Мастер-спальня: площадь, приватность и бюджет

Сопоставьте приватный блок с альтернативой той же площади и выясните, какое удобство вы получаете и какие задачи остаются нерешёнными.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Два заполненных баланса по 72 м², расчёт расходов, шесть шагов, восемнадцать проверок и два рабочих листа. Название планировки проверяется ежедневными сценариями семьи.

Учебные распределения функций и условные расходы. Это не технические планы, не проекты перепланировки и не рыночные предложения. Возможности и стоимость реального решения подтверждают по объекту.

Одинаковые метры — разные задачи

На картинке нравится личная ванная, но в той же площади нужен кабинет, хранение или другая комната. Перед выбором определите обязательные задачи и проверьте их на плане.

Что сравнить	Учебная вводная	Ваша версия
Площадь	А и Б: по 72 м² функций	
Приоритет А	Приватный блок 23 м²	
Приоритет Б	Кабинет 9 м²	
Цена покупки	По 13 млн ₽, условно	
Общий лимит	15 млн ₽, условно	
Статус	Проверить сценарии и состав	

Что взять для сравнения

• Планы конкретных лотов с размерами, составом и версией документа.

• Список жильцов и сценарии утра, вечера и рабочего дня без лишних персональных данных.

• Габариты вашей мебели, открывания дверей и нужного оборудования.

• Подтверждённая комплектация и вопросы к инженерии и обслуживанию.

• Одинаковое задание на оценку обустройства, расходов и сроков.

Состав, обычный день и план

1. Расшифруйте название

Уточните состав именно этого лота: спальня, гардеробная, ванная, дополнительные зоны. Отделите предусмотренное проектом и входящее в цену от варианта визуализации.

Готово: Есть перечень помещений и подтверждений, а не только рекламное название.

Не делайте так: Предположить, что всё на рендере входит в покупку.

2. Запишите обычный день

Пройдите утро, вечер и одновременное пребывание дома. Кто спит, одевается, принимает душ, работает или приходит в гости? Назовите обязательное условие до сравнения.

Готово: Для каждого удобства понятен реальный пользователь и сценарий.

Не делайте так: Обменять нужный кабинет на красивую ванную без обсуждения.

3. Сверьте баланс и мебель

Сравните одинаковую площадь и разложите её по функциям. На реальном плане разместите мебель нужных размеров, проверьте двери, ящики и маршруты. Учебный баланс не заменяет технический проект.

Готово: Видно, что получаете и чего лишаетесь; спорные размеры вынесены в вопросы.

Не делайте так: Считать личную ванную бесплатными метрами.

Какое условие нельзя заменить красивым преимуществом?

Приватность, расходы и решение

4. Проверьте приватность и обслуживание

Пройдите путь гостя к санузлу и семьи к хранению. Уточните состав ванной, вентиляцию, доступ к коммуникациям и влияние света и звука. Технические изменения оцените со специалистом.

Готово: Польза приватного блока подтверждается маршрутами и проверяемыми условиями.

Не делайте так: Обещать тишину только из-за отдельной двери.

5. Посчитайте одинаковые расходы

Сопоставьте покупку, подтверждённое обустройство и остальные расходы по одному составу. Отделите расчёт, допущение и неизвестную сумму. Резерв определяют для своего проекта.

Готово: Лимит сравнивается с одинаковым составом, превышение не скрыто округлением.

Не делайте так: Сравнить готовую отделку с вариантом без оборудования.

6. Объясните обмен и следующий шаг

Сначала проверьте обязательные условия, затем удобства. Сохраните таблицу различий, неизвестное, владельца вопроса и момент ответа. Не обещайте рост цены из-за названия планировки.

Готово: Семья понимает компромисс и имеет конкретное действие до решения.

Не делайте так: Сложить один критический недостаток с пятью декоративными плюсами.

Какой факт нужно подтвердить до выбора?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

Два баланса по 72 м²

Вымышленные балансы по 72 м². Это распределение функций, а не чертёж: стены, окна, конструкции и допустимость решений не моделируются. Из А нельзя автоматически получить Б перепланировкой.

Функция	А, м²	Б, м²	Что различается
Основная спальня	15	14	В А на 1 м² больше
Личная гардеробная	4	0	В Б отдельно нет
Личная ванная	4	0	В Б отдельно нет
Вторая спальня	12	12	Одинаковая площадь
Отдельный кабинет	0	9	Есть только в Б
Кухня-гостиная	22	22	Одинаковая площадь
Общий санузел	4	5	В Б на 1 м² больше
Холл / общее хранение	11	10	В А на 1 м² больше
Итого	72	72	Разные сценарии

В А приватный блок: 15 + 4 + 4 = 23 м². В Б отдельный кабинет 9 м². Если кабинет обязателен, отсутствие подтверждённого решения в А не компенсируется названием «мастер-спальня».

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Своя ванная — всегда лучше	Сопоставить утро семьи, рабочее место и маршруты
Здесь всё поместится	Проверить мебель нужных размеров и открывание
Оба около 15 миллионов	Показать состав, 15,1 против 14,8 и отклонение от лимита

Одинаковая цена — разный итог

Условный расход	А, млн ₽	Б, млн ₽
Покупка	13	13
Обустройство	1,8	1,5
Условный резерв	0,3	0,3
Учтённая сумма	15,1	14,8
При лимите 15	Выше на 0,1	Ниже на 0,2

Это не сметы рынка и не универсальный резерв. Разница учтённых сумм 0,3 млн ₽. Реальные расходы и достаточность лимита требуют проверки по полному составу проекта.

Обязательное условие	А	Б
Кабинет отдельно	Не выполнено в схеме	Есть 9 м² в схеме
Учтённая сумма ≤15 млн ₽	Не выполнено	Выполнено в примере
Личная ванная	Есть 4 м² в схеме	Нет в схеме

Шесть вопросов к лоту

1. Что входит в название и цену конкретного лота?
2. Кто и когда пользуется ванной и хранением?
3. Где будет рабочее место и что мешает проходу?
4. Какие размеры и решения ещё не подтверждены?
5. Из чего складывается полная сумма расходов?
6. Какое обязательное условие пока не выполняется?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок мастер-спальни

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

Задача и состав

- [ ] **Уточнить состав.** Помещения перечислены. Если нет: запросить план.
- [ ] **Отделить рендер.** Комплектация подтверждена. Если нет: уточнить включённое.
- [ ] **Назвать сценарии.** Утро и работа описаны. Если нет: пройти обычный день.
- [ ] **Выбрать обязательное.** Приоритет до сравнения. Если нет: согласовать критерии.
- [ ] **Сверить площади.** Итог сходится. Если нет: пересчитать.
- [ ] **Учесть альтернативу.** Обмен понятен. Если нет: сравнить другой вариант.

Маршруты и оборудование

- [ ] **Разместить мебель.** Габариты реальные. Если нет: получить размеры.
- [ ] **Проверить двери.** Открывания не конфликтуют. Если нет: сверить на плане.
- [ ] **Пройти гостя.** Путь понятен. Если нет: уточнить доступ.
- [ ] **Проверить хранение.** Доступ не мешает сну. Если нет: изменить сценарий.
- [ ] **Уточнить ванную.** Состав и обслуживание известны. Если нет: запросить подтверждения.
- [ ] **Разобрать шум и свет.** Есть способ проверки. Если нет: отметить неизвестное.

Расходы и решение

- [ ] **Сравнить состав.** Оценки сопоставимы. Если нет: дополнить задание.
- [ ] **Назвать неизвестное.** Суммы не придуманы. Если нет: запросить оценку.
- [ ] **Проверить лимит.** Превышение видно. Если нет: согласовать решение.
- [ ] **Отделить проект.** Изменения оценены по объекту. Если нет: привлечь специалиста.
- [ ] **Сохранить вопросы.** Есть ответственные. Если нет: назначить владельца.
- [ ] **Согласовать шаг.** Решение не по названию. Если нет: вернуться к критериям.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Лист бытовых сценариев

Для каждого бытового сценария отметьте путь, нужное место и препятствие. Неизвестное сохраняйте отдельным вопросом. Учебный баланс не задаёт допустимость строительства или перепланировки.

Планы / версии: _____ Дата: _____

Сценарий / условие	Вариант А	Вариант Б	Что подтвердить
Утро			
Работа дома			
Гости			
Хранение			
Двери / мебель			
Обустройство			
Обязательное			

Обязательное выполнено: _____ Неизвестно: _____

Что осталось неизвестным: _____

Первую проверку назначить до: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Расходы и открытые вопросы

Сопоставляйте одинаковый состав расходов. Отделяйте подтверждённую цену, предварительную оценку и неизвестное; записывайте источник и дату. На открытые вопросы назначьте ответственного.

Расход / вопрос	А: сумма / факт	Б: сумма / факт	Кто / до какого шага

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Мебель нарисована без размеров. Сверьте реальные габариты.

Рендер принят за комплектацию. Проверьте документы выбранного лота.

Гости идут через спальню. Обсудите ожидаемую приватность.

Расходы округлены до удобного лимита. Сохраните точные учтённые суммы.

Перенос ванной обещан по картинке. Получите профессиональную оценку конкретного решения.

Согласуйте следующий шаг

Объяснение покупателю без рекламных обещаний

В варианте А приватный блок занимает 23 м², но отдельного кабинета в учебной схеме нет. В Б есть кабинет 9 м², зато нет личной ванной. По условному составу расходов А даёт 15,1 млн ₽, Б — 14,8 млн ₽. Перед выбором подтвердим обязательные задачи, размеры, комплектацию и реальную оценку обустройства. Что для вашего обычного дня нельзя заменить другим решением?

Первое действие после чтения

Запишите один обычный день и одно обязательное условие семьи. Возьмите два плана с размерами и заполните первую строку сравнения. Назначьте проверку того, что сейчас известно только по визуализации.

Ответственный: _____ Дата ответа: _____

Следующий шаг: _____ Условие: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: показ заканчивается «подумаем»?

Пройдите диагностическую карту Нейросистемы. Проверьте уточнение потребностей, сравнение вариантов и следующий шаг. Диагностика рабочего процесса не заменяет техническую проверку квартиры.

Проверить качество подбора →

Подготовлено 16.09.2026. Страница девелопера используется только как пример состава мастер-спальни, не как актуальное предложение к покупке. Балансы, цены и расходы вымышлены; технические решения требуют отдельной проверки.

Брусника: пример состава приватной мастер-спальни