Отличие квартиры: матрица доказательств

Матрица фактов, задач и доказательств для объявления, которое объясняет объект.



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.

Матрица вместо набора прилагательных

Цель: получить ясное объяснение пригодности квартиры для конкретной задачи покупателя. Вы соберёте подтверждения, выделите ведущий акцент, согласуете изображения и ответ на обращение.

Колонка	Что записывать
Факт	Что действительно установлено об объекте
Задача покупателя	Кому и в какой ситуации это может помочь
Подтверждение	Фото, план, документ или проверка
Формулировка	Что можно честно написать сейчас

Проверка смысла
Прилагательное без основания не становится преимуществом. Удобство зависит от задачи конкретного покупателя.

Учебный паспорт квартиры К17

Вымышленный пример. Не рыночное предложение и не описание реальной квартиры.

Поле	Известно	Что нельзя выводить
Комнаты	Две отдельные комнаты, размеры на плане	Что одна гарантированно тихая
Хранение	Ниша в прихожей, размеры и фото	Что оборудована гардеробная
Изображения	Сняты в текущем состоянии	Что вся видимая мебель передаётся
Связь	Не проверена	Что видеозвонки будут стабильными
Освобождение	Обсуждается три недели после расчётов	Что дата окончательно согласована

Рабочая граница
В документе нет подтверждённых сведений о безопасности района, качестве воздуха и будущей застройке. Не добавляйте их в текст.

Заполненная матрица отличий

Факт	Задача	Доказательство	Допустимая фраза
Отдельная комната	Работать отдельно	План и фото	Проверьте место для стола по размерам
Ниша в прихожей	Хранить вещи вне комнаты	Схема с размерами, кадр	Ниша в прихожей, размеры на схеме
Связь неизвестна	Проводить видеовстречи	Пока отсутствует	Подключение уточняем
Дата обсуждается	Планировать переезд	Нет окончательного согласования	Срок освобождения согласуется

Первые две строки могут стать основой содержательного акцента. Третья и четвёртая остаются вопросами. Отсутствие подтверждения нельзя исправить уверенным тоном.

Почему не «уникальная»
Полезное свойство может быть у многих аналогов. Для утверждения об отличии нужно сопоставление, а не только описание своего объекта.

Выбрать акцент и проверить сравнение

Критерий	Вопрос к агенту
Задача	Чью ситуацию помогает решить свойство?
Подтверждение	Можно ли показать основание до звонка?
Сопоставимость	У каких альтернатив проверено то же свойство?
Ограничение	Кому вариант может не подойти?
Согласованность	Не противоречат ли обещания друг другу?

Учебный акцент К17: отдельное место для работы, которое покупатель проверит по плану. Он не включает обещания тишины, скорости связи или состава мебели.

Мой ведущий акцент	Почему выбран	Что ещё проверить

Готовый заход
Нужно отдельное место для работы? Посмотрите план и размеры второй комнаты. Формулировка предлагает проверку, не гарантируя пригодность.

План кадров и материалов

Что объясняем	Что показываем	Что проверяем перед отправкой
Отдельная комната	Реальный общий кадр и план	Размеры читаемы, состояние актуально
Хранение	Ниша с масштабом и схема	Нет обещания оборудования, которого нет
Условия освобождения	Согласованная текстовая справка	Текущая версия и допустимость публикации
Окружение	Конкретный маршрут или фото	Дата, точка начала и конец проверки

Не используйте чужой интерьер как доказательство состояния квартиры. Визуализация возможного решения требует явного отличия от реального фото и не подтверждает выполненные работы.

Нужный материал	Кто подготовит	Готов / уточнить

Первый абзац и ответ на обращение

Учебный абзац
Для отдельного рабочего места стоит рассмотреть вторую комнату. На плане указаны размеры, в подборке есть актуальное фото. В прихожей предусмотрена ниша, её размеры также показаны. Доступность нужного подключения и сроки освобождения уточняем.

Ответ покупателю
Отправляю план и фото комнаты. Какие размеры стола и оборудования нужно разместить? По связи пока нет подтверждения, этот вопрос проверяем отдельно.

Вопрос покупателя	Корректное действие
Днём точно тихо?	Не обещать по планировке; обсудить проверку
Вся мебель остаётся?	Уточнить согласованный перечень
Можно въехать через три недели?	Подтвердить условие с собственником
Чем лучше более дешёвого варианта?	Сопоставить важные критерии, не объявлять победителя

В рекламе, переписке и на показе используйте одну согласованную версию фактов.

Редакторский запрос и тест ответа

Промпт
На основе матрицы предложи три первых абзаца для разных задач покупателя. Свяжи каждое утверждение с исходной строкой. Не добавляй сроки, имущество, связь, безопасность или вид без подтверждения. Отдельно выпиши неизвестные и спорные прилагательные.

Фраза нейросети	Решение	Причина
Тихий кабинет с быстрым интернетом	Вернуть на исправление	Шум и связь неизвестны
Вторая комната, размеры на плане	Можно проверить	Соответствует исходным сведениям
Заезжайте ровно через три недели	Не принимать	Срок не согласован
Ниша готова стать гардеробной	Уточнить и переписать	Нет проекта и подтверждения оснащения

Спорная фраза	Исходная строка	Исправленная версия

Рабочая матрица моего объекта

Установленный факт	Задача покупателя	Подтверждение	Честная формулировка

Ведущий акцент: _____. Главные ограничения: _____.

Статусы
Подтверждено: есть пригодное основание. Уточнить: данных пока недостаточно. Не использовать: фраза противоречит сведениям или обещает недоказанное.

Контроль версий после первых обращений

Вопрос / новое условие	Что меняем	Где обновляем	Кто / дата

Вопросы покупателей помогают обнаружить пробелы доказательств. Не каждый вопрос требует нового заголовка. Иногда достаточно добавить план, уточнить состав имущества или исправить срок.

Готовность к публикации
Собственник подтвердил существенные условия. Фото и текст согласованы. Каждое преимущество имеет основание, а неизвестное не скрывается. Рост обращений не гарантируется.

Формы, учебная квартира К17 и сценарии подготовлены Нейросистемой риелтора. Инструкция площадки использована как ориентир по составу карточки, без копирования её текста.

Источники и проверка

Циан: инструкция по размещению объявления