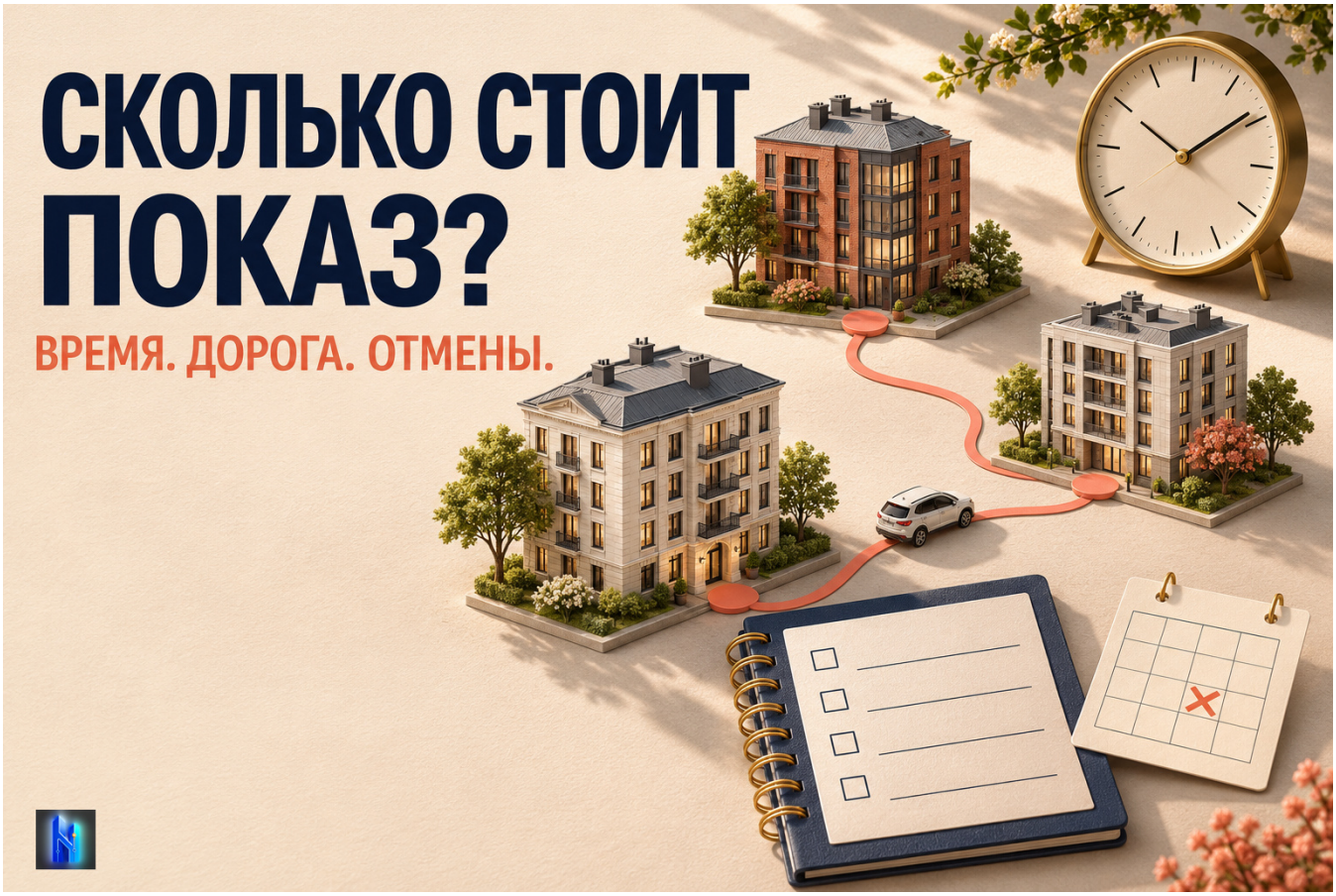
Экономика показов: журнал времени, расчёт отмен и решение по маршрутам

Заполненный журнал четырёх встреч, затраты времени, отмены и три средних. Найдите, что улучшить в организации выездов.



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. Границы учебного расчёта

Внутренний учёт агента
Все встречи, суммы и минуты вымышлены. Ставка 900 рублей за час является условной оценкой времени, не рыночной ценой и не тарифом для клиента.

Включено	Не включено в эту модель
Подготовка встречи	Все затраты рекламы
Дорога и физический осмотр	Общие расходы офиса
Запись итогов	Налоги и полный состав расходов бизнеса
Прямые расходы выезда	Полная себестоимость сопровождения сделки
Работа по отменённой записи	Автоматическая плата с покупателя

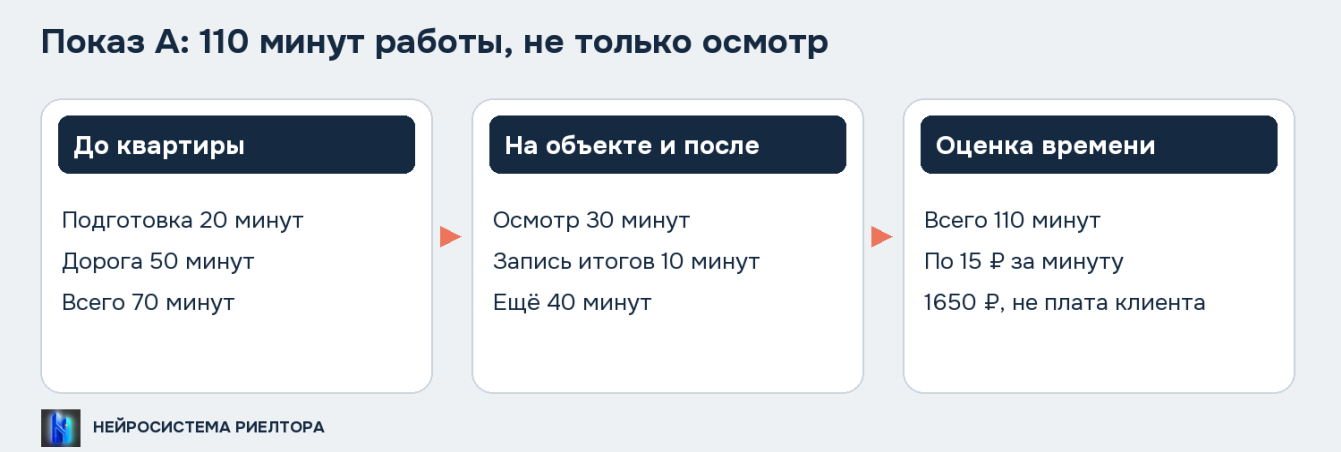
Мой состав расчёта	Что исключено и почему

2. Единица учёта и общий маршрут

Ситуация	Правило учебного журнала
Семья вместе смотрит один объект	Одна состоявшаяся встреча
Та же семья пришла повторно	Отдельная встреча с признаком повтора
Несколько объектов за один выезд	Связать встречи общим маршрутом
Общие расходы маршрута	Распределить по выбранному правилу один раз
Отмена до встречи	Запись остаётся, число состоявшихся не растёт
Показ объявления в интернете	Другая величина, сюда не включается

Моя единица учёта	Правило общего времени и расходов

3. Минуты первого показа А



Работа занимает больше времени, чем встреча внутри квартиры.

Этап А	Минуты
Подготовка	20
Дорога	50
Осмотр	30
Запись итогов	10
Всего	110

Перевод в оценку
900 рублей за час ÷ 60 = 15 рублей за минуту. 110 × 15 = 1650 рублей оценки времени. Прямые платежи добавляются отдельно.

4. Заполненный журнал четырёх записей

Запись	Результат	Минуты	Деньги	Оценка всего
А	Состоялся	110	450	2100
Б	Состоялся	80	300	1500
В	Состоялся	100	450	1950
Г	Отмена	20	0	300
Итого	3 встречи	310	1200	5850

Деньги в таблице: прямые расходы в рублях. Оценка всего: время по условной ставке плюс прямые расходы. У отмены нет поездки, но подготовка уже выполнена.

Моя запись	Минуты / прямые платежи / результат

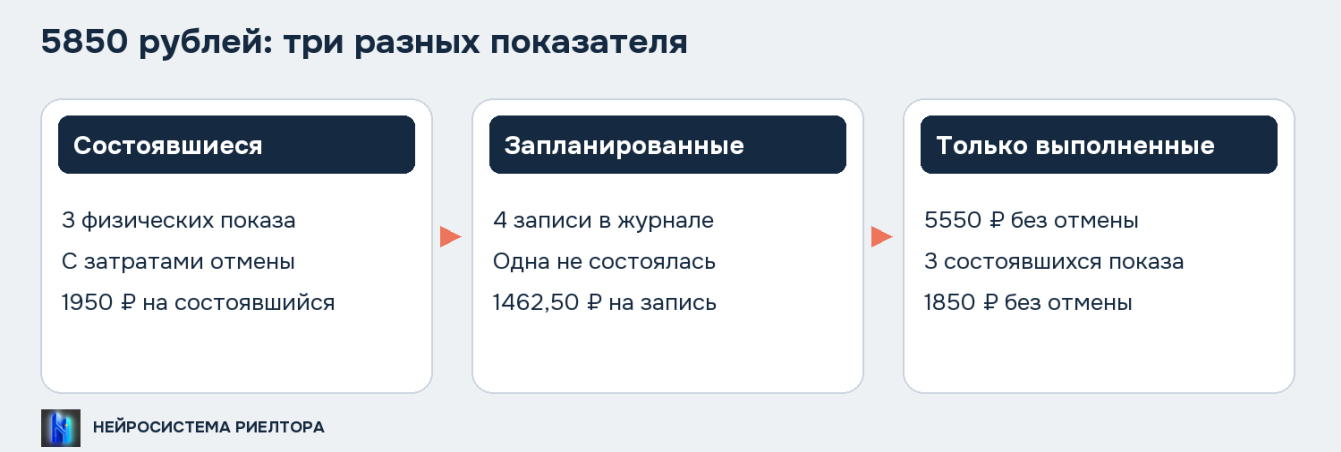
5. Проверка числителя

Величина	Расчёт	Результат
Минуты	110 + 80 + 100 + 20	310
Оценка времени	310 × 15	4650 ₽
Прямые платежи	450 + 300 + 450	1200 ₽
Затраты в модели	4650 + 1200	5850 ₽

Не смешивать с кассой
5850 не являются суммой чеков поездки. Реальные прямые платежи здесь 1200, остальные 4650 представляют оценку времени.

Моя величина	Источник / что входит

6. Три разных средних



Название показателя определяет, какие строки и встречи считать.

Показатель	Формула	Рубли
На состоявшийся показ с отменами	5850 ÷ 3	1950
На запланированную запись	5850 ÷ 4	1462,50
На выполненную встречу без отмены	5550 ÷ 3	1850

Все формулы описывают разные вопросы. Не называйте число на запись стоимостью состоявшегося показа. Отмена 300 рублей не исчезает, если исключить её из одного показателя.

7. Разбор отмены до изменения правил

Возможная причина	Что проверить
Изменились планы покупателя	Когда сообщил и был ли порядок переноса
Не согласован доступ	Кто подтвердил возможность войти
Не хватало важного условия	Было ли оно в объявлении и первом ответе
Ошибка маршрута	Адрес, вход, парковка и время дороги
Причина неизвестна	Не заменять её обвинением клиента

Запись Г
Отмена до выезда, потрачено 20 минут. Конкретная причина ещё не задана. Прежде чем менять процесс, её нужно установить.

Моя отмена / причина	Что изменить / что проверить

8. Подтверждение встречи

Сообщение перед выездом
Подтвердим встречу: объект, время, участники и доступ. Отправлю маршрут и важные условия. Если планы изменились, сообщите, чтобы согласовать перенос.

Контроль	Запись
Сообщение отправлено	Дата и канал
Ответ получен	Что подтвердил участник
Доступ согласован	Кто открывает объект
Есть изменение	Новые условия и согласие участников
Ответа нет	Следовать согласованному порядку, не считать молчание согласием

Моя встреча	Подтверждение / перенос / ответственный

9. Затраты не равны счёту покупателю

Готовая реплика
Заранее зафиксируем, какие действия входят в сопровождение, как организуются выезды и какие платежи предусмотрены. Внутренний учёт моего времени не создаёт для вас дополнительных обязательств.

Разделить	Зачем
Внутреннюю оценку времени	Для планирования ресурсов
Прямые платежи	Для учёта фактических расходов
Цену услуги	Для отдельного согласованного предложения
Условия договора	Для понимания обязанностей сторон

Этот материал не устанавливает допустимость отдельной платы за просмотр. Условия конкретной услуги и договора проверяются отдельно.

Что входит в моё предложение	Как объяснить до начала работы

10. Журнал следующей недели

Встреча / результат	Минуты / платежи / причина отмены

Итоговый показатель	Значение
Состоявшиеся встречи	
Минуты и ставка	
Прямые расходы	
Затраты на состоявшуюся встречу	

Сравнивайте недели при одинаковых границах расчёта. Подпишите изменения районов, объектов и участников. Следите и за полезным результатом встреч.

Источники и проверка

Роспотребнадзор: заключаем договор с риелторским агентством