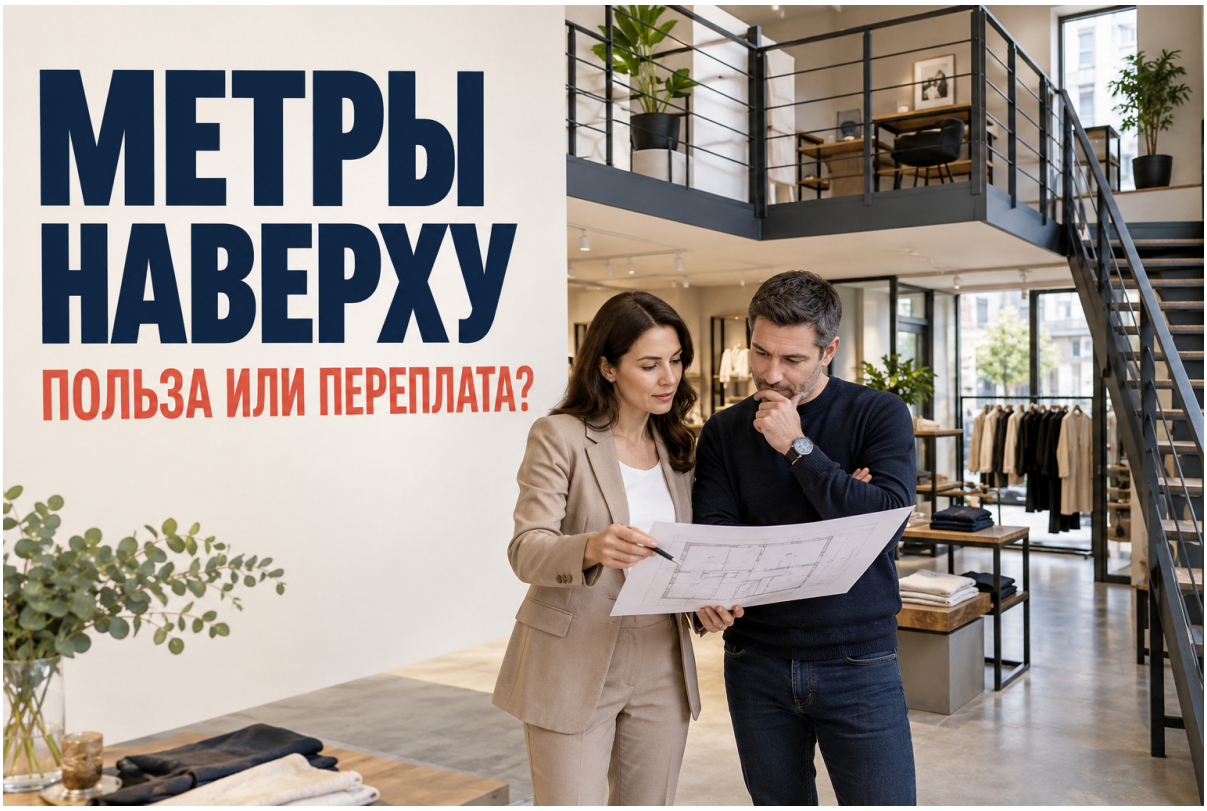
Антресоль без двойного счёта: документы, высота и доступ

Отделить документальные метры от функциональной площади и проверить, за что клиент платит.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Паспорт двух уровней, карта функций и таблица оснований цены за метр.

Авторский бриф коммерческого подбора. Не обмерный документ, кадастровый расчёт, проект или техническое заключение. Пригодность, оформление и нагрузки проверяют профильные специалисты.

С чего начать

В объявлении сложили нижний уровень и антресоль, но удобство и основания использования верхней зоны не разобраны.

Измерение	Учебная запись	Что означает
Реклама	80 + 30 = 110 м²	Заявленное сложение уровней
Документы	Запросить и сопоставить	Не предполагаем состав заранее
Функция наверху	30 - 6 - 6 = 18 м²	Условная расстановка, не кадастровая площадь

Подготовьте исходные данные

• Объявление, актуальные сведения об объекте и планы.

• Документы по конструкции и истории выполненных работ.

• Высоты, лестница, опоры, ограждения и инженерные элементы.

• Функции клиента, грузы, оборудование и частота перемещений.

• Платежи, подготовка и вопросы до принятия обязательств.

Соберите и сопоставьте факты

1. Разложите площадь по источникам

Запишите число из объявления, документов и обмеров с датой и происхождением. Попросите объяснить состав рекламного метража.

Готово: Каждое число имеет основание и область применения.

Не делайте так: Расхождение требует проверки, а не автоматического обвинения.

2. Опишите конструкцию и документы

Нанесите уровни, опоры, лестницу и ограждения. Запросите проект и сведения о работах; передайте пакет профильным специалистам.

Готово: Фактическое устройство сопоставляют с документами.

Не делайте так: Один показатель ЕГРН не отвечает на все вопросы законности и использования.

3. Проверьте рабочие зоны

Отметьте высоту в нескольких точках, балки, системы и оборудование. Разберите верхний и нижний уровни отдельно.

Готово: Нужные данные собраны для проверки функций.

Не делайте так: Высота всего помещения не высота каждого уровня.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Разберите путь людей и грузов

Опишите предметы, частоту и маршрут; запросите профессиональную оценку нагрузок, конструкции и безопасности.

Готово: Есть бриф проверяемого процесса.

Не делайте так: Не устраивайте испытаний тяжёлым грузом на показе.

5. Разделите функции

Укажите подтверждённые, предполагаемые и не подходящие клиенту зоны. Не смешивайте удобство расстановки с кадастровой площадью.

Готово: Видно, какую задачу решает верхняя площадка.

Не делайте так: Будущая антресоль пока не существующий рабочий ресурс.

6. Сравните цену и условия

Покажите разные основания расчёта ставки и одинаковый состав платежей. Добавьте подготовку, неизвестное и договорные вопросы.

Готово: Клиент понимает знаменатель и ограничения сравнения.

Не делайте так: Ставка на рекламный метр не единственное основание выбора.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Вымышленный объект: 80 м² нижнего уровня, 30 м² физической верхней площадки, 110 тысяч рублей в месяц. Состав документальной площади и использование требуют проверки.

Расчёт	Значение	Смысл
По рекламной сумме	110 000 / 110 = 1 000 ₽/м²	Уровни сложены
Только по нижнему уровню	110 000 / 80 = 1 375 ₽/м²	Сценарий сравнения без верхней функции
По учебной расстановке наверху	30 - 6 - 6 = 18 м²	Удобство выбранной функции, не ЕГРН

Второй знаменатель не объявляет антресоль бесполезной. Он помогает понять цену нижнего рабочего сценария, пока роль верхнего не подтверждена.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Второй этаж — бесплатный бонус	Покажем состав цены и подтверждённые функции.
Конструкция металлическая, груз выдержит	Передадим схему размещения и нагрузок инженеру.
Потом построите ещё метры	Отделим будущую идею от текущего объекта.

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Что сделать	Результат
Площадь в источниках разная	Сопоставить объект и метод	Объяснение кадастрового инженера
Уровень не совпал с планом	Собрать историю работ	Профильная проверка оформления
Низко под балкой	Нанести рабочую расстановку	Вывод по нужной функции
Товар часто носят наверх	Описать груз и маршрут	Оценка процесса и безопасности
Верхний уровень только в идее	Считать отдельно	Сценарий, не готовое преимущество

Уточните перед решением

1. Из каких частей получилась площадь объявления?
2. Какие документы относятся именно к существующей конструкции?
3. Кто, с чем и как часто будет подниматься?
4. Какую подтверждённую задачу решает верхняя зона?

18 проверок результата

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

Площадь и основания

- [ ] **Сохранить объявление.** Состав метров понятен. Число без источника не факт.
- [ ] **Собрать сведения.** Дата и объект совпадают. Планы могут относиться к другой версии.
- [ ] **Разделить методы.** Реклама, учёт и удобство отдельно. Не переносить формулу между задачами.
- [ ] **Проверить историю работ.** Документы сопоставлены. Новый уровень может отсутствовать в старом плане.
- [ ] **Назначить профильную проверку.** Есть ответственные. Агент не легализует конструкцию.
- [ ] **Отделить будущую идею.** Потенциал отмечен. Не прибавлять к текущему результату.

Конструкция и функции

- [ ] **Отметить высоты.** Несколько точек и балки учтены. Общая высота не локальная.
- [ ] **Нанести оборудование.** Рабочие положения показаны. Корпус не зона обслуживания.
- [ ] **Разобрать инженерные условия.** Оба уровня проверяются. Низ не характеризует верх.
- [ ] **Описать лестницу и путь.** Люди и грузы известны. Не испытывать нагрузкой.
- [ ] **Запросить оценку конструкции.** Сценарий передан инженеру. Материал опор не доказательство.
- [ ] **Классифицировать функции.** Подтверждённое отделено. Любая площадка не любой бизнес.

Цена и решение

- [ ] **Указать знаменатель.** Состав площади ясен. Две ставки могут описывать одну сумму.
- [ ] **Сравнить один сценарий.** Функции сопоставимы. Торговый зал не склад автоматически.
- [ ] **Посчитать подготовку.** Работы перечислены. Неизвестное не ноль.
- [ ] **Описать перемещения.** Условия измерения указаны. Пример не норматив труда.
- [ ] **Проверить обязательства.** Вопросы переданы юристу. Устное обещание не основание.
- [ ] **Назначить следующий ответ.** Документ, дата, исполнитель. Открытый вопрос виден клиенту.

Заполните свой рабочий лист

Фактическая поверхность, кадастровая площадь и функциональная расстановка решают разные задачи.

Код задачи: _____ Дата: _____

Уровень / функция / маршрут	Размер / документ / ограничение	Проверка / специалист / результат

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Не присваивайте непроверенной функции верхнего уровня доход или нулевую стоимость подготовки.

Платёж / работа / основание цены	Сумма / состав / источник	Неизвестное / срок / действие

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Метры сложены без объяснения. Запросить состав.

Проект не относится к нынешней конструкции. Сопоставить версии.

Нагрузку обещают по виду металла. Нужна профессиональная оценка.

Идею выдают за существующую функцию. Разделить сценарии.

Выгода посчитана только по рекламной площади. Показать альтернативное основание.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Сначала разделим площадь по документам и по рабочей задаче. Проверим оба уровня, путь людей и грузов, а затем покажем стоимость выбранного сценария. Возможности верхней зоны будут подкреплены документами и профильными выводами, а не одной фотографией лестницы.

Первое действие после чтения

Попросите собственника расшифровать площадь объявления. Рядом запишите одну функцию верхнего уровня, которую клиент действительно будет использовать.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Вы показываете метры или помогаете выбрать рабочее помещение?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать бриф, доказательства пользы объекта и следующий шаг после просмотра.

Разобрать мой подбор →

Подготовлено 03.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

Приказ Росреестра № П/0393, редакция от 13.10.2025: требования к определению площади

Паспорт двух уровней

План разговора со специалистами, не инструкция по строительству антресоли.

Вопрос	Кому и с чем передать
Площадь в источниках	Кадастровому инженеру: сведения, планы и метод расчёта
Конструкция	Инженеру: проект, история работ, сценарий нагрузок
Использование	Профильному проектировщику: деятельность и оборудование
Люди и грузы	Специалисту по безопасности: маршрут и режим
Оформление и обязательства	Юристу: документы и предполагаемая сделка

Приказ П/0393 содержит отдельные положения для нежилого здания, этажа и нежилого помещения. Формулу из одного раздела нельзя считать универсальным ответом для любого объекта. В материале не используется правило «любой уровень до определённого процента можно сделать без оформления».

Учебный маршрут: 42 перемещения × 2 минуты = 84 минуты выбранной операции за смену. Это не норматив труда и не оценка безопасности. Для своего процесса получите согласованные наблюдения без опасных испытаний.

Одна сумма — разные основания сравнения

Сначала объясните знаменатель, затем обсуждайте выгоду.

110 000 ₽: какой метр в знаменателе?

Учебный пример, не тариф объекта.

110 м²	Нижний + верхний: 1 000 ₽/м²
80 м²	Только нижний: 1 375 ₽/м²
Выбор	Функцию верхнего уровня проверяют отдельно

Рекламный метр

110 000 / (80 + 30) = 1 000 рублей.

Нижний сценарий

110 000 / 80 = 1 375 рублей. Верхний уровень не объявлен бесполезным; его роль оценивается отдельно.

Помощник

Промпт: «Раздели обезличенные данные антресоли на источники площади, функции, документы и неизвестное. Не оценивай допустимую нагрузку и законность. Составь вопросы кадастровому инженеру, проектировщику и юристу».