Переговорная в аренде: календарь, лимит и списания

Календарь встреч, расчёт округления, лимита и конфликтов. Заполненная неделя, журнал бронирования и чек-лист для риелтора.



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. Что именно предоставляют

Условие	Ответ оператора	Подтверждение / дата
Собственная или общая комната		
Тариф и доступные помещения		
Что входит в пакет		
Кто бронирует		
Что означает подтверждение		
Оборудование и гости		

Три независимых вопроса
Есть ли комната подходящего формата? Свободна ли она в нужный период? Как списываются включённые единицы? Положительный ответ на один не закрывает остальные.

Объект: _____. Клиент: _____. Версия условий: _____. Не используйте календарь с личными данными участников для сравнения предложений.

2. Заполненная учебная неделя

Вымышленные встречи. На подготовку и освобождение каждой комнаты отведено по 10 минут. Это выбранные условия, не норматив.

Встреча	Основная часть	Полный интервал	Минут
Пн, А	10:00 до 11:00	9:50 до 11:10	80
Пн, Б	10:30 до 11:30	10:20 до 11:40	80
Ср	14:00 до 15:00	13:50 до 15:10	80
Пт	11:00 до 12:30	10:50 до 12:40	110

Основные части:60+60+60+90=270 минут. Подготовка и завершение:4×20=80 минут. Полная занятость:350 минут.

Встреча	Формат / оснащение	Можно перенести?

Обязательные условия комнаты определяет клиент. Холл не становится заменой конфиденциальной встрече автоматически.

3. Найти конфликт понедельника

Сценарий	Пересечение	Длительность
Только встречи	10:30 до 11:00	30 минут
С подготовкой и завершением	10:20 до 11:10	50 минут

Одного недельного итога мало
350 минут за неделю не отвечают на вопрос одновременной потребности. Для исходного сценария одна комната не закрывает две группы в пересекающееся время.

Вариант	Что согласовать	Подтверждённый результат
Перенос встречи		
Другая подходящая комната		
Изменение формата		

После изменения пересчитайте связанные встречи. Нельзя закрыть конфликт только пометкой «договоримся на месте».

4. Заполненный расчёт списаний

Условный пакет 360 минут. Каждая полная бронь в модели округляется вверх до 30 минут. Эти правила придуманы для расчёта и не относятся к упомянутым операторам.

Бронь	Занятость	Списание по модели
Пн, А	80 минут	90 минут
Пн, Б	80 минут	90 минут
Ср	80 минут	90 минут
Пт	110 минут	120 минут
Итого	350 минут	390 минут

Почему возникает превышение
390-360=30 минут. По занятости 350 минут пакет выглядел достаточным, но округление каждой заявки меняет расход. Округлять только недельную сумму здесь неправильно.

Списание 390 минут равно 6 часам 30 минутам. Это не цена и не фактическая стоимость доплаты.

5. Перевести свой тариф в расчёт

Параметр	Подтверждённое правило	Источник
Единица использования		
Округление / минимум		
Подготовка и завершение		
Период действия пакета		
Перенос остатка		
Превышение / доплата		

Кредиты не всегда часы
Не используйте коэффициент 1:1 без подтверждения. У разных комнат и условий он может отличаться. Запросите пример расчёта именно вашей брони.

Ваша бронь	Расход по правилам	Что неизвестно

Одинаковый период сравнения: _____. Объём пакета: _____. Превышение: _____. Стоимость подтверждена: _____.

6. Заявка и подтверждение

Этап	Что должно быть понятно
Запрос	Комната, дата, полный интервал, опции
Подтверждение	Статус и ответственное лицо / система
Подготовка	Оснащение и проверка нужных функций
Встреча	Гостевой доступ и официальный контакт
Завершение	Освобождение комнаты и фактический статус

Демонстрируйте процесс с согласия оператора без лишних реальных заявок. Не изучайте содержание чужих календарей.

Проблема	Кому обратиться	Согласованный порядок
Предыдущая встреча затянулась		
Оборудование не готово		
Статус заявки неясен		

7. Отмена и общий остаток

Событие	Правило тарифа	Как подтверждается
Отмена заранее		
Поздняя отмена		
Раннее завершение		
Неявка		
Перенос времени		

Не предполагайте ни автоматический возврат, ни автоматическое списание. Уточните условия своего продукта и способ отмены в системе.

Внутри команды
Назначьте ответственного за общий остаток и разбор расхождений. Сообщение коллеге не заменяет снятие заявки у оператора.

Начальный остаток	Подтверждённые списания	Конечный остаток

8. Рабочий журнал броней

Номер / дата	Комната / интервал	Статус	Списано / основание

Статусы: запрошено, подтверждено, использовано, отменено. Списание фиксируйте отдельно: завершённая встреча и учтённый расход не являются одной записью.

Контроль	Что сопоставить
Расписание	Нужный и подтверждённый интервалы
Условия	Единицу и округление конкретной брони
Остаток	Данные одного и того же периода

Открытое расхождение: _____. Подтверждающий документ: _____. Кто проверяет: _____.

9. Сравнение двух офисов

Критерий одной недели	Адрес А	Адрес Б	Основание
Нужные интервалы			
Формат и оборудование			
Объём пакета			
Списание и превышение			
Отмена и поддержка			

Учебный итог клиенту
«Встречи 270 минут, полная занятость 350. По учебному округлению списание 390 при пакете 360. В понедельник конфликт 50 минут. Сначала согласуем расписание и реальные правила, потом сравним стоимость».

Следующий запрос оператору: _____. Решение клиента: _____. Дата подтверждения: _____.

Если важные встречи всплывают после выбора адреса, диагностика Нейросистемы поможет улучшить первый разговор. Используйте календарь на одном реальном подборе.

Источники и проверка

Space 1: оферта «Без Границ»

Практик Октябрьская: правила площадки