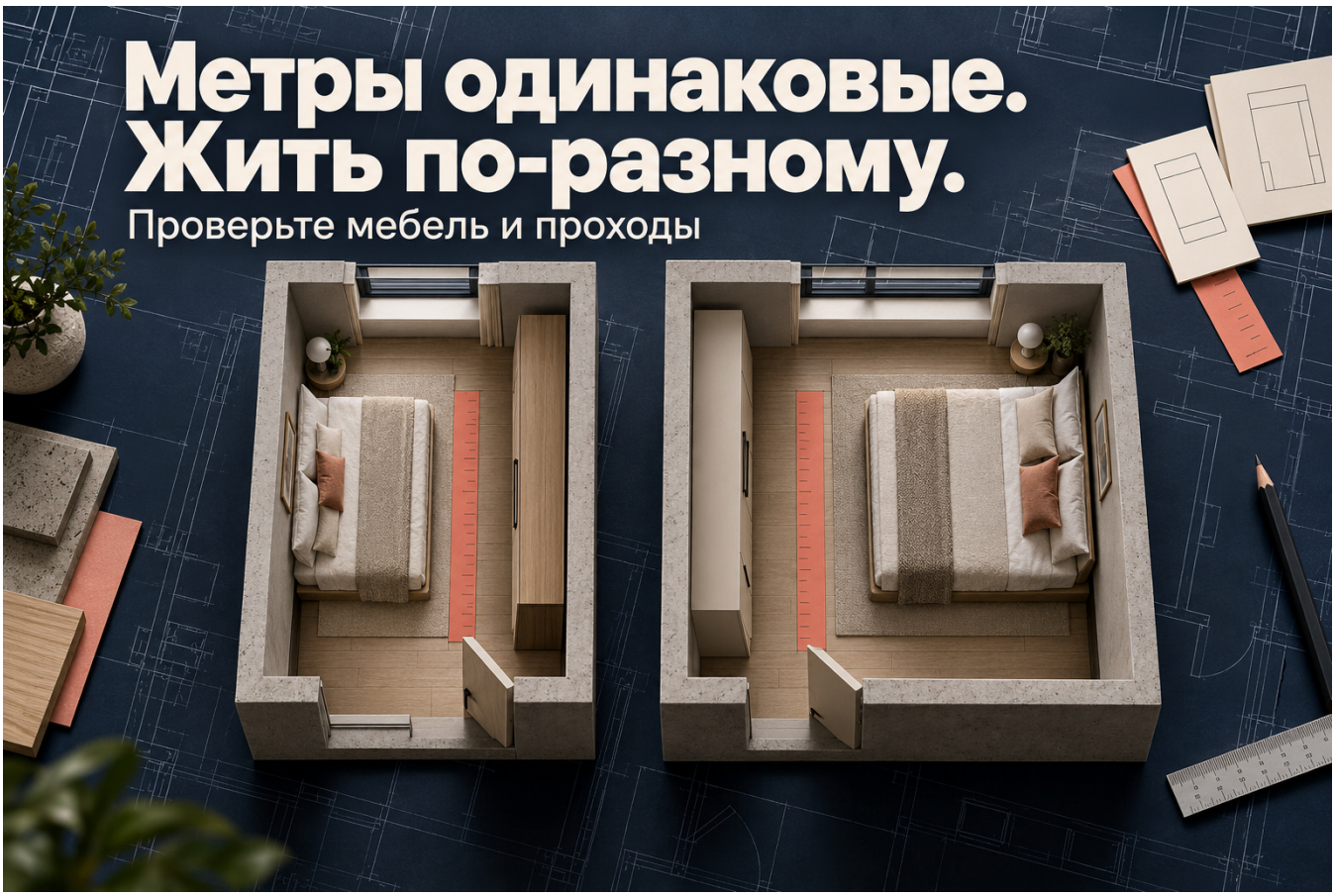
Полезность планировки: зоны, мебель и проходы

Покажите распределение зон и проверьте мебель клиента без подмены официальной площади.



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.

Сравнить бытовую пригодность, а не изменить документы

Тетрадь для обсуждения планировки с покупателем. Показатель К является авторским рабочим отношением площадей по выбранной классификации. Он не норматив, не кадастровая характеристика и не основание для перепланировки.

Нужно собрать	Что записать
Задачи клиента	Сон, работа, приготовление пищи, хранение
Предметы	Внешние размеры мебели и оборудования
План	Источник, дата и читаемые размеры
Фактическое состояние	Что подтверждено замером
Неизвестное	Какие размеры или ограничения уточнить

Граница
Сведения документов сохраняются отдельно. Если план и объект расходятся, сначала фиксируется вопрос, а не меняется официальная площадь своим расчётом.

Правила показателя К

К = площадь выбранных функциональных зон / площадь всех учтённых зон. В упражнении в числитель входят комнаты, кухня, санузел и отдельное хранение. Чистый транзит входит только в знаменатель.

Правило	Проверка
Одна зона один раз	Нет пересечений и двойного счёта
Один знаменатель	У обоих вариантов одинаковый состав учтённых пространств
Неизвестное отдельно	Непроверенный участок не считается готовым результатом
Проход тоже нужен	Низкая доля транзита сама не доказывает удобство
Дополнительные пространства	Балконы и иные зоны в примере не участвуют

Моя задача	Что включаю в числитель	Что в знаменателе

Два учебных плана по 60 м²

Категория	А, м²	Б, м²
Комнаты	30	30
Кухня	10	12
Санузел	5	5
Отдельное хранение	3	5
Чистый транзит	12	8
Всего	60	60
Выбранные функции	48	52
К	80%	≈86,7%

У Б площадь выбранных функций больше на 4 м², доля выше примерно на 6,7 процентного пункта. Это не процент прироста цены, не показатель освещённости и не заключение о лучшей квартире.

Вопрос покупателю
Нужны ли вам именно эти дополнительные метры кухни и хранения? Какие обязательные задачи они помогают выполнить?

Равные спальни, разный остаток между мебелью

Параметр	Спальня 1	Спальня 2
Размеры помещения	3 × 4 м	3,2 × 3,75 м
Площадь	12 м²	12 м²
Внешняя ширина кровати	1,6 м	1,6 м
Глубина шкафа напротив	0,6 м	0,6 м
Остаток по ширине	3 − 1,6 − 0,6 = 0,8 м	3,2 − 1,6 − 0,6 = 1 м
Желание клиента: 0,9 м	Не проходит эту схему	Предварительно проходит

0,9 м придуманы как требование учебного покупателя, не как норматив. Открывание фасадов, двери, радиаторы, длина кровати и технические ограничения отдельно не проверены.

Не готовый проект
Геометрический остаток не гарантирует пригодность расстановки. Сначала уточняются все ограничения и фактические размеры.

Изменение классификации без двойного счёта

Клиент рассматривает участок коридора А площадью 4 м² под отдельное хранение. Перенос категории допустим в модели только после проверки пригодности участка и сохранения проходов.

Показатель А	До проверки	После подтверждённой переклассификации
Хранение	3 м²	7 м²
Чистый транзит	12 м²	8 м²
Выбранные функции	48 м²	52 м²
Всего	60 м²	60 м²
К	80%	≈86,7%

Если условие не выполнено
Исходные 80% остаются. Само желание поставить шкаф не доказывает, что зона подходит. Не учитывайте одни метры и как шкаф, и как свободный проход.

Участок	Из категории	В категорию	Подтверждение

Как показать неизвестную часть

Отдельный учебный сценарий: в общем объёме 60 м² подтверждены 46 м² выбранных функций, 12 м² транзита и 2 м² с неопределённой классификацией. Знаменатель известен и не меняется.

Вариант	Числитель	К
Не включать неопределённые 2 м²	46	46 / 60 ≈ 76,7%
После подтверждения включить все 2 м²	48	48 / 60 = 80%

Это диапазон классификации, а не погрешность официального измерения. Если неизвестна сама общая площадь, такая модель с фиксированными 60 м² не подходит.

Неизвестный участок	Что проверить	Кто	Результат

Мой лист зон и размеров

Код зоны	Площадь	Категория	Источник / дата

Сумма площадей: _____. Числитель: _____. Знаменатель: _____. К: _____.

Предмет	Внешний размер	Открывание / доступ	Проверено

Документ отдельно
Не переносите результат пользовательского К в документы о площади или объявление как официальный технический показатель.

Нейросеть: задание и ответы для проверки

Промпт
По моей классификации проверь сумму зон, пересечения и одинаковый знаменатель. Рассчитай К, отметь неизвестные участки. Не назначай норматив, не меняй документы. Для мебели используй только заданную геометрию и перечисли ограничения, которые ещё не проверены.

Проверка	Ответ
К для А	0,8
К для Б	52 / 60 ≈ 0,867
Разница долей	≈6,7 процентного пункта
Остаток в спальне 1	0,8 м
Остаток в спальне 2	1 м
Диапазон при 2 м² неизвестного	≈76,7% до 80%

Ошибка ответа	Исходные размеры	Исправление

Короткое объяснение после показа

Учебная реплика
Обе квартиры по 60 метров в нашей схеме. У Б четыре дополнительных метра приходятся на выбранные функции кухни и хранения. Но этого недостаточно для выбора: в спальне отдельно проверим вашу кровать, шкаф и открывание дверей. Наш процент не меняет сведения документов.

Вопрос	Следующее действие
Что важно клиенту?	Подтвердить конкретные функции
Где размеры неизвестны?	Организовать проверку
Есть отличие плана от объекта?	Записать отдельный вопрос по документам
Нужен проект расстановки?	Передать данные профильному специалисту

Задача клиента	Подтверждённый результат	Что ещё проверить

Учебные планы, категории и формы созданы Нейросистемой риелтора. Письмо Росреестра приводится для разграничения официальной площади и самостоятельной бытовой оценки, а не для утверждения нашей методики.

Источники и проверка

Письмо Росреестра от 28.04.2026 № 13-00310/26: текст документа