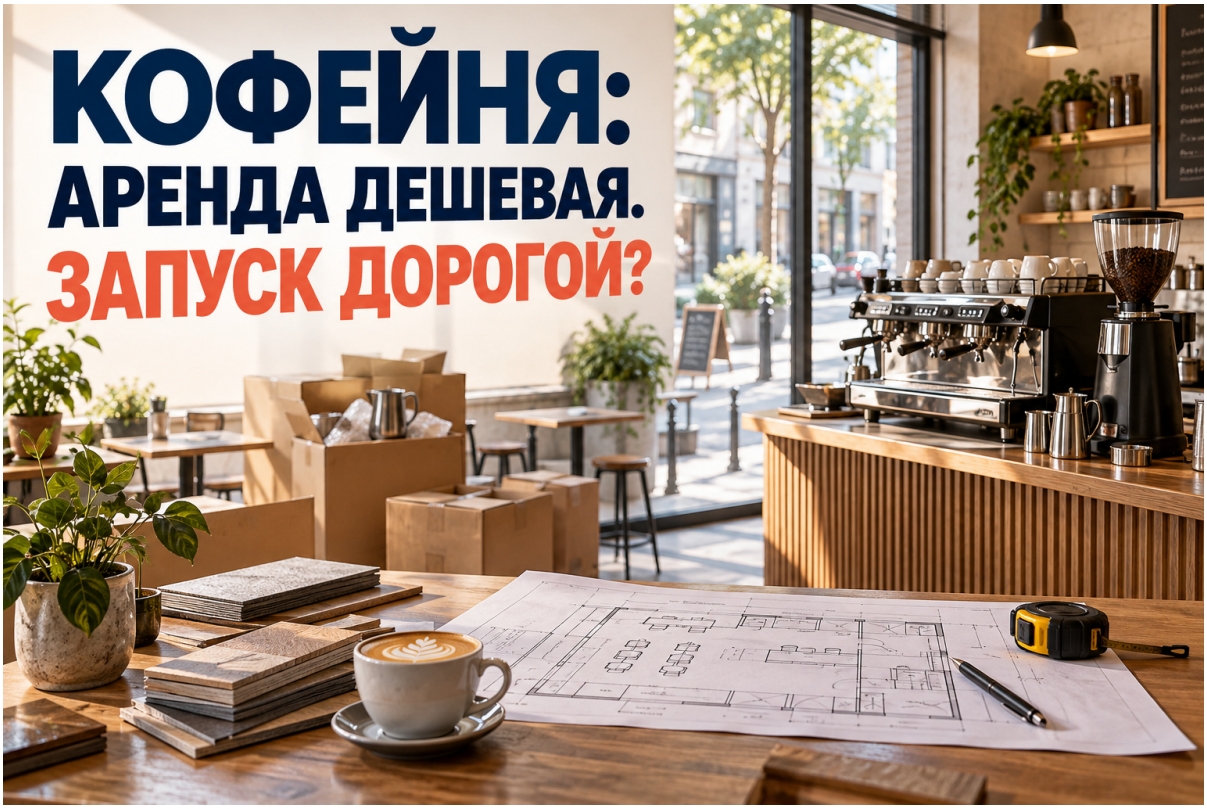
Кофейня по маршруту гостя: бриф и таблица полной стоимости

Сравнить помещения по формату, пути гостя, подтверждённым ресурсам и полной стоимости запуска.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Бриф меню, лист наблюдения потока и расчёт покрытия расходов.

Инструмент риелтора для организации подбора. Не технологический проект, санитарное заключение или обещание окупаемости. Пример экономики условный; покрывает только включённые расходы и не подтверждает спрос.

С чего начать

Клиент выбирает кофейню по аренде и потоку у двери, но ещё не проверил технологию и полный бюджет.

Блок	Что определить	Не подменять
Меню	Напитки, привозное, приготовление	Словом «кофейня»
Гость	Заказ, ожидание, выдача, посадка	Числом стульев
Ресурсы	Подтверждённые параметры	Видимыми розетками
Экономика	Спрос и полные затраты	Дешёвой арендой

Подготовьте исходные данные

- Формат, меню, часы работы и число сотрудников.
- Оборудование и требования технолога.
- Документы и параметры помещения.
- Наблюдения доступного потока с датами и условиями.
- Полный список ежемесячных и стартовых затрат.

Соберите и сопоставьте факты

1. Зафиксируйте меню

Разделите приготовление напитков, привозную продукцию и еду на месте.

Готово: Техническая задача определена до просмотра.

Не делайте так: Не менять ассортимент без пересмотра требований.

2. Нарисуйте путь гостя

Проверьте вход, меню, заказ, ожидание, выдачу и посадку.

Готово: Очередь и проходы оценены в рабочем состоянии.

Не делайте так: Пустое помещение скрывает конфликты.

3. Добавьте внутренний процесс

Отметьте персонал, поставку, хранение и операции технологии.

Готово: Вспомогательные функции имеют место.

Не делайте так: Не отдавать всю площадь нарисованным столикам.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проверьте данные потока

Наблюдайте подходящие интервалы и доступную сторону входа.

Готово: Каждое число связано с условиями замера.

Не делайте так: Не угадывать доход прохожих и не переносить один час на месяц.

5. Подтвердите ресурсы

Сверьте требования, заявления и документы по объекту.

Готово: Неясные параметры имеют адресата.

Не делайте так: Прошлая кофейня не гарантирует пригодность нового меню.

6. Сравните стоимость

Разделите расходы, спрос, вместимость процесса и условия запуска.

Готово: Границы модели и договора понятны.

Не делайте так: Не обещать окупаемость по одной арендной ставке.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебная модель:270000₽постоянных расходов; чек 300₽; переменные 120₽/чек; остаток 180₽. Не рыночные тарифы и не прогноз бизнеса.

Показатель	Расчёт	Результат
Остаток на чек	300 -120	180₽
Чеки за месяц	270000 /180	1500
При 30 рабочих днях	1500 /30	50 чеков/день
При 25 рабочих днях	1500 /25	60 чеков/день
Стартовые вложения	Не включены в пример	Возврат не рассчитан

Расчёт покрывает заданные постоянные расходы после заданных переменных. Спрос, все пропущенные статьи, возврат вложений и прибыль нужно проверять отдельно.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Здесь много людей — продажи будут	Есть наблюдение в такие часы; доступный спрос ещё проверяем.
50 чеков хватит любой кофейне	В учебной модели 50 при 30 днях; другие расходы меняют результат.
Тут уже работали — всё готово	Сверим меню, оборудование, документы и условия нового оператора.

Выберите действие по ситуации

Вопрос	Проверка	До ответа
Меню изменилось	Пересмотр технологии	Не считать старые параметры достаточными
Очередь у входа	Рабочая схема выдачи	Не увеличивать число стульев
Мощность обещана	Документы и фактическое подтверждение	Не записывать как существующую
Трафик только в будни	Выходные и календарь здания	Не переносить на праздники
Дешёвая ставка	Стартовые и месячные затраты	Не объявлять объект выгоднее

Уточните перед решением

1. Какие операции выполняются на месте?
2. Где человек ждёт напиток и не мешает ли входу?
3. Какие наблюдения подтверждают гипотезу спроса?
4. Какие расходы и условия ещё не включены в решение?

18 проверок результата

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

Формат и пространство

- [ ] **Определить меню.** Что готовят на месте. Не слово «кофейня».
- [ ] **Собрать оборудование.** Модели и требования. Не универсальная мощность.
- [ ] **Пройти путь гостя.** Вход, заказ, ожидание, выдача. Не пустая площадь.
- [ ] **Проверить очередь.** Пиковый сценарий. Не дневное среднее.
- [ ] **Разместить процесс.** Персонал, поставка, хранение. Не только посадка.
- [ ] **Уточнить вместимость.** Применимые условия. Не максимум нарисованных стульев.

Данные и ресурсы

- [ ] **Записать интервалы.** Дата, погода, длительность. Не число без контекста.
- [ ] **Считать доступный поток.** Нужная сторона и вход. Не вся улица.
- [ ] **Разделить дни.** Будни, выходные, праздники. Не одинаковая загрузка.
- [ ] **Не угадывать людей.** Наблюдаемые обстоятельства. Не доход по внешности.
- [ ] **Подтвердить инженерные параметры.** Относящиеся документы. Не обещанное увеличение.
- [ ] **Уточнить имущество.** Принадлежность и состояние. Не оставленная стойка как готовность.

Бюджет и условия

- [ ] **Собрать месячные расходы.** Полный состав. Не аренда в одиночку.
- [ ] **Разделить старт.** Работы и оборудование. Не смешать с месяцем.
- [ ] **Выделить обеспечение.** Условия возврата. Не обычный расход без пояснения.
- [ ] **Проверить модель.** Чек, переменные, постоянные. Не универсальная безубыточность.
- [ ] **Уточнить использование.** Договор и ограничения. Не согласие владельца как все основания.
- [ ] **Зафиксировать зависимый запуск.** Сроки и последствия. Не устное «потом решим».

Заполните свой рабочий лист

Не собирайте личные сведения прохожих. Фиксируйте агрегированные наблюдения и обстоятельства. Один короткий замер не является месячным прогнозом.

Код задачи: _____ Дата: _____

Дата / интервал / условия	Доступный поток / маршрут / наблюдение	Гипотеза / ограничения / что проверить

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Остаток на чек = средний чек минус относящиеся переменные расходы. Покрытие выбранных постоянных расходов не равно возврату всех вложений.

Параметр модели / расход	Значение / основание / период	Что включено / что отсутствует / следующий шаг

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Очередь блокирует путь гостя. Пересмотреть рабочую схему.

Меню не соответствует проверенной технологии. Обновить требования.

Обещанную мощность записали как факт. Получить подтверждение.

Выходные приравняли к офисным будням. Проверить сценарии.

Из модели исчезли налоги или зарплата. Уточнить полный состав затрат.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Сравним объекты по вашему меню и маршруту гостя, проверим ресурсы и полный бюджет. Поток у двери рассматриваем как данные для гипотезы, а нужное число заказов — как отдельный расчёт с допущениями.

Первое действие после чтения

Нарисуйте путь одного гостя и процесс выдачи в загруженный интервал. Затем выпишите все расходы, которые пока не входят в указанную арендную ставку.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Как объясняете пользу коммерческого подбора?

Диагностика для риелтора поможет связать бриф, проверку объекта и материалы с привлечением подходящих обращений и следующим шагом клиента.

Проверить систему привлечения и подбора →

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

Роспотребнадзор, 15.06.2026: требования к организациям общественного питания

ГК РФ, статья 611: состояние передаваемого имущества

ГК РФ, статья 615: пользование по договору и назначению

Проверка расчёта до разговора о прибыли

Каждая цифра должна иметь состав и источник.

Параметр	Контрольный вопрос
Средний чек	На каком ассортименте и данных основан?
Переменные	Какие затраты меняются с числом заказов?
Постоянные	Какие статьи включены, какие забыты?
Рабочие дни	Фактический календарь и режим здания?
Старт	Какие вложения не покрывает месячный расчёт?

Учебные 1500 чеков получены из 270000/180. Это не доказательство, что покупатели придут или что очередь будет обслужена в пиковый час.

Перед решением проверьте налоги, комиссии, персонал и другие относящиеся расходы. Их классификация и состав зависят от конкретной модели бизнеса.

Матрица готовности помещения

У каждого обещания есть статус и следующий шаг.

Слой	Что требуется подтвердить
Формат	Меню, процесс и оборудование
Ресурсы	Параметры и условия использования
Пространство	Гости, персонал, поставки и хранение
Документы	Назначение, ограничения, работы
Передача	Имущество, состояние и согласованные условия

Статусы «подтверждено», «заявлено» и «неизвестно» не взаимозаменяемы. Назначьте ответственного за получение каждого недостающего ответа.

Согласие арендодателя не заменяет остальные применимые основания. Зависимости запуска и последствия их отсутствия обсуждают со специалистом по конкретной сделке.