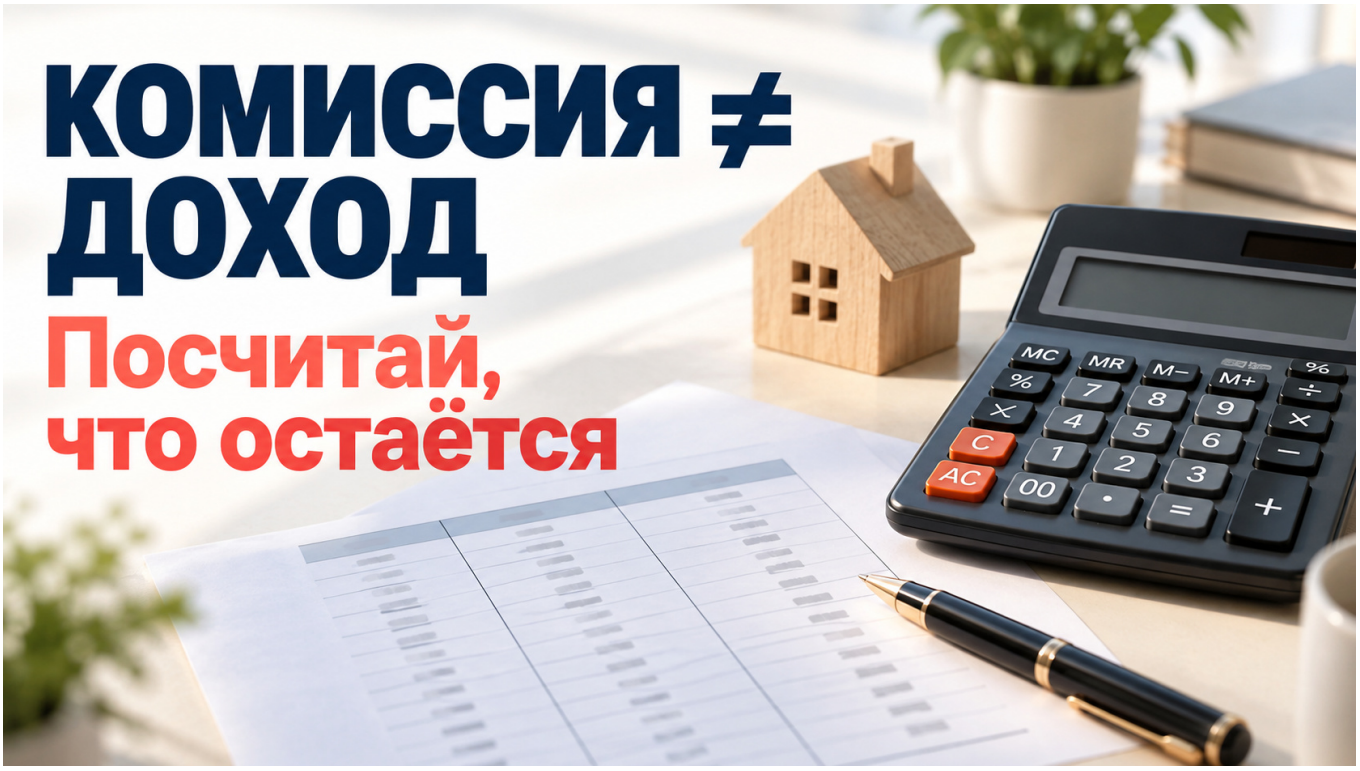
План агента в цифрах: комиссии, расходы, сделки и действия

Свяжите цель с вкладом сделки, расходами и одним управляемым изменением в работе с обращениями.



14 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Учебный расчёт Артёма, три сценария, состав расходов, календарь поступлений и план действия на неделю.

Самостоятельный инструмент Нейросистемы риелтора. Артём и все числа вымышлены. Это не копия экономической модели из книги Гари Келлера.

Какой доход вы называете целью?

Вы планируете больше активности, но не знаете, сколько остаётся от сделки и какой этап ограничивает результат.

Показатель	Учебное значение	Что означает
Цель	180 000 ₽ / месяц	После рабочих расходов, до налогов
Регулярные расходы	30 000 ₽ / месяц	Отдельно от прямых затрат
Вклад сделки	70 000 ₽	После доли агентства и прямых затрат

Подготовьте исходные данные

- Задайте период и точное определение денежной цели.
- Разделите полученные и ожидаемые комиссии.
- Перечислите прямые и регулярные расходы без повторного вычета.
- Отметьте источники данных и неучтённые обязательства.

Показатель, вклад и расходы

1. Определите показатель

Назовите, до или после каких расходов рассчитана цель.

Готово: Значение не меняет смысл по ходу расчёта.

Не делайте так: Смешать выручку и деньги для личных трат.

2. Посчитайте вклад

Из относящегося поступления вычтите долю агентства и прямые затраты.

Готово: Состав удержаний виден.

Не делайте так: Назвать вклад чистым доходом.

3. Сверьте регулярные расходы

Проверьте, что каждая затрата учтена один раз.

Готово: Нет двойного вычета.

Не делайте так: Вычесть одну рекламу в обеих частях.

Что нужно получить перед продолжением

Сценарии, этапы и действие

4. Рассчитайте сценарии

Разделите цель плюс регулярные расходы на положительный вклад; округлите вверх.

Готово: Арифметика и допущения раскрыты.

Не делайте так: Обещать результат по дробному числу сделок.

5. Проверьте этапы работы

Используйте одну группу обращений с достаточным наблюдением.

Готово: Исторические доли не выданы за гарантию.

Не делайте так: Делить старые сделки на новые заявки.

6. Выберите действие и контроль

Назначьте одно изменение процесса на неделю и отдельный календарь денег.

Готово: Выполнение можно проверить.

Не делайте так: Считать ожидаемые поступления уже полученными.

Что проверить после выполнения

Сколько сделок требуется в модели

Все значения учебные. Налоги, личные изъятия и иные обязательства в простой модели не рассчитаны.

Вклад сделки	Нужно сделок	Результат после 30 000 ₽
50 000 ₽	5	220 000 ₽
70 000 ₽	3	180 000 ₽
90 000 ₽	3	240 000 ₽

Потребность в объёме при заданных допущениях не равна вероятности или обещанию получить этот объём.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Нужно 2,3 сделки, значит хватит двух	Количество округляется вверх; проверяем результат целого числа.
40 заявок всегда дадут три сделки	В учебной завершённой группе было три; новый результат неизвестен.

Выберите действие по ситуации

Пробел	Почему важен	Что сделать
Вклад неизвестен	Нельзя определить потребность	Восстановить поступления и затраты
Вклад неположительный	Деление не даёт рабочего плана	Разобрать экономику услуги
Группа не завершена	Доля ещё меняется	Указать открытые случаи
Оплата ожидается	Деньги ещё не получены	Сохранить условия и дату отдельно

Уточните перед решением

1. Какие расходы уже вычтены?
2. Какие значения фактические, а какие предполагаемые?
3. Какое действие находится под моим контролем?

18 проверок расчёта и плана

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

Определения

- [ ] **Период.** Назван. Если нет: укажите месяц или иной срок.
- [ ] **Цель.** Определена. Если нет: разведите показатели.
- [ ] **Налоги.** Статус раскрыт. Если нет: не называйте результат чистым.
- [ ] **Вклад.** Раскрыт. Если нет: перечислите удержания.
- [ ] **Регулярные.** Отделены. Если нет: проверьте состав.
- [ ] **Дубли.** Исключены. Если нет: сверьте каждую затрату.

Расчёт

- [ ] **Данные.** С источниками. Если нет: отметьте предположение.
- [ ] **Вклад.** Положительный. Если нет: разберите экономику.
- [ ] **Формула.** Проверена. Если нет: пересчитайте.
- [ ] **Округление.** Вверх. Если нет: проверьте целое число.
- [ ] **Сценарии.** С допущениями. Если нет: не присваивайте вероятности.
- [ ] **Ожидания.** Отделены. Если нет: не считайте полученным.

План

- [ ] **Группа.** Одна и понятная. Если нет: согласуйте состав.
- [ ] **Наблюдение.** Достаточно или ограничено. Если нет: укажите незавершённое.
- [ ] **Доли.** Не гарантия. Если нет: сохраните ограничение.
- [ ] **Действие.** Управляемо. Если нет: выберите процесс.
- [ ] **Контроль.** Назначен. Если нет: укажите проверку.
- [ ] **Версия.** Обновляется. Если нет: пересчитайте при изменении.

Исходные данные модели

Цель, вклад и регулярные расходы должны использовать одни и те же определения.

Код задачи: _____ Дата: _____

Показатель	Значение / период	Источник	Что не учтено

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Управляемый шаг на неделю

Количество будущих сделок не полностью управляемо. Выберите выполняемое действие.

Проблемный этап	Действие недели	Как проверяем	Итог / следующий шаг

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Комиссия названа прибылью. Раскройте вычеты..

Одна затрата дважды. Уберите дубль..

Вклад не положителен. Не делите вслепую..

Разные группы смешаны. Сверьте когорту..

Ожидаемое стало полученным. Разведите статусы..

Согласуйте следующий шаг

Как объяснить расчёт без обещаний

«При этих допущениях нужен такой объём. Проверяем исходные данные, ограничения и действие, которое можем выполнить на неделе».

Первое действие после чтения

Заполните определения цели и вклада, затем пересчитайте базовый сценарий и одно изменение входных данных.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Активности много, а связь с результатом неясна?

Пройдите диагностическую карту для риелторов и проверьте источники обращений, консультации, материалы и последующие контакты. Выберите процесс для улучшения.

Проверить систему работы →

Подготовлено 26.09.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

Keller Williams: экономическая модель и книга Гари Келлера The Millionaire Real Estate Agent

Артём: три сценария с проверкой

Цель 180 000 ₽ после указанных рабочих расходов, до налогов и личных изъятий. Регулярные расходы 30 000 ₽.

Вклад	Деление 210 000 / вклад	Округление	Проверка
50 000	4,2	5	250 000 - 30 000 = 220 000
70 000	3	3	210 000 - 30 000 = 180 000
90 000	2,33...	3	270 000 - 30 000 = 240 000

Почему не четыре при 50 000

4 × 50 000 - 30 000 = 170 000. Это ниже учебной цели.

Почему не две при 90 000

2 × 90 000 - 30 000 = 150 000. Дробное деление не позволяет округлить вниз.

Что не рассчитано

Налоги, личные изъятия, отдельные обязательства и резерв. Для полного финансового плана нужны дополнительные данные.

Что не обещано

Модель показывает требуемый объём при допущениях. Она не устанавливает вероятность сделок и дат оплаты.

Расходы и календарь поступлений

Каждая затрата учитывается один раз; ожидаемое поступление не является полученным.

Строка	Где учтена	Источник	Статус
Доля агентства	До расчёта вклада	Условия и расчёт	Проверить
Прямая затрата	Вклад конкретной сделки	Подтверждение	Проверить
Регулярная оплата	Месячные расходы	Счёт / период	Проверить
Комиссия в ожидании	Отдельный календарь	Основание и условия	Не получена

Контроль дубля

Если реклама уже уменьшила вклад сделки, повторное включение той же суммы в регулярные расходы исказит расчёт.

Календарь

Для ожидаемой суммы запишите основание, предполагаемую дату, условия и неопределённость. Не подменяйте датой сделки дату оплаты.

Разные услуги

Отдельно посчитайте направления с разным вкладом или раскройте состав среднего. Не переносите условные 70 000 на весь портфель.

От исторической группы к действию

Вымышленный пример: 40 уникальных обращений, 12 консультаций, 3 оплаченные сделки из той же завершённой группы.

Что можно посчитать

12 / 40 = 30% консультаций; 3 / 12 = 25% оплаченных сделок среди консультаций. Это описание учебной группы.

Что нельзя заключить

Новые 40 обращений не обязаны дать тот же результат. Состав, источник, условия и срок наблюдения могут измениться.

Одна задача недели

Фиксировать запрос, согласованный следующий шаг и известную причину остановки у каждого нового обращения.

Проверка выполнения

Посмотреть карточки: где нет следующего шага и какие сведения нужны клиенту. Не заменять результат числом заполненных полей.

Следующее решение

Если неясны расходы — улучшить объяснение состава услуги. Если подбор не соответствует задаче — исправить бриф и критерии.

Промпт

«Проверь учебные сценарии 50/70/90 тысяч при цели 180 и расходах 30 тысяч. Покажи округление, неучтённое и границы вывода. Не придумывай налоги и рыночную конверсию».

Календарь денег: ожидание и факт

Учебные строки показывают статус, а пустые поля предназначены для вашего плана. Все суммы примера условные.

Основание	Сумма	Дата / условие	Статус
Учебная сделка А	70 000 ₽	Дата уточняется; условия оплаты проверить	Ожидается
Учебная сделка Б	70 000 ₽	Дата подтверждена учётным документом	Получено
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Не складывайте статусы

В этих двух строках получено 70 000 ₽, а не 140 000 ₽. Ещё 70 000 ₽ только ожидаются.

Что записать в своём календаре

Основание, сумму, условия возникновения оплаты, ожидаемую дату, фактическую дату и подтверждение.

Контроль переноса

При изменении даты сохраните причину и новую точку проверки. Ожидание не становится фактом из-за наступления планового дня.

Связь с обязательствами

Сопоставляйте доступные деньги и сроки расходов отдельно от арифметики нужного объёма сделок.