Умные метры: сравнение площади, функций и цены

Сравнить квартиры по реальным действиям, составу передачи и сопоставимым расходам.



11 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Заберите таблицу сравнения, карту одновременных действий и чек-лист комплектации.

Авторский инструмент выбора по потребностям. Учебные размеры и суммы не являются нормами, рыночной оценкой или заключением о допустимости изменений.

С чего начать

Красивое слово «смарт» обещает удобство, но функции ещё не проверены в развёрнутом состоянии.

Обещание	Что выяснить	Что получить
Умная планировка	Какие действия совмещаются	План сценариев
Умный дом	Какие устройства передают	Ведомость комплектации
Выгодная цена	Что придётся добавить	Сопоставимый бюджет

Подготовьте исходные данные

- План с размерами и границами фактического объекта.
- Комплектация, договорные сведения и состояние передаваемых предметов.
- Режим покупателя: действия, часы и обязательные сочетания.
- Размеры и положения конкретной мебели и техники.
- Расчёты исполнителей и перечень ещё неизвестных расходов.

Соберите и сопоставьте факты

1. Раскройте состав обещания

Отдельно перечислите планировку, мебель и устройства. Для каждой позиции отметьте, входит ли она в передачу и каким источником это подтверждается.

Готово: Реклама отделена от фактической комплектации.

Не делайте так: Слово «смарт» не подтверждает наличие ни мебели, ни автоматизации.

2. Соберите расписание действий

Запишите утро, работу, приготовление еды, вечер и сон. Выберите обязательные одновременные действия и то, что клиент не готов ежедневно переставлять.

Готово: Есть несколько проверяемых сценариев самого покупателя.

Не делайте так: Не назначайте потребности по возрасту или семейному положению.

3. Разверните мебель и технику

Проверьте штатное открывание и трансформацию на согласованном показе. Используйте реальные габариты. Отмечайте, что наблюдали, а что пока существует только на плане.

Готово: Зафиксированы конфликты прохода, дверей и рабочих положений.

Не делайте так: Расчёт остатка ширины не заменяет оценку удобства и специальных требований.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Разместите вещи и повторите действие

Для каждой группы вещей найдите доступное место. Пройдите всю последовательность подготовки ко сну или работе, включая перенос предметов.

Готово: Понятно, куда убрать вещи и сколько преобразований требует режим.

Не делайте так: Не считайте хранение решённым по одной надписи «шкаф до потолка».

5. Приведите расходы к одному составу

Сравните цену, необходимую мебель, работы и технику. Неизвестные расходы вынесите отдельной строкой. Получите подтверждение оценок по объектам.

Готово: Разница рассчитана при одинаковых включениях и исключениях.

Не делайте так: Дешевле по бюджету не означает пригоднее для обязательного сценария.

6. Согласуйте решение и следующий шаг

Покажите клиенту факты, открытые вопросы и компромиссы. Для каждого вопроса назначьте способ проверки. Запишите решение клиента по обязательным функциям.

Готово: Выбор связан с режимом человека, а не названием формата.

Не делайте так: Не обещайте будущую переделку без проекта и расчёта исполнителя.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебное сравнение, суммы в миллионах рублей. Это три статьи бюджета; расходы сделки, финансирования и содержания не включены.

Позиция	Вариант А	Вариант Б
Цена	5,40	5,75
Мебель и оснащение	0,42	0,12
Необходимые работы	0,18	0,08
Итого по этим статьям	6,00	5,95
Осталось выяснить	Проход при раскладке	Состав передаваемой мебели

Цена А ниже на 350 тысяч, но сопоставимая сумма выше на 50 тысяч. Это ещё не выбор: обязательные функции и неизвестные расходы остаются отдельными условиями.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Здесь всё продумано за вас	Проверим ваши одновременные действия.
Диван нарисован, значит поместится	Нужны размеры конкретной модели в раскрытом положении.
Квартира дешевле на 350 тысяч	Сначала приведём комплектацию и обязательные затраты к одному составу.

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Действие	Условие решения
Устройства только на картинке	Запросить комплектацию	Состав подтверждён
Работа мешает раскладке дивана	Проверить другой предмет или объект	Обязательный сценарий выполнен
Вещам нет места	Составить ведомость хранения	Место и доступ определены
Мебель ещё надо изготовить	Получить проект и расчёт	Возможность подтверждена
Одна оценка расходов отсутствует	Оставить неизвестное явным	Не заменено нулём

Уточните перед решением

1. Какие два действия должны происходить одновременно?
2. Что человек не готов каждый день убирать или переставлять?
3. Какая мебель действительно входит в передачу?
4. Что должно подтвердиться до выбора квартиры?

18 проверок результата

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

Обещание и сценарий

- [ ] **Разделить значения смарт.** Планировка и устройства перечислены. Одно не доказывает другое.
- [ ] **Проверить комплектацию.** Есть источник по каждой позиции. Картинка не состав передачи.
- [ ] **Выбрать режимы.** Часы и действия записаны. Зоны без времени не сценарий.
- [ ] **Определить одновременность.** Пары действий выбрал клиент. Не проверяйте только по отдельности.
- [ ] **Назвать обязательное.** Компромиссы сформулированы. Не решайте за покупателя.
- [ ] **Сверить размеры.** Предметы конкретные. Условный прямоугольник не модель.

Пользование и хранение

- [ ] **Раскрыть спальное место.** Показано штатное положение. Сложенный диван скрывает конфликт.
- [ ] **Выдвинуть стул.** Учтён рабочий режим. Стул под столом не занятое место.
- [ ] **Открыть дверцы.** Проверена последовательность. Не мешайте технике нештатной нагрузкой.
- [ ] **Пройти маршрут.** Результат оценил пользователь. Число на плане не вся эргономика.
- [ ] **Разместить вещи.** У групп есть место и доступ. Объём шкафа не решает всё.
- [ ] **Повторить трансформацию.** Ясны переносы предметов. Не исключайте ежедневную подготовку.

Стоимость и решение

- [ ] **Привести состав.** Включения одинаковы. Голая цена несопоставима.
- [ ] **Проверить оценки.** Есть расчёты исполнителей. Не выдавайте пример за смету.
- [ ] **Выделить неизвестное.** Пробелы видны. Не ставьте ноль без основания.
- [ ] **Проверить передачу мебели.** Состав и состояние описаны. Будущий проект не готовый предмет.
- [ ] **Ограничить нейросеть.** Только факты и вопросы. Размеры и нормы не выдумываются.
- [ ] **Зафиксировать выбор.** Условия и следующий шаг записаны. Название смарт не итог проверки.

Заполните свой рабочий лист

Отмечайте фактический показ отдельно от предположения по плану. Проверяйте вещи и проход в рабочем положении.

Код задачи: _____ Дата: _____

Время / два действия	Мебель / положение / факт	Конфликт / решение / вопрос

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Вынесите неизвестные расходы и исключённые статьи. По общей сумме нельзя решать вопрос пригодности планировки.

Статья / что включено	А: сумма / источник	Б: сумма / источник

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Все функции показаны по очереди. Проверьте нужные сочетания.

Шоурум выдан за комплектацию. Сверьте предметы передачи.

Число метров заменило режим. Спросите про действия.

Неизвестное названо бесплатным. Запросите расчёт.

Модель ИИ придумала размеры. Вернитесь к замеру.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Давайте проверим, что вы сможете делать здесь одновременно. Затем сравним не только цену покупки, но и необходимые дополнения. В таблице останутся подтверждённые функции, выбранные вами компромиссы и вопросы к продавцу.

Первое действие после чтения

Выберите одну обязательную пару действий. Назначьте показ, где она проверяется с реальными размерами мебели.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Ваш подбор помогает клиенту принять понятное решение?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать сбор потребностей, сравнение объектов и следующий шаг после показа.

Проверить мой процесс подбора →

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

Дарстрой: пример употребления термина «смарт-квартира»

Карта комплектации и трансформации

Заполняйте по конкретному объекту. По каждому обещанию нужен источник, по каждому движению — место для предметов.

Раздел	Что записать
Предметы	Модель, размер, состояние и входит ли в передачу
Рабочее положение	Раскрытый диван, стул, дверь, выдвинутый ящик
Подготовка	Что переносится и куда
Хранение	Группа вещей, место, доступ
Устройства	Функция, управление, обслуживание и платежи
Вопросы	Что неизвестно, кто подтвердит и когда

Промпт: «Раздели обезличенные факты о планировке на функции, конфликты одновременных действий и открытые вопросы. Не добавляй размеры, нормы или способы переделки. Сохрани источник каждого факта. Вынеси непроверенные расчёты отдельно».

Пример ширины: 2,90 - 2,05 - 0,55 = 0,30 м. Это остаток по выбранной линии в учебной схеме, не заключение о нормативной или бытовой пригодности прохода.