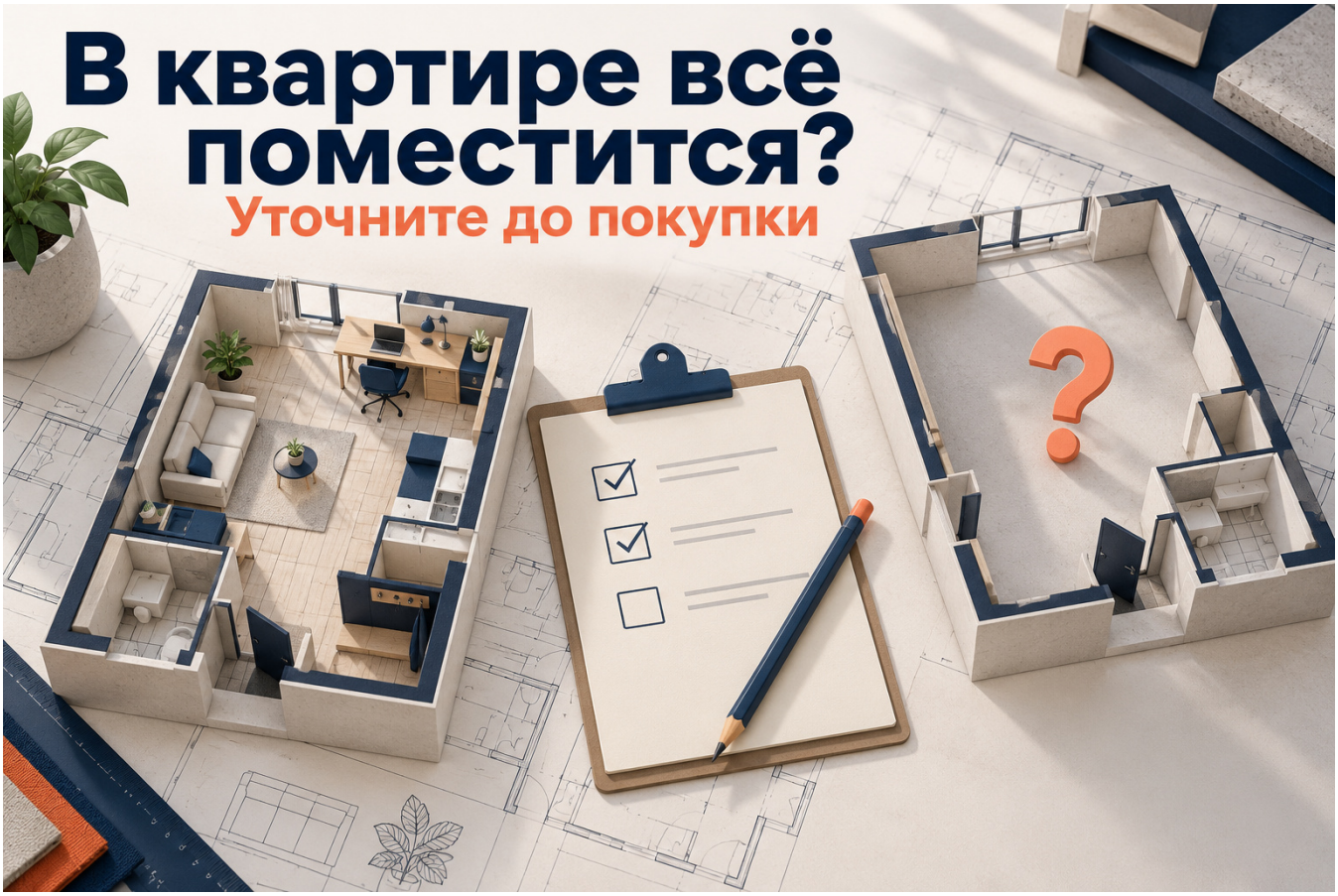
Риелтор и дизайнер: карта совместной консультации

Задание дизайнеру, разбор двух планировок Д511, карта ролей и согласованная передача клиента.



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.

Общее дело начинается с потребности

Карта совместной консультации риелтора и дизайнера. Д511 вымышленный пример, не выполненный проект. Цель: до выбора квартиры понять, какие вопросы о пространстве ещё открыты.

Момент	Полезный результат
До покупки	Список вопросов к планам под задачу семьи
После покупки	Согласованное задание на проектирование
У дизайнера до решения о переезде	Уточнение потребности и выбор клиента: ремонт или поиск

Мой клиент / код	Какое решение сейчас принимает

Рекомендация без принуждения
Клиент вправе выбрать другого специалиста. Стоимость, состав услуги и заинтересованность рекомендующего обсуждаются понятно до работы.

Паспорт совместной услуги

Поле	Пример для Д511
Задача	Отдельное рабочее место для вечерних звонков
Вход	Два плана с источниками и известными размерами
Выход	Отмеченные вопросы по А и Б, следующий способ проверки
Не входит	Обещание согласовать изменения, заказ мебели
Дополнительные работы	Обмер и специальные оценки согласуются отдельно
Цена и плательщик	До знакомства заполняются реальными условиями

Моя услуга	Результат / не входит

Не объявляйте консультацию бесплатной без согласования с исполнителем. Если данных мало, допустимый результат: перечень того, что надо уточнить.

Д511: от двух планов к трём вопросам

Вариант / условие	Известно	Открыто
А	На плане обозначена зона стола	Фактическая геометрия прохода
Б	Семья обсуждает изменение перегородки	Условия проверки возможности изменения
Потребность	Клиент работает вечером	Нужна ли изоляция от общей комнаты

Три разных действия
1: согласованный обмер. 2: направление вопроса профильному специалисту. 3: разговор с клиентом. Ни один ответ не подменяет остальные.

Вопрос	Кто ответит / основание	Следующий шаг

Оба варианта пока не признаны подходящими. Смена требований клиента фиксируется как новая версия задания.

Задание дизайнеру перед встречей

Заполненный пример
Сравните А и Б под отдельное рабочее место. Отметьте неизвестные и необходимую точность исходников. Не считайте обсуждаемую переделку разрешённой. Верните лист вопросов и порядок уточнения.

Задача семьи	Планы / источник

Что измерено	Что известно только со слов

Что надо получить	Что не входит в консультацию

Критерий полезности
После ответа понятно, что проверять и кто это делает. Эскиз без допущений не даёт такого результата.

Матрица ролей без общих обещаний

Действие	Ответственный в Д511
Согласовать состав материалов	Агент с клиентом
Сформулировать вопросы к пространству	Дизайнер в пределах задания
Выбрать приоритет изоляции	Клиент
Организовать нужный обмер	Назначенный и согласованный исполнитель
Оценить специальные ограничения	Профильный специалист по ситуации
Связать вывод с подбором	Агент
Принять решение о варианте	Клиент

Мой открытый вопрос	Кто делает	Что подтвердит результат

Риелтор не обещает за дизайнера, дизайнер не обещает за проверяющего специалиста. Наличие партнёра не отменяет границ каждой роли.

Согласованное знакомство

Способ	Что происходит
Самостоятельно	Клиент получает условия и контакт партнёра
Совместно	Согласованы адресат, задача, состав и канал передачи
Отказ	Подбор продолжается в рамках работы агента

Реплика
Предлагаю сравнить эти два плана с дизайнером. Сначала уточним состав и цену консультации. Вам удобнее обратиться самому или разрешить согласованное знакомство?

Кому / для какой задачи	Какие сведения разрешены

Канал / договорённость	Кто начинает контакт

Не передавайте весь архив сделки. Персональные и финансовые сведения не нужны для сравнения расстановки лишь потому, что уже есть у агента.

Возврат результата в подбор

После консультации	Запись в работе
А: нужен обмер	Запланировать проверку геометрии
Б: изменение не подтверждено	Не использовать как обещанное преимущество
Потребность уточнена	Обновить критерий и согласовать с клиентом
Оба варианта исключены	Искать по уточнённому заданию
Решение отложено	Зафиксировать условие возвращения

Полученный вывод	Основание / ограничения	Как изменился поиск

Результат передаёт назначенный человек
В Д511 дизайнер готовит лист вопросов, агент связывает его с подбором, клиент подтверждает требования. Не оставляйте ответ без следующего контакта.

Журнал партнёрства и разбор качества

Код случая	Предложено / согласовано	Работа состоялась?

Что получил клиент	Следующее решение	Источник обращения

Вопрос на разборе	Что искать
Исходные данные	Хватило ли их для обещанного результата
Границы	Не было ли неподтверждённых обещаний
Контакт	Не использовался ли для других предложений
Следующий шаг	Понятны ли ответственный и условие

Переданный телефон, обращение, консультация и договор являются разными событиями. По одному случаю не рассчитывайте обещанную эффективность канала.

Нейросеть готовит вопросы, человек проверяет

Промпт
По обезличенной задаче рабочего места и двум планам составь задание дизайнеру. Раздели известное, предположения и вопросы. По А нет обмера прохода, по Б обсуждается перегородка. Не выдумывай размеры и не делай технических или юридических выводов.

Проверка ответа
Все выводы имеют основание. Неизвестное остаётся неизвестным. Изменение требования семьи не маскируется под подтверждение прежнего решения.

Первичные источники прочитаны 19.10.2026. IIDA описывает функциональный подход. Авторский материал Houzz / Flatica использован только для организационных вопросов и ограничений удалённых обмеров. Цены, рыночная статистика и юридические советы из него не переносились.

Первое знакомство по реальной задаче	Что согласовать до него

Источники и проверка

IIDA: что включает дизайн интерьера

Houzz / Flatica: работа дизайнера удалённо