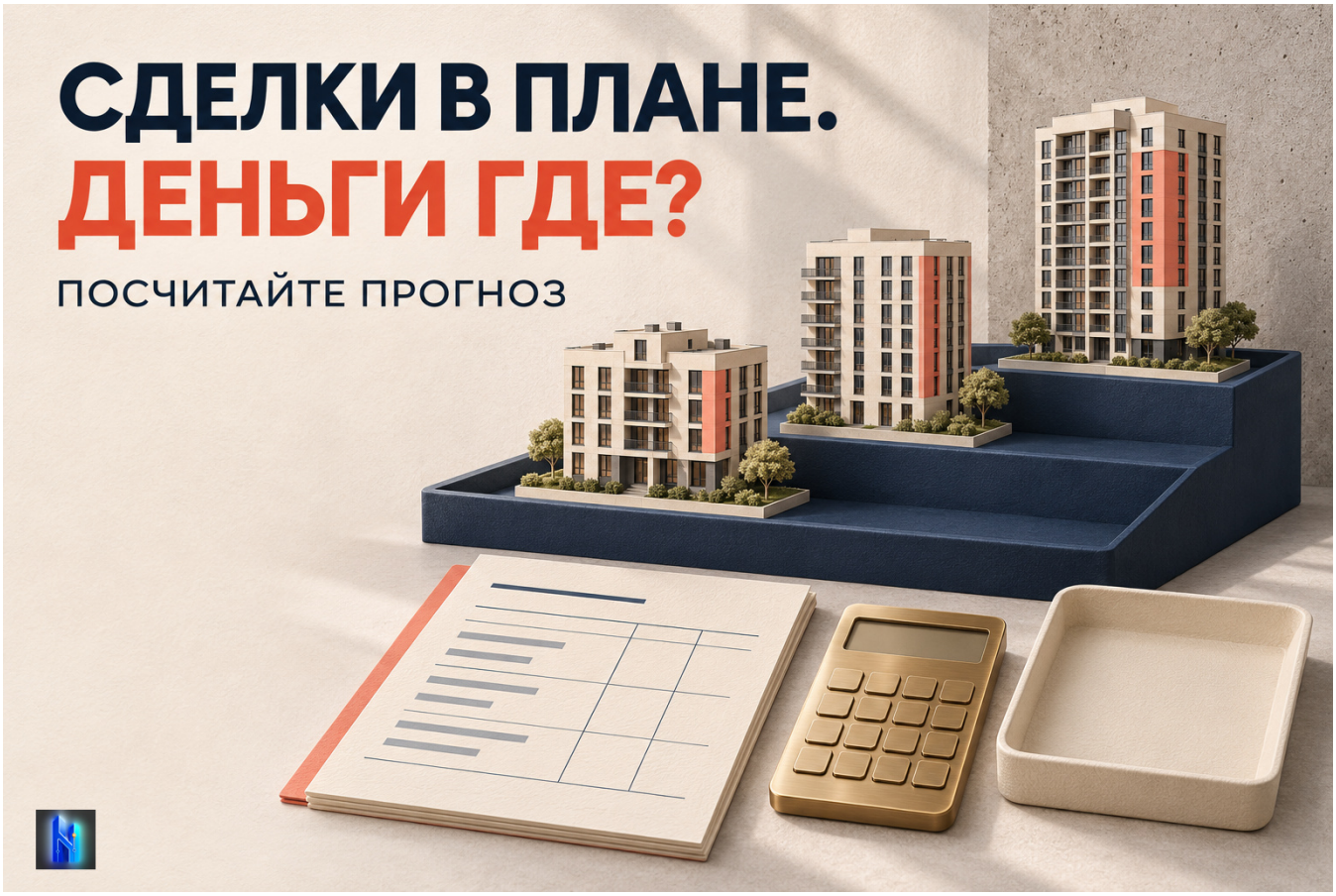
Прогноз комиссии риелтора: три сделки, веса вероятности и плановые месяцы

Посчитайте потенциальную комиссию, проверьте веса и отделите модель от фактических поступлений.



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. Паспорт модели П70

Все числа условные
Три самостоятельные открытые возможности. Считаем полное потенциальное вознаграждение агентства до расходов и распределения, не цену квартир и не личную прибыль. Веса 20%, 50% и 80% заданы только для упражнения.

Правило	Применение
Единица	Одна самостоятельная возможность
Деньги	Потенциальная комиссия агентства
Веса	Сценарные допущения, не норматив
Факт на срез	По этим строкам получено 0 рублей
Ограничение	Прогноз не является гарантией оплаты

Моя единица / показатель	Дата / источник / ограничение

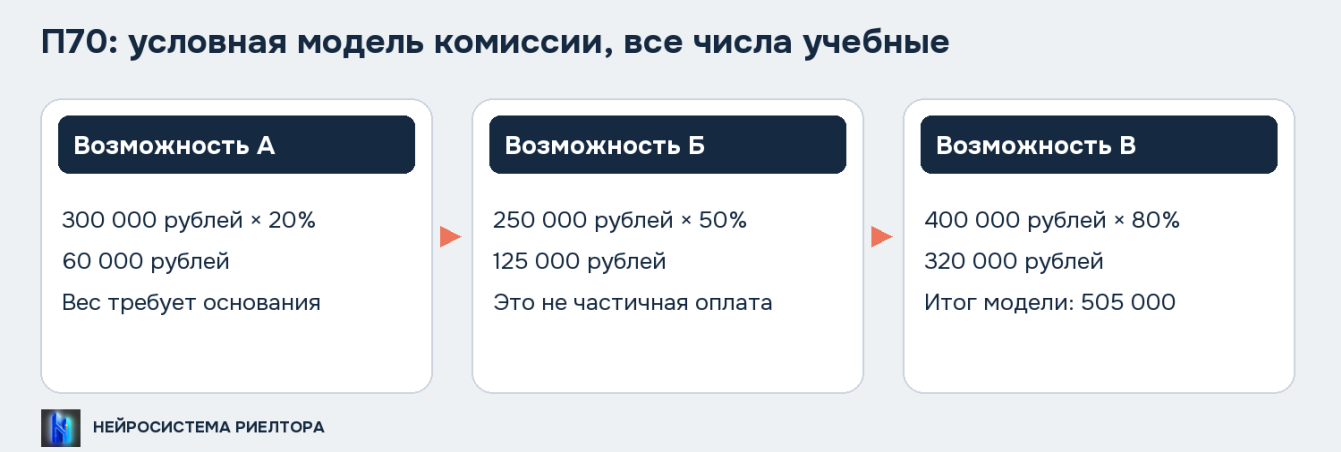
2. Исходные строки без дублей

Строка	Комиссия	Вес	План завершения
А	300 000 ₽	20%	Ноябрь
Б	250 000 ₽	50%	Ноябрь
В	400 000 ₽	80%	Декабрь

Что ещё нужно в реальной работе
Основание суммы, критерий этапа, источник веса, дата обновления и ответственный. Несколько вариантов квартиры для одного покупателя не создают несколько комиссий автоматически.

Моя запись	Что подтверждено / что условно

3. Посчитайте каждую возможность



П70: произведение суммы и условной вероятности.

Строка	Расчёт	Взвешенное значение
А	300 000 × 0,2	60 000 ₽
Б	250 000 × 0,5	125 000 ₽
В	400 000 × 0,8	320 000 ₽
Итого	60 000 + 125 000 + 320 000	505 000 ₽

20% в формуле записывают как 0,2 либо как процентное значение, а не как число 20 без преобразования.

4. Три суммы с разным смыслом

Показатель П70	Сумма	Что означает
Полный потенциал	950 000 ₽	Если все возможности успешны на этих условиях
Взвешенная модель	505 000 ₽	Результат заданных вероятностей
Фактически получено	0 ₽	По трём открытым строкам на срез

Не минимальная выплата
505 тысяч не гарантированы и не являются частями комиссии, которые клиенты должны заплатить сейчас.

Мой показатель	Сумма / точное название

5. Плановые месяцы не равны поступлениям



П70 распределён по условным месяцам завершения.

Период	Строки	Взвешенная сумма
Ноябрь	А + Б	185 000 ₽
Декабрь	В	320 000 ₽
Всего	А + Б + В	505 000 ₽

Для календаря денег отдельно нужны условия и дата оплаты, а также учёт вероятности события в нужный период. Здесь такой расчёт не выполнен.

Моя дата завершения	Условия и дата оплаты / неизвестное

6. Чувствительность к весу

Для строки Б	Было	Стало
Комиссия	250 000 ₽	250 000 ₽
Условный вес	50%	60%
Взвешенное значение	125 000 ₽	150 000 ₽
Общая модель	505 000 ₽	530 000 ₽

Что изменилось
Плюс 25 тысяч в модели появились из-за другого веса. Это не новый платёж и не заработанные деньги.

Моё изменённое допущение	Пересчёт / причина

7. Основание вероятности

Источник	Что проверить
История завершённых случаев	Сопоставимость, момент этапа, объём наблюдений
Сценарное предположение	Явно обозначено как допущение
Ручная правка	Кто, когда и почему изменил вес
Автоматический этап	Понятный критерий перехода

Вес / правило	Основание / дата	Ограничение

Уверенный ответ одного клиента не доказывает универсальную вероятность для всех случаев.

8. Ограничения общего числа

Риск	Пример или вопрос
Концентрация	В даёт 320 тысяч из 505 тысяч модели
Общая зависимость	Что может задержать несколько возможностей сразу?
Дубли	Не один ли клиент посчитан по нескольким объектам?
Состав денег	Не смешаны ли комиссия, цена квартиры и личная доля?
Расходы	Что ещё нужно учесть до разговора о прибыли?

Моё ограничение	Как показать в отчёте

9. Журнал пересмотра

Дата / строка	Что изменилось	Основание / ответственный

Историю сохраняем
Отдельные причины: сумма, состав возможностей, вероятность, плановая дата, фактический исход. Старый срез не переписывается под новый результат.

Ближайший проверяемый шаг	Кто / когда

10. Мой отчёт без подмены дохода

Заполненная формулировка П70
Потенциальная комиссия 950 тысяч, модель по условным весам 505 тысяч. По плану завершения 185 тысяч относятся к ноябрю, 320 к декабрю. По этим трём открытым возможностям денег на дату среза не получено. Сроки поступления и основания весов проверяются отдельно.

Мой потенциал / модель / факт	Единица / дата среза

Основные допущения	Незакрытые вопросы

Решение / следующий шаг	Ответственный / дата

Источники и проверка

HubSpot: стандартные свойства сделки