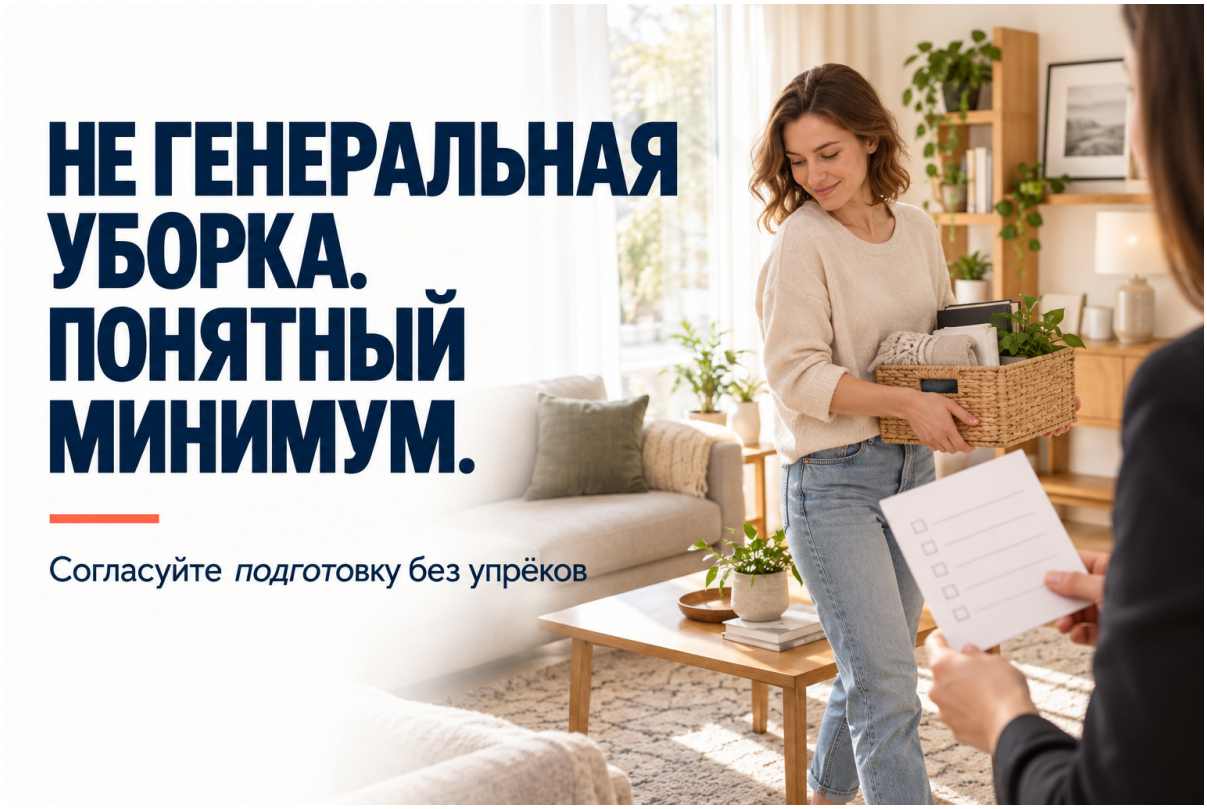
Подготовка к показу: согласованный минимум

Обсудите подготовку квартиры без оценки быта. Согласуйте конкретные посильные действия, исполнителей и подтверждение, чтобы покупатель мог осмотреть нужные зоны.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Ситуация Аллы, шесть шагов разговора, таблица задач и ограничений, фразы на отказ, два рабочих листа и отдельный чек-лист. Подготовка отделена от ремонта и маскировки недостатков.

Рабочий разговор о подготовке и доступе. Не оценка привычек владельца, не обязанность агента убирать и не обещание цены или скорости продажи. Платные услуги и перемещение вещей согласуются отдельно.

Три назначения подготовки

Продавец отказывается от уборки, перестановки или подготовки перед встречей. Нужно понять ограничение и согласовать действия, которые действительно относятся к показу.

Группа задачи	Назначение	Как обсуждать
Доступ к осмотру	Подойти и увидеть нужную зону	Уточнить препятствие и допустимый маршрут
Подача объекта	Убрать отвлекающие предметы	Выбрать посильный объём
Необязательный декор	Изменить оформление	Предложить, не выдавать за условие показа

Что выяснить до просьбы об уборке

- Цель ближайшей встречи или съёмки.
- Зона, которую сейчас трудно осмотреть.
- Ограничение владельца без ярлыков.
- Доступные время, помощь и место для вещей.
- Предложенные расходы и их согласование.
- Список уже выполненного и ещё открытого.

Цель, ограничение и посильный минимум

1. Попросите обсудить конкретное место

Скажите, что хотите показать препятствие для осмотра. Назовите наблюдение и его цель: коробки закрывают подход к окну. Не оценивайте привычки, достаток и вкус семьи.

Готово: Обсуждается нужная зона, а не характер человека.

Не делайте так: Начать с «у вас беспорядок, никто не купит».

2. Выясните ограничение владельца

Уточните, мешают ли время, физическая работа, хранение, стоимость или объём. Дайте назвать свой вариант. Не требуйте личных подробностей. Не предлагайте тяжёлую работу через силу или перенос вещей в другой опасный проход.

Готово: Понятно, что мешает выполнить предложение.

Не делайте так: Записать «ленится» вместо выяснения ограничения.

3. Разделите задачи по назначению

Отдельно отметьте доступ к осмотру, полезную подачу и необязательный декор. Выберите ближайший посильный минимум. Для каждой задачи укажите проверяемое действие, а не общую степень идеальности.

Готово: Список короткий и связан с конкретной встречей.

Не делайте так: Приравнять вазу к возможности пройти к окну.

Какую общую просьбу нужно уточнить

Исполнитель, проверка и честная подача

4. Согласуйте исполнителя и условия

Запишите, кто выполняет и как подтвердит готовность. Помощь, расходы, доступ и перемещение вещей согласуйте до действия. Не заказывайте подрядчика за владельца и не берите незаявленные обязанности автоматически.

Готово: Видно, что принято, а что ещё обсуждается.

Не делайте так: Считать предложение помощью уже согласованным заказом.

5. Проверьте минимум перед встречей

Вернитесь к согласованным пунктам без новых требований задним числом. Называйте результат: проход свободен, бумаги убраны. Если задача не закрыта, выясните влияние на осмотр и обсудите допустимый вариант.

Готово: Готовность подтверждена по конкретным зонам.

Не делайте так: Подтвердить недоступное или отменить всё из-за декора.

6. Сохраните честное состояние объекта

Не используйте подготовку для сокрытия известных недостатков. Уточняйте состояние и открытые вопросы отдельно. После показа обновите только задачи, которые нужны к следующей встрече, не возвращая весь большой список.

Готово: Оформление не маскирует проблему и остаётся выполнимым.

Не делайте так: Закрыть след шкафом и написать «без недостатков».

Что пока только предложено

Алла: три действия к встрече

Вымышленная Алла продаёт квартиру АЕ и работает посменно. Общая просьба подготовить всё к пятнице не принята. Вечера нет, тяжёлые коробки самостоятельно перемещать неудобно. Агент уточняет минимальный объём.

Действие	Ответственный / решение	Подтверждение / статус
Личные бумаги со стола	Алла согласна убрать	Проверить до встречи
Проход к окну	Нужна помощь с коробками	Исполнитель ещё уточняется
Маршрут осмотра	Агент сверяет доступные зоны	После ответа о проходе
Переставить диван	Не включено в минимум	Нет задачи на выполнение
Купить декор	Не согласовано	Нет заказа и расходов
Исход показа	Неизвестен	Не обещан результат продажи

Три действия имеют разный статус. Пока помощь с проходом не подтверждена, весь объект нельзя назвать готовым. Новая запись описывает организацию, а не будущую цену или продажу.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«У вас ужасный беспорядок»	«Коробки закрывают подход к окну»
«Сделайте всё идеально»	«Выберем минимум для ближайшего осмотра»
«Я уже заказал вам уборку»	«Обсудим услугу, объём и цену до заказа»

Подберите ответ к ограничению

Ограничение	Что обсудить	Что не делать
Нет времени	Сократить ближайший список	Назначать генеральную уборку
Тяжело перемещать	Согласовать помощь или другой план	Требовать работу через силу
Нет места	Выбрать безопасное хранение	Загромождать другой проход
Нет бюджета	Посильные действия без заказа	Обещать оплату за владельца
Неприятен тон	Вернуться к цели осмотра	Оценивать быт
Зона недоступна	Ограничение, перенос или другой вариант	Подтверждать полный осмотр

Перед подтверждением встречи

1. Какое действие действительно нужно для ближайшего осмотра?
2. Кто его принял и какое подтверждение ещё не получено?
3. Не превратили ли подготовку в скрытие состояния объекта?

18 проверок подготовки без упрёков

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

Начать уважительно

- [ ] **Уточнить цель.** Понятна ближайшая встреча. Не обсуждать порядок вообще.
- [ ] **Назвать наблюдение.** Видно конкретное препятствие. Не оценивать характер.
- [ ] **Спросить разрешение.** Объём разговора понятен. Не читать нотацию.
- [ ] **Уточнить ограничение.** Получен ответ владельца. Не назначать мотив.
- [ ] **Учесть ресурс.** Время и помощь реальны. Не требовать невозможного.
- [ ] **Сохранить приватность.** Лишние подробности не нужны. Не расспрашивать о личном без цели.

Согласовать минимум

- [ ] **Разделить группы.** Доступ, подача и декор различены. Не уравнивать необходимость.
- [ ] **Сократить список.** Есть ближайшие действия. Не добавлять десятки пожеланий.
- [ ] **Назвать результат.** Можно проверить выполнение. Не писать «идеально».
- [ ] **Назначить исполнителя.** Задача принята конкретным человеком. Не считать просьбу поручением.
- [ ] **Согласовать расходы.** Цена и объём обсуждены до заказа. Не заказывать самовольно.
- [ ] **Согласовать вещи.** Понятно, кто что перемещает. Не открывать шкафы без разрешения.

Проверить показ

- [ ] **Получить подтверждение.** Готовность не предполагается. Не смешивать план и факт.
- [ ] **Сверить доступ.** Нужные зоны доступны. Не вести через препятствие.
- [ ] **Не менять критерий.** Проверяется прежний минимум. Не добавлять условия задним числом.
- [ ] **Сохранить известное состояние.** Недостатки не скрыты. Не маскировать запах или след.
- [ ] **Уточнить ограничение.** Участники знают формат осмотра. Не обещать недоступное.
- [ ] **Обновить следующий список.** Повторяются нужные действия. Не возвращать лишнюю нагрузку.

Минимум для конкретного осмотра

Опишите физически понятный результат. «Свободный проход к окну» точнее, чем «комната выглядит нормально». Не включайте покупку или услугу без согласования.

Объект: _____ Цель встречи: _____

Зона / препятствие	Действие / зачем	Кто / что подтвердит
Доступ		
Обозримость		
Личное		
Помощь		
Необязательное		

Согласованный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Что уточнить до встречи: _____

Проверка готовности и ограничений

Если декор не куплен, это не равнозначно отсутствию прохода. Согласуйте вариант встречи по реальному ограничению.

Пункт минимума	Подтверждено / ещё открыто	Как влияет на осмотр / действие

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Разговор перешёл к оценке быта. вернитесь к зоне и цели осмотра.

Помощь ещё не найдена. не отмечайте задачу выполненной.

Вещи перемещают без согласования. остановите действие и уточните разрешение.

Подготовка скрывает проблему. сохраните точные сведения о состоянии.

Рост цены обещан за уборку. уберите неподтверждённый результат.

Согласуйте следующий шаг

Короткий список для Аллы

Алла, к показу квартиры АЕ согласовали: вы убираете личные бумаги со стола и уточняете помощь с коробками у окна. Проход пока не считаем освобождённым. После вашего ответа я сверю доступный маршрут осмотра. Перестановку дивана и покупку декора в этот список не включали. Если проход останется закрытым, отдельно согласуем формат встречи.

Первое действие после чтения

Возьмите одну общую просьбу о подготовке и замените её строкой: место, действие, цель, исполнитель, подтверждение. Начните с того, что действительно мешает ближайшему осмотру.

Кто подтверждает / связь: _____

Что нужно для следующего показа: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Подготовка объекта остаётся общей просьбой?

Проверьте, как договорённость превращается в задачу с исполнителем и подтверждением. Найдите место, где показ обещается раньше готовности.

Проверить организацию показа →

Руководство NAR о подготовке жилья прочитано 17.10.2026. Использован общий принцип понятной подачи и освобождения пространства. Американские проценты продаж не перенесены в обещания; учебный пример и формы авторские.

NAR: подготовка жилья к продаже и освобождение пространства

Спокойные ответы на отказ

Не спорьте с правом человека жить в своей квартире. Уточняйте объём предлагаемой задачи и варианты, которые он готов рассмотреть.

Отказ не даёт права перемещать вещи самостоятельно. Если договориться не удалось, описывайте ограничения честно и обсуждайте дальнейший порядок работы без выдуманной угрозы потерять всех покупателей.

«Всё равно будет ремонт»

«Сейчас речь не о ремонте под вкус покупателя. Нужно, чтобы он смог подойти и осмотреть нужное место».

«Нет денег на клининг»

«Начнём с посильных действий без платного заказа. Любую услугу, объём и стоимость обсудим отдельно».

«Я уже убирала»

«Уточним, что уже готово и что мешает именно ближайшей встрече. Выполненное заново не включаем».

«Не хочу это обсуждать»

«Я не оцениваю ваш быт. Предлагаю решить вопрос доступа к конкретному месту. Если сейчас не готовы, согласуем допустимый формат осмотра».

Нейросеть как редактор списка

Дайте цель встречи, ограничения и набор предложений без личных данных владельца.

Что модель добавила	Почему проверить	Как поправить
Дорогой ремонт	Расход не согласован	Убрать или вынести в предложение
Никто не купит	Нет основания для прогноза	Описать препятствие осмотру
Спрятать пятно	Маскировка состояния	Оставить вопрос для проверки
Уборка заказана	Решение не получено	Сохранить статус предложения

Проверьте каждую новую рекомендацию на посильность и согласование. Отправляйте владельцу короткий принятый список, а не полный ответ модели. Ведение задачи требует реального подтверждения.

Промпт

«Раздели список на доступ к осмотру, полезную подачу и необязательное. Укажи цель и проверяемый результат. Не оценивай человека, не обещай цену, не скрывай недостатки. Отметь задачи с помощью или расходами».