Бриф лазертаг-арены: зоны, группы и расходы

Зоны, смена групп и платежи: рабочий бриф для сравнения помещений под лазертаг-арену.



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. Бриф до поиска адресов

Комплект для риелтора, подбирающего помещение под крытую лазертаг-арену. Он связывает услугу оператора, зонирование, расписание и расходы. Не является проектом, заключением о безопасности или рекомендацией инвестировать.

Вопрос	Что записать
Основной продукт	Игра, праздник, корпоративная программа
Посетители	Игроки и сопровождающие отдельно
Время	Длительность и режим работы
Дополнительное	Еда, комната праздника, другие услуги
Ограничения	Бюджет, дата, обязательные условия

Базовый сценарий	Обязательно	Желательно

2. Карта зон учебного объекта Л-32

Все числа условные. Общая площадь 320 м². Распределение нужно проверить на реальной геометрии; сумма площадей не подтверждает вместимость и безопасность.

Функция	Черновая площадь
Игровая часть	190 м²
Инструктаж и экипировка	40 м²
Ожидание	30 м²
Сервис и хранение	20 м²
Остальные функции и проходы	40 м²
Сумма	320 м²

Открытый вопрос
Последние 40 м² не нормативный резерв. Достаточность санузлов, служебных функций и путей движения ещё не проверена. Все зоны должны поместиться с учётом конструкций.

Зона нашего объекта	Площадь и геометрия	Кто проверяет

3. Маршрут гостя и оборудования

Этап	Человек	Предмет проверки
Прибытие	Администратор и гости	Где встречается группа
Подготовка	Инструктор и игроки	Где выдают и подгоняют оборудование
Игра	Оператор и игроки	Как соблюдается выбранный сценарий
Завершение	Гости и сотрудник	Где результаты и возврат
Обслуживание	Сотрудник	Как оборудование попадает в сервисную зону
Ожидание	Следующая группа и сопровождающие	Не мешает ли предыдущей группе

Этап	Зона	Ответственный	Пересечение потоков

4. Последовательный цикл Л-32

Этап	Время	Учебное расписание
Подготовка	20 минут	12:00 по 12:20
Игра	25 минут	12:20 по 12:45
Завершение и смена	15 минут	12:45 по 13:00
Полный цикл	60 минут	Следующий с 13:00

Модель без перекрытия групп. За шесть доступных часов получается 360 /60 =6 полных слотов. При условных 10 продаваемых местах в слоте получается 60 мест в день. Это ёмкость расписания, а не проданные билеты.

До принятия решения
Число мест и длительности требует проверки оператором и профильными специалистами. Учебные значения не являются нормативом.

Наш этап	Время	Зона и сотрудник

5. Проверка более частого запуска

Предложение запускать группу каждые 30 минут не подтверждается одной длительностью игры 25 минут. Проверяется занятость всех ресурсов.

Ресурс	Проверочный вопрос
Подготовка	Где следующая группа получает инструктаж?
Завершение	Куда выходят предыдущие игроки?
Сотрудник	Не назначен ли одновременно на два этапа?
Оборудование	Хватает ли подготовленных комплектов?
Ожидание	Где находятся сопровождающие?
Сервис	Когда обслуживают и заряжают оборудование?

Время	Зона	Группа	Конфликт и решение

Стоп
Не повышать расчётную ёмкость, пока пересечения и технические ограничения не разобраны.

6. Карточка ограничений адреса

Предмет	Что получить
Геометрия	Актуальный план и необходимые обмеры
Инженерные системы	Исходные данные для профильной оценки
Монтаж	Что разрешено, что требует согласования
Режим	Вечерний доступ, выходные, разгрузка
Эксплуатация	Обслуживание и взаимодействие с соседями
Безопасность и доступность	Заключение профильных специалистов по проекту
Выезд	Условия демонтажа и восстановления

Фраза «всё можно» не заменяет конкретных условий. Не назначайте универсальную вместимость, высоту и размеры проходов. Дизайн лабиринта рассматривают вместе с обязательными требованиями объекта.

Ограничение	Подтверждение	Кто и когда решает

7. Сравнение месячных платежей

Строка, ₽/месяц	Объект А	Объект Б
Аренда	180000	160000
Обязательные платежи	40000	75000
Сумма двух строк	220000	235000

Вывод учебного сравнения
Б дешевле по ставке на 20000 ₽, но дороже по выбранной сумме на 15000 ₽. Состав услуг, период и налоговые условия должны быть сопоставимы.

Строка нашего сравнения	Адрес А	Адрес Б	Что входит

Отдельно учитываются депозит, подготовка, проект, оснащение и восстановление при выезде. Депозит не превращается в ежемесячную аренду; важны условия его возврата.

8. Порог покрытия выбранных расходов

Вымышленная упрощённая модель, не прогноз доходности. Цена посещения 900 ₽, переменный расход 300 ₽, рассматриваемые постоянные расходы 300000 ₽/месяц.

Расчёт	Результат
Остаток с посещения	900 минус 300 =600 ₽
Для покрытия выбранных постоянных расходов	300000 /600 =500 посещений
Теоретические места за 26 дней	6 ×10 ×26 =1560
Доля ёмкости расписания	500 /1560 ×100 ≈32,1%

Не доказанная безубыточность
Налоги, вложения, финансирование, простои, возвраты и другие неучтённые расходы меняют итог. Продажи не гарантированы. При оплате целого мероприятия модель перестраивают.

Неучтённая строка	Источник суммы	Как меняет расчёт

9. Вопросы до долгосрочной аренды

Участник	Вопрос
Оператор	Какой формат и какие режимы обязательны?
Проектировщик	Помещается ли программа с учётом требований?
Арендодатель	Как получить доступ для обследования?
Арендодатель	Как согласуются монтаж и изменения?
Исполнитель работ	Какие сроки и состав подготовки подтверждены?
Юрист участников	Как распределены условия и риски до результата проверок?

Решение	Что нужно для него	Кто принимает	Срок

Три статуса
Подтверждено; нужно уточнить; не подходит базовому сценарию. Неизвестный ответ не помечать как готовность.

10. Карточка для передачи арендатору

Поле	Пример Л-32
Площадь	320 м², черновое зонирование
Цикл	60 минут, без перекрытия групп
Ёмкость модели	6 слотов по 10 мест за 6 часов
Адреса А и Б	220000 и 235000 ₽ по выбранным месячным строкам
Расчёт покрытия	500 посещений в упрощённой модели
Не подтверждено	Техническая пригодность, реальная вместимость и спрос
Следующий шаг	Сверить план и условия с оператором и специалистами

Наш адрес	Подтверждено	Открытое условие

Диагностика Нейросистемы помогает брокеру связать узкий полезный материал с предметным запросом клиента. Результат подбора должен показывать различия объектов для согласованной услуги, а не только красивые фотографии.

Источники и проверка

LASERWAR: состав проекта лазертаг-арены

LASERWAR: предварительная оценка помещения