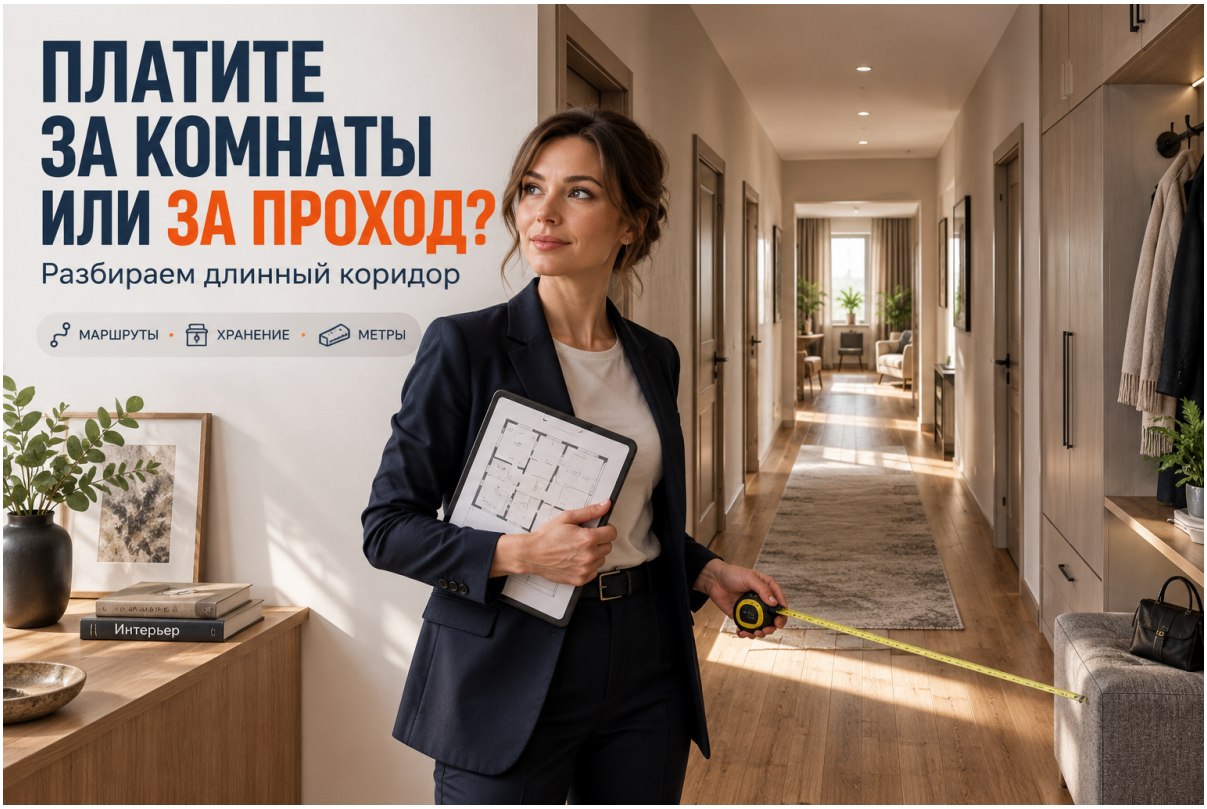
Посчитайте проходы: карта полезной площади квартиры

Сравните маршруты и хранение на двух планах, чтобы не выбирать квартиру только по длине прохода.



11 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Расчёт площади, карта трёх маршрутов, заполненное сравнение, ведомость хранения и отдельный чек-лист показа.

Авторский лист предварительного сравнения. Рабочие замеры не заменяют документы площади, технический проект или рыночную оценку. Доля прохода не равна доле потерянной стоимости.

С чего начать

Сравниваете квартиры с разной конфигурацией коридора или покупатель считает все проходные метры бесполезными.

Задача покупателя	Что отметить на плане	Как проверить
Вернуться с покупками	Вход, обувь, место сумок	Действия двух человек
Пройти ночью в санузел	Маршрут от спальни	Двери и доступное освещение
Убрать сезонное	Шкаф и доступ к нему	Размеры вещей и открывание

Подготовьте исходные данные

- Планы сравниваемых квартир и проверенные спорные размеры.
- Три ежедневных маршрута покупателя.
- Одинаковый перечень вещей для хранения в обоих вариантах.
- Габариты мебели, дверей и крупных предметов доставки.
- Список обязательных условий и допустимых компромиссов.

Соберите и сопоставьте факты

1. Определите функции прохода

Обсудите возвращение домой, переодевание, хранение и доступ к комнатам. Выберите три маршрута. Уточните, что обязательно: например хранение вне спальни или приватность при входе гостей.

Готово: Есть личные задачи покупателя, с которыми сравнивают план.

Не делайте так: Называть все проходные метры бесполезными до выяснения функций.

2. Нанесите маршруты и открывание

На плане отметьте путь, двери в открытом положении, шкафы и человека перед ними. Спорные выступы и проёмы замерьте. Для сложной доставки используйте размеры предмета и уточнение исполнителя.

Готово: План показывает движение, а не только прямоугольники мебели.

Не делайте так: Обещать, что диван пройдёт поворот, по общей длине коридора.

3. Посчитайте геометрию

Прямоугольный участок считайте как длину на ширину. Сложный разбейте на части. Подпишите, что это рабочий расчёт. Для доли разделите площадь участка на общую площадь с понятным источником.

Готово: Формула и границы измерения записаны; цифры воспроизводимы.

Не делайте так: Переводить процент площади прямо в процент потерянной цены.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Разместите одинаковое хранение

Для обоих объектов разместите один список вещей. Проверьте глубину, открывание, доступ к узлам и последствия переноса шкафа в комнату. Предполагаемую нишу не отмечайте готовым решением.

Готово: Видно, где вещи действительно помещаются и что занимает место в комнате.

Не делайте так: Сравнивать пустой короткий холл с полностью загруженным длинным коридором.

5. Проиграйте пересечения

Проверьте обычные сочетания дверей, движение двух людей и доступ к свету. Запишите конкретное последствие: остановиться, закрыть дверцу, подвинуть предмет. Неподтверждённые изменения перегородок вынесите отдельно.

Готово: Каждый конфликт имеет частоту и бытовое последствие.

Не делайте так: Считать зеркало решением физически узкого прохода.

6. Согласуйте выбор функций

Покажите два плана и обязательные условия. Сначала разберите непроверенное и неприемлемое, затем дополнительные плюсы. Назначьте замер, решение исполнителя или подтверждение компромисса.

Готово: Клиент понимает, какую задачу решает или усложняет каждый вариант.

Не делайте так: Заменять анализ общим ярлыком «плохая планировка».

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Квартиры и покупатели вымышлены. Обязательное условие — хранить сезонные вещи вне спальни.

Проверка	А	Б
Общая площадь	60 м²	60 м²
Участок прохода	1,4 × 6 = 8,4 м²	4,8 м²
Доля участка	8,4 / 60 = 14%	4,8 / 60 = 8%
Сезонные вещи	Шкаф в коридоре, размеры проверены	Требуется шкаф в спальне
Что осталось	Проверить открывание шкафа	Согласовать иной вариант хранения

У Б меньше доля прохода, но пока не выполнено условие о хранении. В А ещё не проверено открывание. Ни один процент сам по себе не определяет победителя.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Коридор съел 14% цены	Участок занимает 14% площади; отдельно проверим его функции.
Здесь встанет шкаф	Размеры, открывание и доступ к узлам проверены.
Зеркало всё расширит	Зеркало меняет восприятие, а проход проверяется физически.

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Действие	Что не засчитывать
Шкаф есть только на эскизе	Замер и проверка открывания	Готовое хранение
Короткий холл без вещей	Разместить одинаковый набор	Преимущество пустого помещения
Двери пересекаются	Повторить реальный сценарий	Автоматическую непригодность или удобство
Нужен новый проём	Отдельная техническая проверка	Переделку как существующий плюс

Уточните перед решением

1. Что должно храниться вне жилых комнат?
2. Какие маршруты пересекаются каждый день?
3. Нужно ли отделить личные комнаты от входа гостей?
4. Какой компромисс подтвердил сам покупатель?

18 проверок результата

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

Задачи и исходные данные

- [ ] **Описать возвращение домой.** Есть действия и участники. Длина не описывает бытовой сценарий.
- [ ] **Выбрать три маршрута.** Начало и конец каждого указаны. Общий осмотр не заменяет движение.
- [ ] **Уточнить приватность.** Покупатель назвал нужное условие. Длинный коридор не гарантирует тишину.
- [ ] **Собрать вещи для хранения.** Один список для обоих вариантов. Разные наборы дают нечестное сравнение.
- [ ] **Проверить размеры плана.** Спорные места замерены. Рекламный рисунок может упрощать геометрию.
- [ ] **Разделить источники площади.** Рабочий расчёт и документы подписаны. Не заменяйте официальные данные эскизом.

Геометрия и действия

- [ ] **Посчитать участок.** Формула и границы понятны. Процент площади не равен потерянной цене.
- [ ] **Отметить открытые двери.** Виден рабочий контур. Закрытые двери скрывают конфликт.
- [ ] **Проверить шкаф.** Есть глубина, доступ и место человека. Ниша не автоматически пригодна.
- [ ] **Разместить вещи в комнатах.** Виден эффект переноса хранения. Короткий холл может занимать спальню косвенно.
- [ ] **Проверить повороты доставки.** Уточнены размеры и маршрут. Общая длина не доказывает проходимость.
- [ ] **Пройти с освещением.** Понятны выключатели и затенённые участки. Визуальное расширение не меняет ширину.

Сравнение и результат

- [ ] **Проиграть пересечения.** Записано конкретное последствие. Общее «неудобно» трудно обсуждать.
- [ ] **Назвать частоту конфликта.** Понятно, происходит ли он ежедневно. Редкое и постоянное различаются.
- [ ] **Проверить предполагаемые изменения.** Есть отдельное техническое задание. Не считайте неподтверждённый снос готовым.
- [ ] **Уточнить стоимость мебели.** Есть источник или неизвестная сумма. Эскиз не является предложением исполнителя.
- [ ] **Согласовать компромисс.** Покупатель подтвердил приоритет. Нельзя менять обязательное условие молча.
- [ ] **Передать два плана.** Маршруты и открытые вопросы сопоставимы. Общий рейтинг не заменяет функции.

Заполните свой рабочий лист

Одни и те же функции проверяйте на обоих объектах. Подпишите условия открывания дверей и положение человека.

Код задачи: _____ Дата: _____

Маршрут / функция	Конфликт и условия	Принять / проверить

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Не удваивайте одно и то же место для несовместимых функций. Хранение в спальне покажите на её плане.

Вещи / габариты	Где хранятся в А и Б	Что замерить / кто

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Процент превратили в потерю цены. Вернитесь к функциям и отдельной оценке стоимости.

Ниша не замерена. Оставьте хранение предполагаемым.

Комнаты сравнивают пустыми. Разместите одинаковые вещи.

Двери показаны только закрытыми. Проверьте ежедневное сочетание.

Изменение плана обещано. Сначала подтвердите возможность решения.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

В первой квартире коридор больше, но в нём размещается ваше сезонное хранение. Во второй проход короче, а шкаф нужен в спальне. Давайте проверим открывание и решим, какое последствие для вас приемлемо.

Первое действие после чтения

Возьмите один список сезонных вещей и разместите его на двух планах. Отметьте, какую площадь жилой комнаты занимает хранение в каждом варианте.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Покупатель видит разницу между вариантами?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить выявление потребностей, полезное сравнение объектов и понятный следующий шаг.

Проверить мой процесс подбора →

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

Как считать без ложного вывода о цене

Геометрия помогает увидеть распределение пространства. Рыночную стоимость она не раскладывает автоматически.

Вычисление	Учебный результат	Разрешённый вывод
1,4 × 6	8,4 м²	Площадь выбранного прямоугольника
8,4 / 60 × 100	14%	Доля участка в заданной общей площади
4,8 / 60 × 100	8%	Доля прохода другого варианта
14% против 8%	Разница 6 п. п.	Нужно сопоставить функции

Промпт: «Сравни мои два плана по перечисленным функциям. Не считай длинный коридор автоматически недостатком. Укажи, где размещается одинаковое хранение и какие маршруты конфликтуют. Не придумывай размеры, нормативы, разрешения или потерю стоимости. Для каждого вывода дай номер исходной строки».