

# Образец семейной подборки: как сравнивать 6 финалистов, а не 600 объявлений

Это анонимизированный пример структуры, которую получает семья перед авансом: короткий список ЖК, таблица сравнения, планировочные сценарии и комментарии эксперта по тому, как квартира будет работать в обычный будний день.

## 6 ЖК

ТАТУМ, СТОУН Грэйн, АУРА,  
МАСТЕРС, СОУЛ, Серебряный Бор

## 45,2–70,6 млн ₽

ориентир цен по рынку на дату  
подготовки образца

## 96–127 м<sup>2</sup>

семейные форматы с 3 спальнями и  
кухней-гостиной

## 2 финалиста

без публичного вердикта: решение  
зависит от сценария семьи

## Как читать эту подборку

В семейном апгрейде цена и метраж не дают ответа сами по себе. Семья покупает не квадратные метры, а распорядок на годы: где дети делают уроки, как вы поднимаетесь из паркинга, слышно ли лифт ночью, когда можно переехать и насколько спокойно будет жить на этаже.

### 1. Кухня-гостиная: ширина от 3,2 м + свет

Проверяем не только площадь. Важно, поместятся ли стол, диван, хранение и проходы, а также сколько света будет вечером.

### 2. Шум: шахта лифта, этаж, кладка

Спальня у лифта, низкий этаж у проезда или слабая межквартирная стена могут испортить дорогой объект.

### 3. Маршрут парковка → квартира

Прямой лифт из паркинга, колясочная и короткий путь до двери важнее, чем кажется до переезда.

### 4. Плотность этажа / секции

Смотрим, сколько квартир на этаже, как разведены лифты, где проходят ежедневные потоки соседей.

### 5. Срок сдачи vs сценарий семьи

2027 и 2029 — разные решения, если ребёнок идёт в школу, семья продаёт старую квартиру или ждёт пополнение.

### Как пользоваться таблицей

Не ищите «победителя» по одной строке. Сначала уберите неподходящие сценарии, потом сравните двух финалистов.

## Сводная таблица финалистов

Ниже — пример рабочего сравнения. Названия ЖК оставлены, потому что это публичный рыночный контент; клиент, номера квартир и частные условия обезличены.

ЖК	Площадь	Цена	Кухня-гостиная	Сдача	Почему в финале
ТАТУМ	~99 м <sup>2</sup>	~45,2 млн ₽	~30 м <sup>2</sup> , светлая зона	2029	Рациональный бюджет, понятная семейная планировка, хороший старт для сравнения с более дорогими вариантами.
СТОУН Грэйп	~110 м <sup>2</sup>	~65 млн ₽	~37 м <sup>2</sup>	2029	Больше метров и воздуха в общей зоне, при этом срок требует честного расчёта ожидания.
АУРА	~96 м <sup>2</sup>	~70 млн ₽	~37 м <sup>2</sup>	2027	Камерность и срок, но корпус, этаж и шум проверяются до аванса особенно внимательно.
МАСТЕРС	~112 м <sup>2</sup>	~61 млн ₽	~34 м <sup>2</sup>	2028	Сбалансированная площадь, важно проверить маршрут семьи и плотность секции.
СОУЛ	~127 м <sup>2</sup>	~69 млн ₽	~39 м <sup>2</sup>	2029	Крупный формат и запас площади; главный вопрос — ежедневная логистика и цена ожидания.
Серебряный Бор	~96 м <sup>2</sup>	~70,6 млн ₽	~32 м <sup>2</sup>	2027	Природная локация и статус, но сценарий семьи сравнивается с более доступными финалистами без автоматического вердикта.

**Как мы читаем эту таблицу.** Дорогой вариант не становится подходящим только из-за цены, а более доступный не становится компромиссом только потому, что стоит меньше. Решает набор бытовых проверок: кухня, тишина, маршрут, плотность этажа и срок переезда.

# Карточки финалистов и планировочные сценарии

Схемы ниже показывают логику чтения планировки: общая зона, спальни, маршрут и шумовые точки. Номера квартир и частные данные убраны.

## ТАТУМ

~45,2 млн Р

Рациональный финалист по бюджету и семейному сценарию

### Кухня-гостиная

~30 м<sup>2</sup> · свет

мастер

детская 1

детская 2

короткий маршрут

Площадь

~99 м<sup>2</sup>

Срок

2029

Сильная сторона

**сценарий за  
меньший бюджет**

Проверить

**ожидание до сдачи**

Комментарий эксперта: вариант нужен в шорт-листе как контрольная точка. Он показывает, что семья может получить рабочую кухню-гостиную и три спальни без переплаты за статус, но срок сдачи надо сверить с возрастом детей и планом продажи текущей квартиры.

## СТОУН Грэйн

~65 млн Р

Больше площади и общей зоны, без автоматического преимущества

### Кухня-гостиная

~37 м<sup>2</sup> · широкий контур

мастер

детская

кабинет



семейный стол

Площадь

~110 м<sup>2</sup>

Срок

2029

Сильная сторона

**простор общей зоны**

Проверить

**маршрут и секцию**

Комментарий эксперта: площадь работает, если семья действительно проводит вечера вместе и принимает гостей. Перед авансом проверяем не только метры, но и путь из паркинга, количество соседей на этаже и сценарий будней.

# АУРА

~70 млн Р

Камерность и срок, требующие проверки шума

Кухня-гостиная

~37 м<sup>2</sup>

лифт

проверка шума

Площадь

~96 м<sup>2</sup>

Сильная сторона

**раньше переезд**

Срок

**2027**

Проверить

**лифт, этаж, проезд**

Комментарий эксперта: этот вариант не снимается с рассмотрения из-за цены. Его надо проверять глубже: где шахта лифта, какая стена граничит со спальней, как слышен двор и проезд в разное время.

## Ещё три варианта в шорт-листе

### МАСТЕРС

~61 млн ₽

Сбалансированный формат для спокойного сравнения

~34 м² общая зона

логистика семьи

Комментарий эксперта: МАСТЕРС держим как середину диапазона. До аванса проверяем, не съедают ли коридоры полезную площадь и насколько удобно семье жить по маршруту школа — работа — дом.

### СОУЛ

~69 млн ₽

Запас площади и вопрос цены ожидания

~39 м² кухня-гостиная

пространство для гостей и детей

спальня

детская

детская

Комментарий эксперта: крупная площадь помогает семье не упереться в тесноту через пару лет. При этом срок 2029 надо считать честно: аренда, продажа текущей квартиры, школа и возраст детей.

### Серебряный Бор

~70,6 млн ₽

Природная локация и статус без публичного вердикта

~32 м² общая зона

природа рядом

Комментарий эксперта: сильная сторона — среда и ранний срок. Сравниваем не «дорого/дешево», а что семья покупает за разницу: тишину, локацию, сервис или параметры, которые ей не нужны.

## Как IEN PRO сужает поле ошибки

Шаг	Что делаем	Что получает семья
Бриф	Фиксируем состав семьи, сроки, бюджет, платёж, школу, работу, сценарии выходных.	Не общий «поиск квартиры», а рамка решения.
Отсев	Убираем объекты, где не сходятся кухня, шум, маршрут, плотность секции или срок.	Короткий список вместо десятков объявлений.
Сравнение	Ставим рядом цену, срок, планировку, риски и бытовой сценарий.	Понятно, за что семья платит разницу в 10–25 млн ₽.
Проверка до аванса	Сверяем корпус, этаж, шахты, документы, условия оплаты и альтернативы.	Решение принимается до перевода денег, а не после эмоционального просмотра.

### Сайт

<https://investera.pro>

### Telegram

<https://t.me/investerahub717>

### Контакты

<https://investera.pro/contacts>

### Услуга

<https://investera.pro/uslugi/kvartiry>

Образец структуры профессиональной подборки. Не является публичной офертой. Цены и условия актуальны на дату подготовки образца. Ваша подборка формируется под ваши вводные.

Анонимизация: ФИО клиента заменено на «Семья, 2 детей, апгрейд с 3-комнатной»; номера квартир, телефоны и персональные данные исключены. Дата подготовки образца: 21.06.2026.