Две лоджии: паспорт каждой зоны, сценарии семьи и проверка объявления

Два паспорта лоджий, разбор площадей, сценарии хранения и сушки, фотографии и выводы после показа.



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. Задача квартиры Д128

Учебные данные
Квартира, размеры и сценарии вымышлены. Расчёты служат для обсуждения, не являются техническим заключением, нормой прохода или подтверждением возможности переустройства.

Поле	Пример
Площадь квартиры в учебных документах	63 м²
Отдельные зоны	Лоджии Л1 и Л2
Пожелания семьи	Хранение и сушка
Не подтверждено	Круглогодичное рабочее место
Задача агента	Связать каждую зону с реальным использованием

Мой объект / документы / задачи семьи

2. Два отдельных паспорта

Код	Выход	Габариты	Пожелание	Что проверить
Л1	Из гостиной	6 × 1,2 м	Хранение	Шкаф и открывание
Л2	Из кухни	3 × 1,2 м	Сушка	Раскладка и проход

На своём плане обозначьте каждый выход и сопоставьте код с фотографией. Одинаковое количество метров не означает одинаковое использование при разных путях доступа.

Дополнительное поле	Источник
Вид и расположение	Осмотр и фотографии
Состояние	Наблюдение с датой
Сезонные условия	Подтверждение либо слова владельца
Предметы внутри	Фактическое наличие и состав передачи

Мой паспорт / источник / неизвестное

3. Площади с разным смыслом

Показатель	Расчёт или основание	Значение
Квартира	Условные документы Д128	63 м²
Л1	6 × 1,2	7,2 м²
Л2	3 × 1,2	3,6 м²
Два прямоугольника	7,2 + 3,6	10,8 м²

Не складывать в новое объявление
63 + 10,8 = 73,8 арифметически, но это не основание заменить документальную площадь квартиры. У показателей разные границы и назначение.

Разъяснение Росреестра исключает лоджии из кадастровой площади жилого помещения. Для конкретного поля объявления используйте соответствующие документы; расхождения не объясняйте собственными коэффициентами.

Мой показатель / документ / назначение

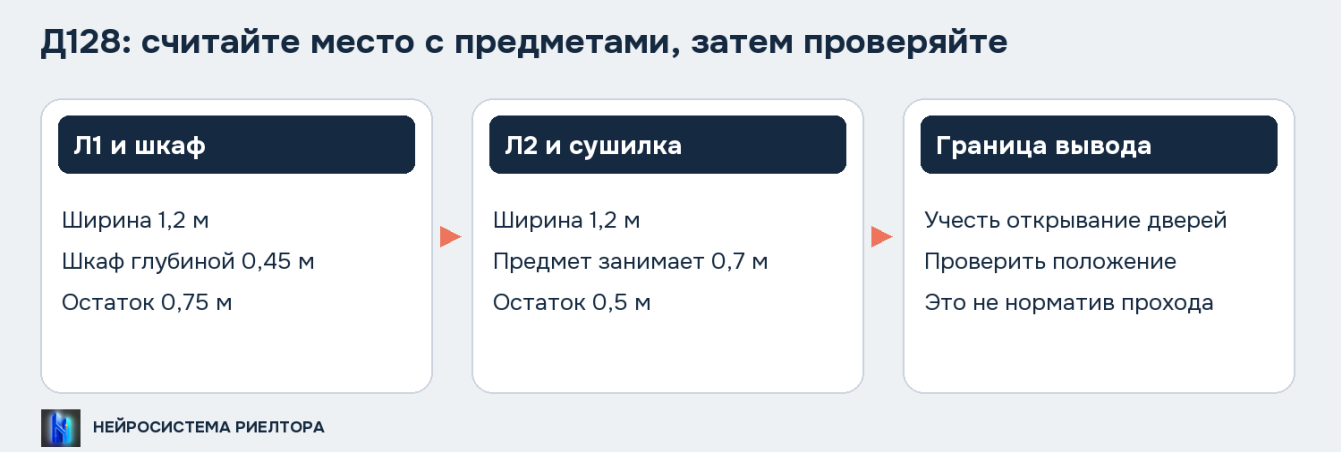
4. Матрица задач семьи

Задача	Что важно	Статус Д128
Хранение	Доступ и открывание шкафа	Предполагается на Л1
Сушка	Раскладка и свободный путь	Предполагается на Л2
Работа круглый год	Подходящие условия и проверка	Не подтверждена
Одновременное пользование	Кто и через какую комнату идёт	Нужно обсудить

Идея объединения с комнатой не считается существующей возможностью. Технические условия и документы разбираются отдельно.

Моя задача / зона / условия / вопрос

5. Предметы и остаток пространства



Остаток по ширине не является нормативом прохода.

Ситуация	Учебное действие	Результат
Л1, шкаф	1,2 - 0,45	0,75 м
Л2, сушилка	1,2 - 0,7	0,5 м

Учтите дверные створки, выступы и рабочее положение предмета. Сложенная сушилка не доказывает удобство разложенной. Не обещайте безопасный проход по одной разности.

Мой предмет / положение / дверь / наблюдение

6. Сезон и открытые вопросы

Утверждение	Нужное основание
Тепло зимой	Проверка соответствующих условий
Нет протечек	Подходящее наблюдение и оценка
Подходит для кабинета	Задача человека и отдельная проверка
Летом удобно	Не подменять своим выводом слова владельца

Запишите дату осмотра и границы наблюдения. Недоступные наружные элементы не исследуйте опасным способом. Для технически сложного вопроса нужен компетентный специалист.

Моё неизвестное / источник / кто проверит

7. План шести кадров

Код	Кадр 1	Кадр 2	Кадр 3
Л1	Выход из гостиной	Вид внутри	Шкаф и проход
Л2	Выход из кухни	Вид внутри	Сушилка и дверь

Авторский план
2 зоны × 3 кадра = 6 фотографий. Это не минимальное требование площадки. Снимки должны объяснять реальный объект и ограничения.

Схему будущей расстановки показывайте отдельно от реального снимка. Постоянные препятствия не удаляйте ретушью.

Мои фото / коды / дата / что не снято

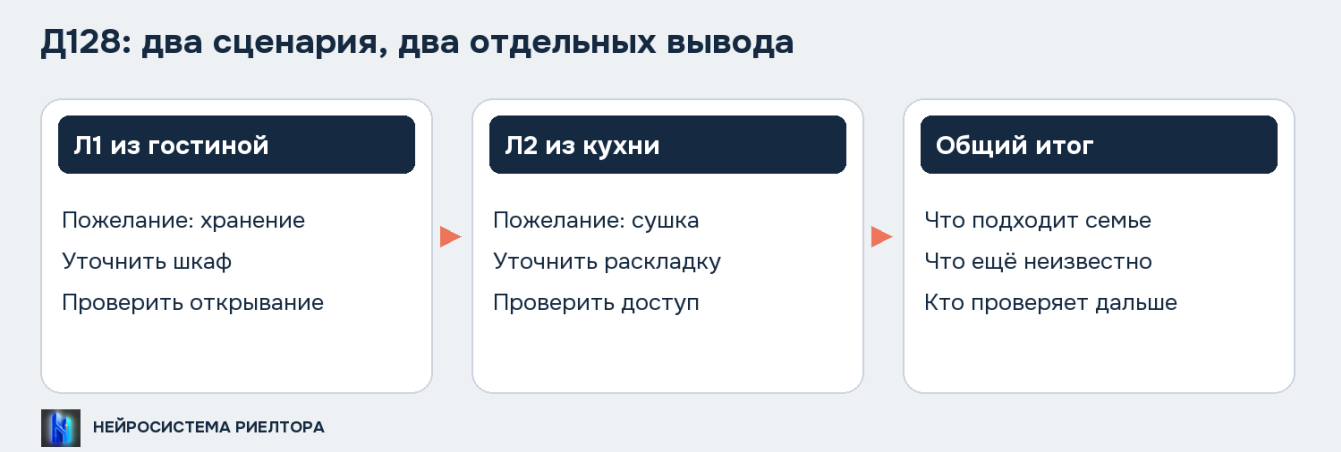
8. Заполненное объявление

Пример Д128
«В квартире две лоджии с отдельными выходами из гостиной и кухни. Можно отдельно обсудить хранение вещей и сушку белья. Для каждого сценария на показе проверим открывание дверей, размещение предметов и свободный проход. Условия для круглогодичного рабочего места не подтверждены».

Не обещать без основания	Что объяснить
Ещё две комнаты	Фактические лоджии и доступ
Готовый кабинет	Непроверенные условия
Вся мебель остаётся	Согласованный перечень передачи
Можно просто объединить	Идею отделить от разрешённого решения

Мой текст / факт / ограничение

9. Два вывода после показа



У каждой зоны собственное решение и следующий шаг.

Зона	Учебный итог	Следующее действие
Л1	Сценарий хранения обсуждается	Уточнить шкаф и открывание
Л2	Сценарий сушки обсуждается	Проверить рабочее положение сушилки

Не заменяйте результат общим «понравилось». Если одна зона подходит, а другая нет, вернитесь к обязательным условиям семьи.

Мой итог Л1 / итог Л2 / ответственный / срок

10. Приёмка перед публикацией

Критерий	Подтверждение
Названия	Л1 и Л2 одинаково обозначены везде
Площади	Есть источник и назначение
Сценарии	Пожелания не выданы за свойства
Предметы	Учтено открывание и передача
Фото	Понятны оба выхода и ограничения
Текст	Нет выдуманного кабинета или переделки

Нейропомощнику передайте обезличенные паспорта. Запретите добавлять утепление, нормативы прохода, разрешённое объединение и подтверждённое рабочее место без источника.

Моя приёмка / дата / что осталось

Источники и проверка

Росреестр: письмо от 28.04.2026 № 13-00310/26, текст в КонсультантПлюс

Яндекс Недвижимость: требования к объявлениям