площадка	Какие условия пользования действуют?

Сценарии подбирают по запросу конкретного человека. Нельзя обещать удобство лестницы и всех переходов для любого покупателя.

Мой сценарий / маршрут / размер или условие для проверки

5. Расходы без слова «всё»



П142: сумма двух известных строк не является полной стоимостью жизни.

Строка	Учебная сумма	Основание
Регулярный сбор	3500 ₽	Условный документ за один месяц
Отдельный платёж	1800 ₽	Тот же учебный месяц
Сумма этих строк	5300 ₽	3500 + 1800
Остальное	Неизвестно	Другие статьи не представлены

Не переносите эту сумму на год и другой дом. Для сравнения нужны состав и период каждого платежа.

Моя статья / период / сумма / источник / чего нет

6. Обслуживание и сезонные вопросы

Вопрос	Что получить
Кто убирает проезд?	Ответственного и подтверждённый порядок работ
Что происходит зимой?	Условия уборки снега и сообщения о проблеме
За что доплачивают?	Перечень отдельных работ и основание оплаты
Куда сообщать о неисправности?	Действующий порядок обращения
Что относится к продавцу?	Согласованный состав передачи

Телефон не равен гарантии
Наличие контакта ответственного не подтверждает периодичность уборки или будущий размер расходов.

Мой вопрос / ответ / источник / дата

7. Шесть кадров для П142

Кадр	Задача
Фасад со входом	Узнать объект
Путь от проезда	Понять доступ
Кухня-гостиная	Увидеть повседневную зону
Лестница	Понять связь уровней
Спальня	Оценить размещение комнат
Задняя площадка	Показать видимую зону с корректной подписью

Шесть кадров являются учебным выбором. Фотография не подтверждает тишину, права на участок или включение мебели в цену.

Мой кадр / подпись / факт / ограничение

8. Заполненный текст объявления

Пример П142
Таунхаус П142 с двумя уровнями. На нижнем расположена кухня-гостиная, на верхнем спальни. Есть вход со стороны проезда и выход на площадку за домом. На показе пройдём путь с покупками, оценим место для работы и обсудим наружные зоны. Документы по объекту и условия обслуживания подготовим к обсуждению. Основание пользования задней площадкой и закрепление парковки уточняются.

Перед использованием	Что заменить
Учебный код	Проверенное обозначение объекта
Условный план	Фактическое расположение помещений
Открытые вопросы	Полученные подтверждения либо точный статус

Мой текст / неподтверждённое / следующий запрос

9. Журнал после показа

Вопрос П142	Учебный статус
Есть план внутреннего маршрута?	Подтверждено
Есть кадр фасада?	Подтверждено
Период двух сумм известен?	Подтверждено
Куда направить вопрос об уборке?	Подтверждено
Площадка входит в состав передачи?	Неизвестно
Парковка закреплена?	Неизвестно

Четыре ответа из шести: 66,7%. Это полнота учебного журнала. Важность двух открытых вопросов не уменьшается от количества закрытых.

Мой вопрос / ответственный / источник / срок

10. Сообщение и следующая проверка

Учебное сообщение после встречи
Зафиксировал ваши вопросы по задней площадке и парковке. Запрошу основания пользования и состав передачи у продавца. После получения сведений вернёмся к обсуждению. По платежам пока известны только две строки одного месяца, полный состав ещё уточняется.

Запрос нейропомощнику
Собери описание по обезличенному паспорту объекта. Раздели наблюдения, подтверждённые условия и неизвестное. Не назначай права по фотографии, не обещай тишину, экономию или возможность перестройки.

Мой ответ / что проверить / кому вернуть результат / дата

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям