

ChatGPT

ДЛЯ РИЕЛТОРА: ОПИСАНИЯ ОБЪЕКТОВ, ВОПРОСЫ И ПОКАЗЫ



ВАШ AI-ПОМОЩНИК
НА КАЖДОМ ЭТАПЕ
РАБОТЫ С КЛИЕНТОМ



БОЛЬШЕ
КАЧЕСТВЕННЫХ
ОПИСАНИЙ



ГОТОВЫЕ
ОТВЕТЫ НА
ВОПРОСЫ КЛИЕНТОВ



ЭФФЕКТИВНЫЕ
ПОКАЗЫ И
ПРЕЗЕНТАЦИИ



ПРОВЕРКА РИСКОВ
И КОНТРОЛЬ
КАЧЕСТВА



БОЛЬШЕ ВРЕМЕНИ НА ЛЮДЕЙ –
МЕНЬШЕ НА РУТИНУ



Агния Ратникова

**ChatGPT для риелтора: описания
объектов, вопросы и показы**

«Автор»

2026

Ратникова А.

ChatGPT для риелтора: описания объектов, вопросы и показы /
А. Ратникова — «Автор», 2026

Риелтору нужны объявления, вопросы собственнику, сценарии показов и сообщения клиентам. Нейросеть ускоряет работу, но может заполнить пробелы догадками. В недвижимости такая ошибка искажает сведения о площади, состоянии, документах, цене или районе. В книге собраны 100 прикладных промптов для квартир, домов, участков и коммерческих помещений. Они помогают собрать факты, найти противоречия, подготовить описание, провести интервью, составить бриф клиента, организовать очный или удалённый показ и зафиксировать итог. Каждый блок содержит исходные данные, готовый запрос, пример, ожидаемый результат и критерии проверки. Отдельно указано, какие ответы нельзя использовать и какие вопросы нужно передать профильному специалисту. Книга предназначена для риелторов и сотрудников агентств. Промпты можно копировать, адаптировать под объект и включать в рабочий регламент. Ручная проверка перед публикацией или отправкой клиенту остаётся обязательной.

© Ратникова А., 2026

© Автор, 2026

Содержание

ChatGPT для риелтора: описания объектов, вопросы и показы	5
Рабочий протокол	6
Единый шлюз ручной проверки	7
1. Паспорт объекта и источники	8
Промпт 1. Паспорт квартиры из разрозненных заметок	9
Промпт 2. Паспорт дома и общих зон	10
Промпт 3. Реестр документов и ограничений без юридических выводов	11
Конец ознакомительного фрагмента.	12

ChatGPT для риелтора: описания объектов, вопросы и показы

ChatGPT для риелтора: описания объектов, вопросы и показы

Риелтор редко получает все сведения об объекте за один разговор. Собственник может назвать площадь по памяти, старая публикация расходится с новой карточкой, а техника на фотографиях не всегда входит в сделку. На часть вопросов покупателя вообще нельзя отвечать без юриста, инженера, банка, управляющей организации или другого профильного участника. Поэтому ChatGPT здесь нужен не столько для "красивого" текста, сколько для порядка в данных: собрать факты, указать источники, не скрыть противоречия, подготовить вопросы и не выдать неизвестное за обещание.

В книге 96 рабочих промптов. Они охватывают описания объектов, вопросы покупателям и собственникам, показы, последующий контакт, переговоры и контроль качества. Любой блок можно использовать отдельно. Для нового объекта обычно подходят промпты 1-12, затем блоки по описанию и финальный аудит публикации. Работа с покупателем чаще проходит через промпты 37-48 и 61-84. Для уже опубликованного объекта пригодятся промпты по обратной связи и проверке, то есть 85-96.

У каждого промпта есть набор входных данных, сама инструкция, ожидаемый результат, ручная проверка и профессиональные границы. Общий контекст и пример вынесены в начало раздела, чтобы не повторять их в каждом блоке. Модель не должна дорабатывать пропуски по аналогии с похожими объектами. Когда источника нет, ставьте статус "нет данных" или "требуется проверка".

Рабочий протокол

Каждому существенному утверждению назначайте один из пяти статусов:

- **подтверждено**: есть актуальный источник, который относится именно к этому объекту;
- **наблюдалось на дату**: участник видел, измерил или проверил признак в конкретный момент;
- **со слов**: информацию сообщил человек, но независимого подтверждения пока нет;
- **требует проверки**: без документа, повторного осмотра или профильного заключения утверждение использовать нельзя;
- **нет данных**: во входном пакете нет ответа.

Перед запуском промпта соберите единый пакет объекта. В него входят внутренний идентификатор, номер версии и дата, факты и их источники, наблюдения, сведения со слов, противоречия, неизвестное, решения собственника, ответственные и уже опубликованные версии. Не вставляйте в общий запрос полные реквизиты, коды доступа, документы с лишними персональными данными и конфиденциальные пределы переговоров.

Удобный формат записи: поле | значение | статус | источник | дата | ответственный. Пример: общая площадь | 56,7 м² | подтверждено | приложенный документ, поле X | 14.07.2026 | агент. Без приложенного источника нельзя ставить статус "подтверждено".

Перед использованием ответа проверьте семь вещей. Все числа и условия должны вести к источнику. Существенные ограничения нельзя прятать. Клиентский текст не должен смешиваться с внутренней заметкой. Специальные выводы нужно передавать профильному участнику. В тексте не должно быть социальных ярлыков и искусственного дефицита. Данные во всех каналах должны совпадать. За следующий шаг должна отвечать конкретная роль.

При адаптации любого промпта сохраняйте оговорку: "Используй только переданные данные. Не выдумывай свойства объекта, документы, правовой статус, инженерное состояние, характеристики района, цену, расходы, сроки, спрос, доходность и решения третьих сторон. Не разрешай конфликт догадкой. Перед использованием для клиента покажи ручной чек-лист".

Единый шлюз ручной проверки

Перед публикацией, отправкой или другим использованием результата:

1. Сверьте числа, даты, единицы, цену, условия и комплектацию с единой карточкой.
2. Убедитесь, что противоречащие друг другу версии остались видимыми, а неизвестное не стало подтвержденным.
3. Уберите из клиентского текста внутренние заметки, переговорные пределы, данные доступа и лишние персональные сведения.
4. Передайте правовые, технические, финансовые, налоговые и другие специальные выводы компетентной стороне.
5. Проверьте действующие требования канала и все необходимые согласования.
6. Назначьте итоговый статус: **использовать**, **исправить** или **остановить**.

Остановите результат, если модель изменила исходные данные, скрыла существенное ограничение, добавила типичное свойство, раскрыла внутреннюю информацию или подменила профессиональную проверку уверенной фразой.

1. Паспорт объекта и источники

Промпты 1-12 помогают собрать проверяемый пакет данных до подготовки текста для клиента.

Контекст раздела. Сведения пришли из разных каналов и относятся к разным датам. Сначала нужно отделить подтвержденные факты от наблюдений, слов участников и неизвестного.

Что передать модели. Идентификатор объекта; исходные заметки; поля карточки; значения и единицы; источник и дата каждого значения; автор наблюдения; противоречия; отсутствующие данные; ответственный.

Что получить. Реестр фактов, конфликтов и пробелов; вопросы по приоритету; внутреннюю карточку; безопасную клиентскую формулировку подтвержденной части.

Пример пакета. Объект или клиент: [внутренний идентификатор]. Факты: [поле | значение | статус | источник | дата]. Конфликты: [версии и источники]. Пробелы: [нет данных]. Ситуация: собственник называет площадь 58 м²; в старой карточке указано 56,7 м²; документ не приложен. Холодильник виден на фотографии, но решение о комплектации не зафиксировано.

Промпт 1. Паспорт квартиры из разрозненных заметок

Промпт.

Задача: Паспорт квартиры из разрозненных заметок.

Данные для работы: идентификатор объекта; исходные заметки; поля карточки; значения и единицы; источник каждого значения; дата источника; автор наблюдения; конфликты; отсутствующие данные; ответственный; общая и жилая площадь; комнаты и изолированность; этаж; санузел; балкон или лоджия; состояние отделки.

Статусы данных: «подтверждено», «наблюдалось на дату», «со слов», «требуется проверка», «нет данных».

Формат ответа: таблица полей квартиры; журнал расхождений; список вопросов по приоритету; внутренняя версия паспорта; клиентский фрагмент только из разрешённых данных.

Разложи заметки по полям квартиры. Для каждого поля сохрани исходную формулировку, единицу измерения, дату и источник; несовпадающие версии поставь рядом, не сводя их к одной.

Для каждой строки сохраняй выбранный статус, источник, дату и ответственного рядом со значением.

Ограничение: Не выбирай удобную версию из противоречий, не считай фотографию или слова документом и не делай специальный вывод без компетентной проверки.

Перед выдачей проверь полноту источников и назначенных действий. Если ключевое поле осталось без допустимого статуса либо конфликт скрыт, поставь «остановить»; иначе выбери «использовать» или «исправить».

Проверьте результат.

- Убедитесь, что результат решает именно задачу «Паспорт квартиры из разрозненных заметок», а все элементы строки «Формат ответа» присутствуют и связаны с входными данными.

- Проверьте профессиональную границу: не выбирай удобную версию из противоречий, не считай фотографию или слова документом и не делай специальный вывод без компетентной проверки.

Практическая адаптация. Для арендного объекта добавьте в паспорт дату доступности, срок, все виды платежей, депозит и перечень имущества. Поле считается готовым только после фиксации источника и даты решения.

Промпт 2. Паспорт дома и общих зон

Промпт.

Задача: Паспорт дома и общих зон.

Данные для работы: идентификатор объекта; исходные заметки; поля карточки; значения и единицы; источник каждого значения; дата источника; автор наблюдения; конфликты; отсутствующие данные; ответственный; подъезд; участок; постройки; вода; водоотведение; отопление; сезон осмотра.

Статусы данных: «подтверждено», «наблюдалось на дату», «со слов», «требуется проверка», «нет данных».

Формат ответа: паспорт дома и общих зон по разделам; сезонные оговорки; пробелы и ответственные; краткое безопасное резюме для клиента.

Собери паспорт по зонам: дом, участок, постройки, подъезд и инженерные системы. Сезонные наблюдения вынеси отдельно, чтобы их не приняли за постоянную характеристику.

Не достраивай пропуски по похожим объектам. Маркируй сведения указанными статусами и сохраняй все конфликтующие версии.

Ограничение: Не обещай круглогодичный доступ, качество конструкций, границы или работу систем без документов и обследования.

Заверши перечнем пробелов и ответственных. Статус «использовать» допустим только для части, которая прослеживается до источника; остальное пометь «исправить» либо «остановить».

Проверьте результат.

- Сверьте практическую пригодность блока «Паспорт дома и общих зон»: заявленные таблицы, тексты, вопросы и действия должны быть заполнены, а не заменены общими советами.

- Проверьте профессиональную границу: не обещай круглогодичный доступ, качество конструкций, границы или работу систем без документов и обследования.

Практическая адаптация. Зимой ведите отдельный список зон, которые нельзя было осмотреть из-за снега, льда или ограниченного доступа. Не переносите зимнее наблюдение на другие сезоны.

Промпт 3. Реестр документов и ограничений без юридических выводов

Промпт.

Задача: Реестр документов и ограничений без юридических выводов.

Данные для работы: идентификатор объекта; исходные заметки; поля карточки; значения и единицы; источник каждого значения; дата источника; автор наблюдения; конфликты; отсутствующие данные; ответственный; вид документа; дата; относимость к объекту; проверенные поля; ответственный специалист.

Статусы данных: «подтверждено», «наблюдалось на дату», «со слов», «требуется проверка», «нет данных».

Формат ответа: реестр документов и проверенных полей; список нерешённых вопросов; маршрут передачи профильным участникам; клиентский блок без юридических выводов.

Составь

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.