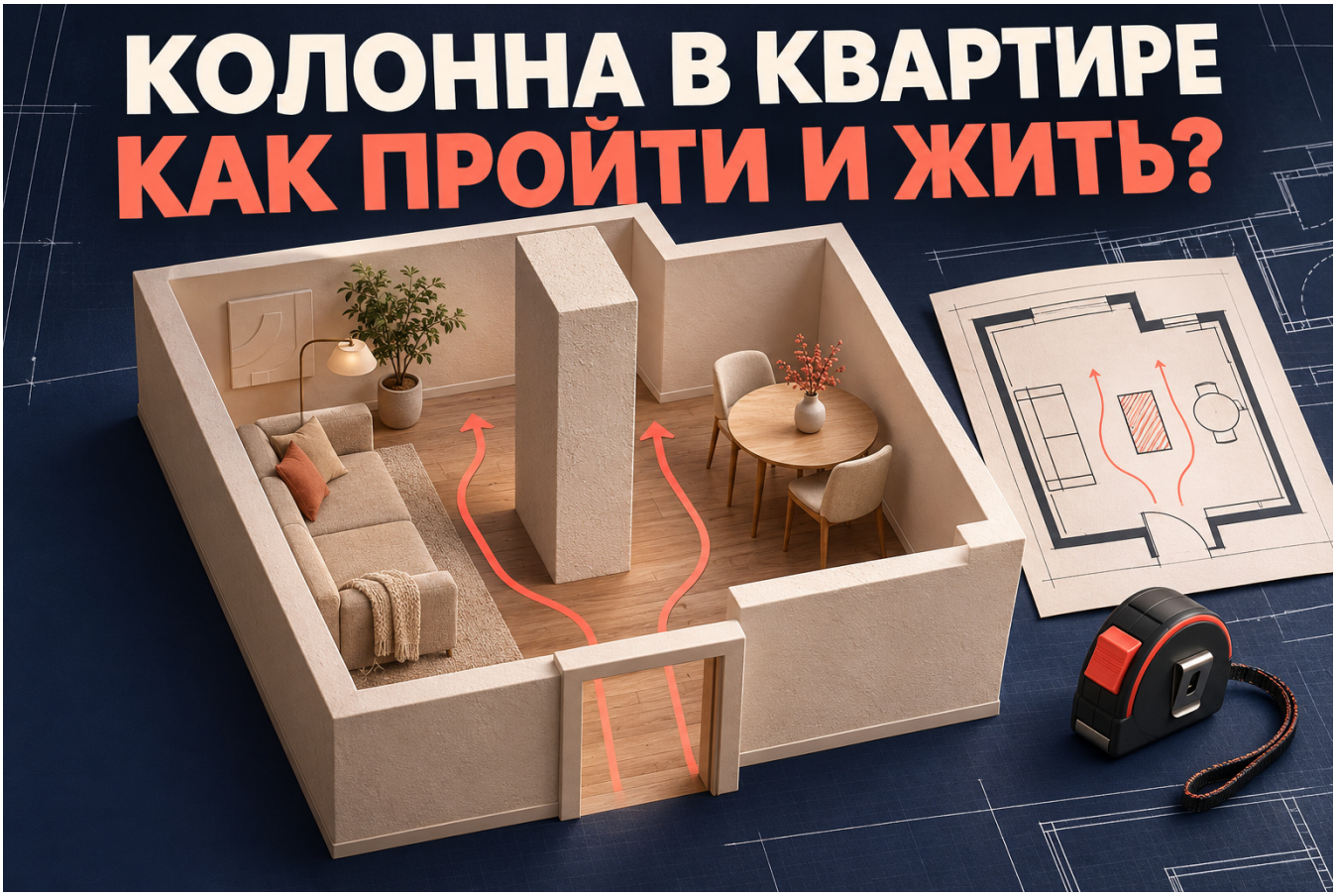
Квартира с колонной: паспорт препятствия, маршрут показа и сравнение вариантов

Положение колонны, два пути обхода и честная проверка сценариев покупателя до обещаний о планировке.



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 элемента до показа

Отдельно стоящий элемент меняет использование комнаты через своё положение, а не только через площадь пятна. Соберите сведения до показа. Называйте колонной подтверждённую конструкцию, а при отсутствии оснований фиксируйте наблюдаемое и неопределённость.

Поле	Что записать
Расположение	Комната, сторона входа, ближайшие ориентиры
Видимые габариты	Размеры по отделке и единицы
Роль	Подтверждённая документом или пока не установленная
Источники	План, проект, сведения собственника с датой
Нужный сценарий	Куда человек должен пройти и чем пользоваться

П157
Вымышленная комната и размеры нужны для расчёта и организации проверки. Реальная конструкция в рамках материала не обследовалась.

Ваш элемент	Какие сведения подтверждены	Что ещё запросить

2. Не определяйте конструкцию по виду

Наблюдение	Допустимый вывод
На фото прямоугольный выступ	Виден элемент такой формы
Собственник назвал его декором	Это источник сведений, который требует проверки
При постукивании иной звук	Недостаточно для определения конструктивной роли
Есть проектный материал	Проверить принадлежность и соответствие текущему объекту
Покупатель хочет убрать	Передать вопрос профильному специалисту, не обещать

В инструкции корпуса на Коломяжском проспекте, 7 ограничения работ связаны в том числе с прочностью колонн. Этот источник относится к своему дому. У другого объекта проверяются его документы и применимые требования.

На показе
Не сверлите, не вскрывайте облицовку и не назначайте демонтаж, уменьшение сечения или крепления. Предварительная карточка риелтора не является заключением специалиста.

Документ или ответ	К какому объекту относится	Что подтверждает

3. Снимите привязки, которые можно повторить

Измерение	Как обозначить
Внешняя ширина и глубина	По видимым граням, с учётом отделки
До боковой стены	От конкретной грани к конкретной плоскости
До входа	Понятные начало и конец
Плинтус и выступы	Отдельно, если меняют доступное пространство
Изменение по высоте	Указать уровень каждого замера

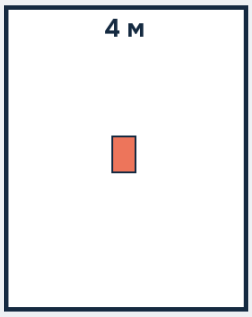
В П157 видимое пятно элемента 0,4 × 0,6 м, условный прямоугольный контур комнаты 4 × 5 м. Эти значения не описывают конструктивное ядро и не предназначены для изготовления мебели.

Повторяемость
Укажите дату, инструмент, исполнителя и точки. Фотография помогает найти место, но не заменяет профессиональный обмер.

Точка начала	Точка конца и высота	Размер / дата

4. Отделите площадь пятна от влияния

П157: маленькое пятно может менять весь маршрут



4 × 5 = 20 м² условный контур

0,4 × 0,6 = 0,24 м² пятно

0,24 / 20 × 100 = 1,2%

20 − 0,24 = 19,76 м² в модели

Это не кадастровый метраж и не оценка удобства.

ГЕОМЕТРИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ, НЕ ОБМЕР ОБЪЕКТА

П157: условная геометрия для обучения. Не кадастровый обмер, не норматив и не конструктивный проект.

Расчёт П157	Результат
Контур модели: 4 × 5	20 м²
Пятно элемента: 0,4 × 0,6	0,24 м²
Доля: 0,24 / 20 × 100	1,2%
Разность: 20 − 0,24	19,76 м² геометрической модели

Что не следует из расчёта
1,2% не означает «почти не мешает». 19,76 м² не является кадастровой или подтверждённой полезной площадью объекта. Положение препятствия проверяется отдельно.

5. Проверьте два обхода отдельно



П157: условная геометрия для обучения. Не кадастровый обмер, не норматив и не конструктивный проект.

В выбранном учебном сечении между мебелью: 0,7 + 0,4 + 1,4 = 2,5 м. Левый и правый промежутки разделены элементом. Их сумма 2,1 м не является одним непрерывным проходом.

Путь	Проверить
Левый	Куда ведёт, где сужается, что при открывании
Правый	Поворот, стул, дверь и конечная точка
Оба	Как их использует конкретный человек

Без универсального норматива
Размеры П157 не подтверждают соответствие требованиям. Для особых условий движения согласуйте реальную задачу и профильную проверку.

6. Пройдите три повседневных действия

Действие	Наблюдение для записи
Войти и пройти к окну	Точки поворота и сужения
Подойти к хранению	Влияние открытой двери и фасадов
Сесть за стол	Куда смещается стул
Смотреть экран с дивана	Перекрывает ли элемент часть обзора
Перенести обычные вещи	Достаточен ли реальный маршрут для выбранного сценария

Выберите три действия, важные покупателю. Наблюдение должно быть конкретным: «При отодвинутом стуле правый путь сужается в точке Б». Не подменяйте его общей оценкой комнаты.

Безопасная примерка
С согласия собственника используйте контуры на плане или безвредные съёмные метки. Не двигайте тяжёлые предметы и не повреждайте покрытие.

Действие покупателя	Где возникает конфликт	Что попробовать иначе

7. Сравните варианты с сохранением элемента

Вариант	Что проверить
Два открытых обхода	Не перекрыто ли узкое место дополнительным хранением
Один основной маршрут	Работает ли вторая зона без постоянного сквозного движения
Иная ориентация мебели	Обзор, розетки, дверь и доступ к окну

Это сценарии для обсуждения, а не готовые проекты. Колонна может обозначить границу зон, но польза возникает только при подходящем бытовом сценарии. Иногда честный итог: обязательная мебель и маршрут здесь конфликтуют.

Декор и крепления
Полки, облицовка и подсветка не становятся технически допустимыми от появления на визуализации. Основание и способ установки проверяются отдельно.

Вариант	Что получилось	Какое условие осталось

8. Сделайте честную галерею

Снимок	Что должен показать
От входа	Положение элемента в комнате
С противоположной стороны	То, что скрывает первый ракурс
Вдоль обхода	Связь с мебелью и поворотом
Привязка размеров	Конкретную точку предварительного измерения
План	Сохранённую исходную геометрию

Не удаляйте элемент при ретуши и не прячьте на виртуальной расстановке. Будущий интерьер обозначьте как визуализацию. Перспективный кадр дополняйте планом, чтобы покупатель не оценивал расстояния по одному изображению.

Контроль перед отправкой
Сравните фото, план и описание. На всех материалах элемент должен находиться в согласованном месте. Если версии расходятся, уточните источник, прежде чем отправлять.

Материал	Что на нём видно	Что нужно дополнить

9. Ответьте на вопрос о демонтаже честно

Рабочая реплика: «Сейчас у нас есть наблюдаемое положение элемента и предварительные размеры. Его конструктивная роль требует подтверждения. Обещать демонтаж не буду. Сначала получим документы и профильное заключение, а для выбора квартиры проверим варианты использования с сохранением элемента». Не обещайте заранее положительный результат заключения.

Вопрос покупателя	Следующее действие
Что за элемент?	Запросить сведения и документы
Можно ли спрятать?	Обсудить идею без обещания допустимости креплений
Почему не видно на фото?	Дополнить галерею честными ракурсами
Мешает ли нам?	Проверить конкретные действия и обязательную мебель

Технический вопрос
Риелтор организует сбор данных и проверку, но не выносит заключение о безопасности конструкции.

Открытый вопрос	Кому передан	Какой ответ ждём

10. Закройте просмотр понятным итогом

Статус	Пример записи
Наблюдали	Текущее положение элемента и существующие обходы
Не проверяли	Маршрут с конкретным столом покупателя
Нужен специалист	Роль конструкции, изменения и крепления
Следующий шаг	Обмер и сверка документов до обещаний

В инструкциях по эксплуатации домов содержатся сведения о конструкциях и ограничениях работ. Для своей квартиры используйте её документы. П157 является авторской моделью: арифметика проверена, фактический осмотр не проводился.

Применение
Используйте паспорт на ближайшем показе. На диагностике Нейросистемы риелтора можно разобрать, как превращать критерии покупателя в проверяемый маршрут осмотра.

Источники просмотрены 22.11.2026. Инструкции относятся к указанным в них домам и не заменяют профессиональное обследование другого объекта.

Источники и проверка

Инструкция корпуса на Коломяжском проспекте, 7

ЦДС: инструкция по эксплуатации помещений