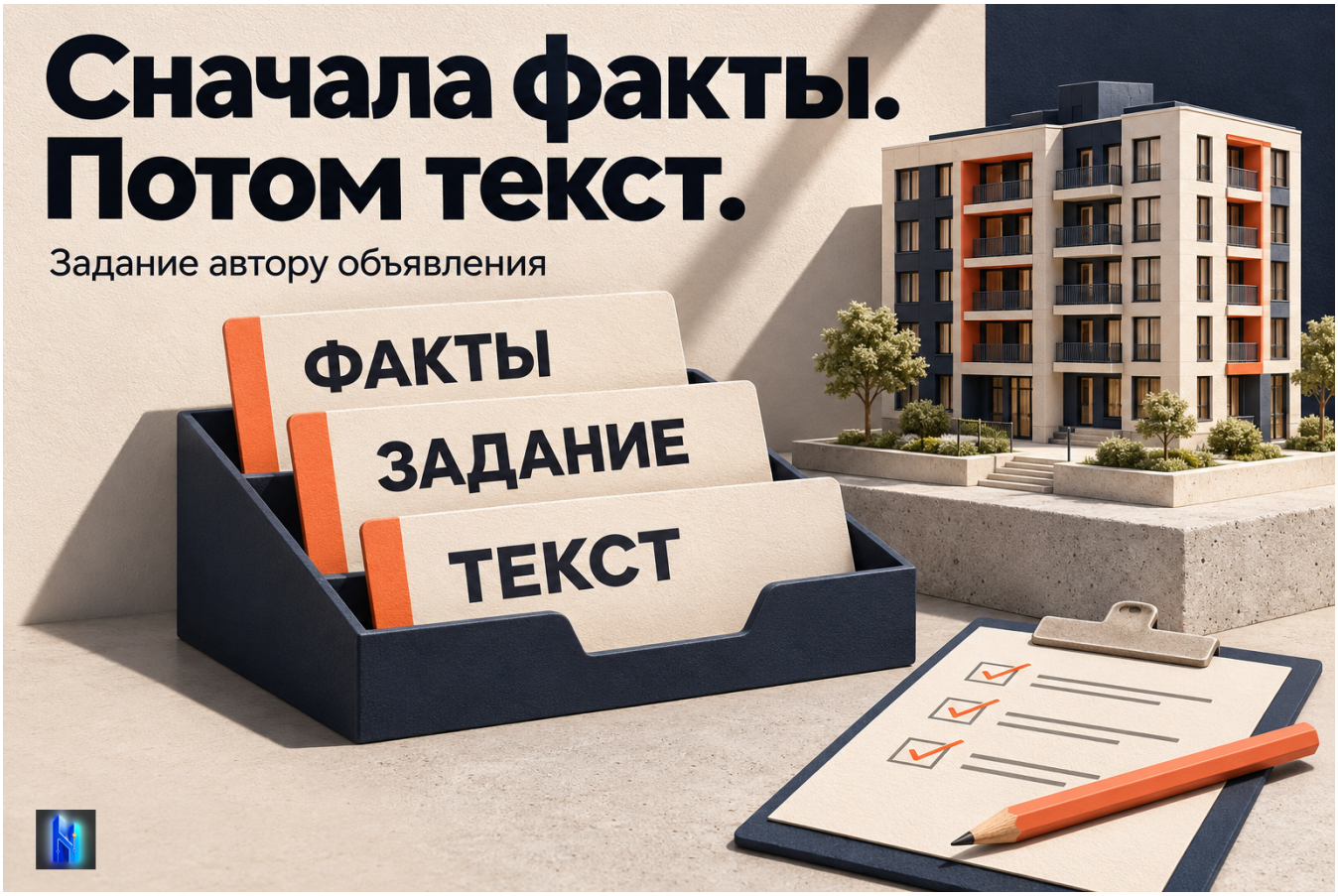
Задание автору объявления: факты, версии и приёмка

Передайте автору понятное задание, сохраните одну версию исходников и примите описание по конкретным критериям.



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 результата

Этот рабочий документ нужен для заказа текста у автора, помощника или нейросети. Заполните его до передачи задачи. Все данные К-17 являются учебными и не описывают реальный объект. Сам гайд не размещает объявления.

Поле	Учебное задание К-17
Результат	Одно описание и карта использованных фактов
Место использования	Карточка квартиры на выбранной площадке
Внутренний объём	От 900 до 1200 знаков с пробелами
Входит в задачу	Текст, вопросы, номера исходных фактов
Выполняется отдельно	Фото, заполнение полей, публикация
Принимает работу	Агент, ведущий объект
Готовность	Нет нерешённых фактических ошибок

Объём задан для упражнения
Этот диапазон не является универсальным лимитом сервиса. Перед заказом текста проверьте ограничения выбранной площадки и способа размещения.

Мой результат	Кто примет и где будет использовать

2. Опись исходников

Материал	Что в нём	Статус в примере
Карточка фактов v1	Характеристики с кодами Ф-01 и далее	Основной источник
Планировка	Взаимное расположение помещений	Сверена агентом
Фотографии	Актуальный вид квартиры	Отобрана рабочая папка
Условия продажи	Только подтверждённые условия	Мебель и срок не уточнены
Правила площадки	Ограничения описания и полей	Проверить перед работой

Передавайте сведения в минимальном необходимом объёме. Автору описания не нужны паспорта и полная история владельца. Для спорного значения укажите источник, дату и вопрос, а не удобное предположение.

Файл / ссылка / версия	Что подтверждает / кто обновляет

3. Таблица фактов К-17

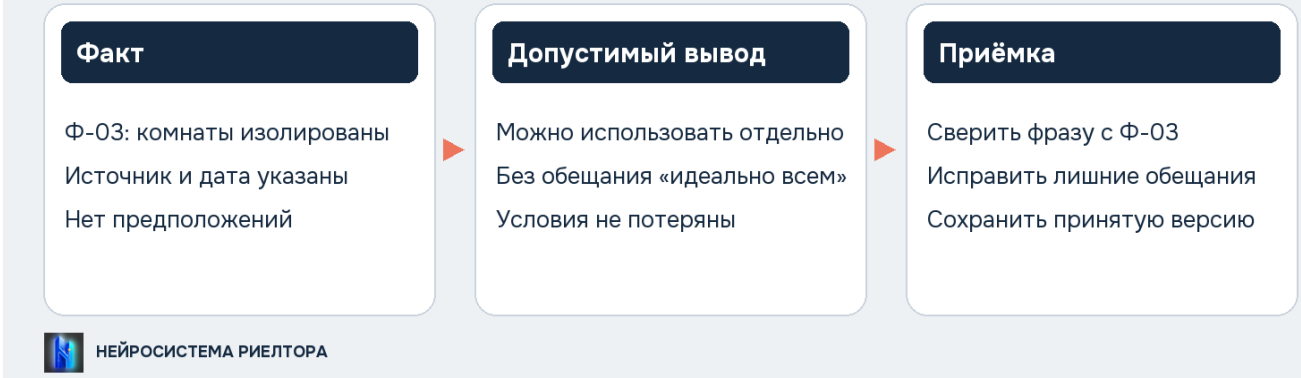
Код	Учебное значение	Использование
Ф-01	Двухкомнатная квартира, 54 м²	Можно включить
Ф-02	Кухня 9 м²	Можно включить
Ф-03	Две изолированные комнаты	Можно включить
Ф-04	Этаж 5 из 9	Можно включить
Ф-05	Есть балкон	Можно включить без обещания утепления
Ф-06	Окна направлены во двор	Не равно гарантии тишины
В-01	Состав остающейся мебели	Уточнить у собственника
В-02	Срок освобождения	Не обещать до подтверждения

В упражнении значения Ф считаются сверенными агентом по исходникам. В реальном задании у каждой строки должны быть источник и дата. Коды В обозначают вопросы, а не готовые преимущества.

Код / факт	Источник / дата / статус

4. Карта допустимых утверждений

Из исходника в принятое описание



От исходного факта через допустимый вывод к проверке текста.

Факт	Допустимая фраза	Не подтверждено
Комнаты изолированы	Помещения можно использовать отдельно	Идеально любой семье
Есть балкон	В квартире есть балкон	Утеплённый кабинет
Окна во двор	Окна направлены во двор	Абсолютная тишина

Не расширяйте смысл
Преимущество должно следовать из имеющихся сведений. Размер, состояние и пригодность для конкретной задачи могут требовать отдельной проверки.

Мой факт	Понятное пояснение / предел вывода

5. Структура и ограничения

Порядок	Что читатель должен понять
Первый абзац	Тип объекта и ключевая планировка
Помещения	Расположение и подтверждённые размеры
Состояние	Что видно и проверено при осмотре
Особенности	Что нужно учитывать при выборе
Следующий шаг	Какой шаг доступен по правилам канала

Тон: конкретный и спокойный. Не использовать «лучший», «гарантированно тихий», «без вложений» без основания. Контакты, цены и другие сведения размещаются в полях, предусмотренных выбранной площадкой.

Площадка / способ размещения	Дата проверки правил / внутренний объём

Разные каналы
Пост в сообществе и описание в карточке объекта получают отдельные задания. Не переносите ограничения одного канала на все остальные.

6. Готовая передача автору

«Подготовьте описание К-17 по таблице фактов v1. Результат: один текст от 900 до 1200 знаков с пробелами, карта использованных фактов и список вопросов. Структура: объект, планировка, состояние, особенности, следующий шаг. Не добавляйте характеристики из общих знаний. Мебель и срок освобождения пока неизвестны. Публикацию выполняет агент после приёмки». Это заполненный учебный пример.

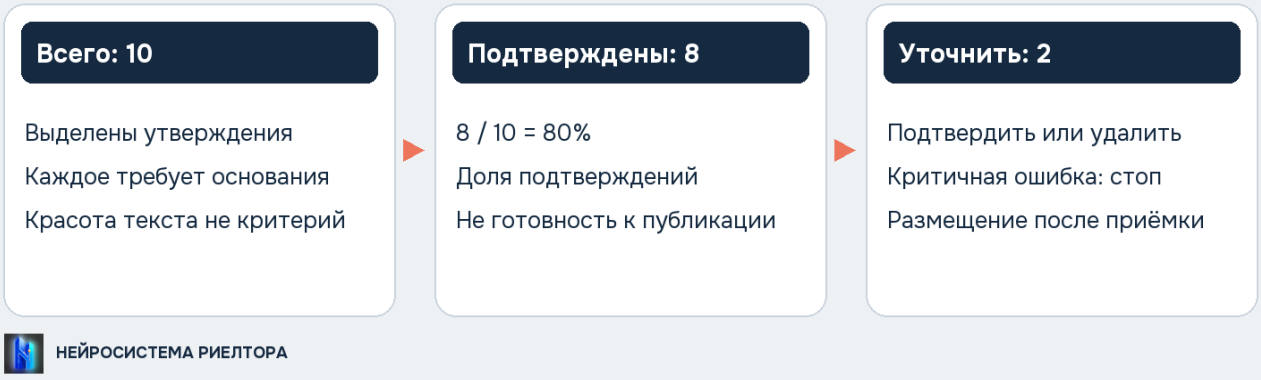
Ответ автора до старта	Действие агента
Не открывается планировка	Предоставить рабочий доступ
Неясно состояние балкона	Уточнить или исключить обещание
Нет даты сдачи текста	Согласовать реальный срок
Нужен пост вместо описания	Изменить результат и условия до работы

Моё сообщение исполнителю	Недостающие данные / согласованный срок

7. Приёмка без спора о вкусе

Критерий	Как проверить
Точность	Сопоставить каждое утверждение с кодом факта
Полнота	Проверить обязательные части структуры
Границы обещаний	Найти выводы, которых нет в исходниках
Формат	Проверить объём и правила нужного канала
Понятность	Убрать слова, не объясняющие объект

Учебная проверка: десять утверждений



Учебные десять утверждений: восемь подтверждены, два требуют решения.

8 / 10 = 80% отражает долю подтверждённых утверждений, а не готовность к публикации. Даже одно критичное расхождение останавливает выпуск до исправления. Сначала закрываются фактические ошибки, затем оценивается стиль.

8. Журнал версий и правок

Версия / событие	Что меняется	Кто решает
v1: задание выдано	Факты Ф-01 по Ф-06	Агент
v2: уточнена мебель	Добавить только подтверждённый состав	Агент после сверки
Текст 1: обещана тишина	Заменить направлением окон	Автор
Текст 2: принято	Сохранить принятую версию	Агент

Шаблон правки: место в тексте, расхождение, нужное изменение, номер основания. Пример: «В абзаце 2 убрать обещание утеплённого кабинета. Ф-05 подтверждает только наличие балкона». Новое пожелание отмечайте отдельно от ошибки исполнения.

Версия / замечание / основание	Ответственный / исправлено / принято

9. Запрос нейросети и проверка

«Используй только приложенные факты и ограничения. Подготовь описание нужного объёма. Не добавляй сроки, инфраструктуру, состояние и выгоды по догадке. После текста укажи, какими фактами подтверждаются существенные утверждения. Неизвестное вынеси в вопросы. Не включай служебную карту фактов в публичное описание». Это шаблон для обезличенных исходников.

Ответ модели	Решение проверяющего
Появился парк без источника	Удалить или подтвердить отдельно
Из балкона получился кабинет	Вернуть к подтверждённой характеристике
Вопрос включён как обещание	Убрать из описания до ответа
Карта фактов заполнена	Сверить её с исходниками, не доверять автоматически

Контроль остаётся у человека
Список ссылок на факты, выданный нейросетью, тоже может содержать ошибки. Принятие текста фиксирует агент.

Что обнаружено при проверке	Исправление / основание

10. Рабочий лист первого заказа

Поле	Моё задание
Объект и результат	
Пакет исходников / версия	
Неизвестные сведения	
Канал / формат / объём	
Пять критериев приёмки	
Срок / автор / принимающий	
Причины возврата и следующее улучшение	

Что считать результатом
Принятое описание, список использованных фактов и закрытые замечания. Заявки и конверсия оцениваются отдельно после размещения.

Для разбора пути от объявления до обращения используйте диагностическую карту: https://neirorealty.ru/diagnostika/. Само задание можно внедрить на одном объекте без покупки сервиса.

Источники и проверка

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям