

AI МАРКЕТОЛОГ 3.0 · ФИНАЛЬНЫЙ КЕЙС · 25.09.2026

3 месяца назад я не знал, что такое терминал.

Сегодня у меня CRM, 15 Telegram-ботов, 7 сайтов и автопостинг в 5 проектов.

Сергей Крикунов

Оценщик недвижимости · агентство «Эксклюзив в недвижимости», Днепр ·
интернет-магазин kurika.com.ua



Стартовая точка: ChatGPT за \$0 и два бизнеса вручную

Инструменты

- Самая дешёвая версия ChatGPT
- Вопрос → ответ, иногда картинка
- Claude Code не установлен, о нём не слышал
- Терминал, pip, сервер — тёмный лес

Недвижимость

- Действующее агентство в Днепре
- Объекты и клиенты — в таблицах и чатах
- Цель: выйти на новый уровень дохода и автоматизировать рутину

kurika.com.ua

- Совсем новый товарный бизнес
- Тысячи товаров от поставщиков: дубли, битые фото, нет переводов
- Соцсети велись вручную или никак

РЕЗУЛЬТАТ «ПОСЛЕ» · СЕНТЯБРЬ 2026

Три месяца спустя

1

CRM-система агентства — самый большой проект

15

Telegram-ботов: для себя и на продажу

7

сайтов и лендингов в продакшене

5

SMM-проектов с автопостингом: пост + Reels + Stories

9 600+

товаров каталога почищено: дубли, фото, переводы

2

мобильных приложения, одно — на тесте в Apple

Всё это на своём сервере (Hetzner), с бэкапом кода на GitHub и деплоем сайтов на Vercel.

Два бизнеса выросли в одну экосистему

НЕДВИЖИМОСТЬ

Действующий бизнес: доход + автоматизация

- ExCRM — CRM агентства с AI-поиском по 5 площадкам
- Ріелтор.Старт — онлайн-школа риелторов
- «Ключі без ризику» — лендинг услуги аудита сделки
- Оценка-Online: калькулятор ФДМУ + бот оценщиков
- Боты агентства, агентов и директора
- Статьи в блог estate-ua.com.ua, мобильное приложение ex.dp.ua

КУПИКА

Новый бизнес с нуля

- kupika.com.ua: 9 600+ товаров приведены в порядок
- AI-продавец @KupiKa_sales_bot, работает 24/7
- Автоковрики: ~800 фото почищены от водяных знаков
- Выгрузки на Prom (1 000 SKU) и Rozetka (865 офферов)
- Автопостинг в Instagram, Facebook и Telegram
- Боты под заказ: нотариус, обменник, детский «Дій!»

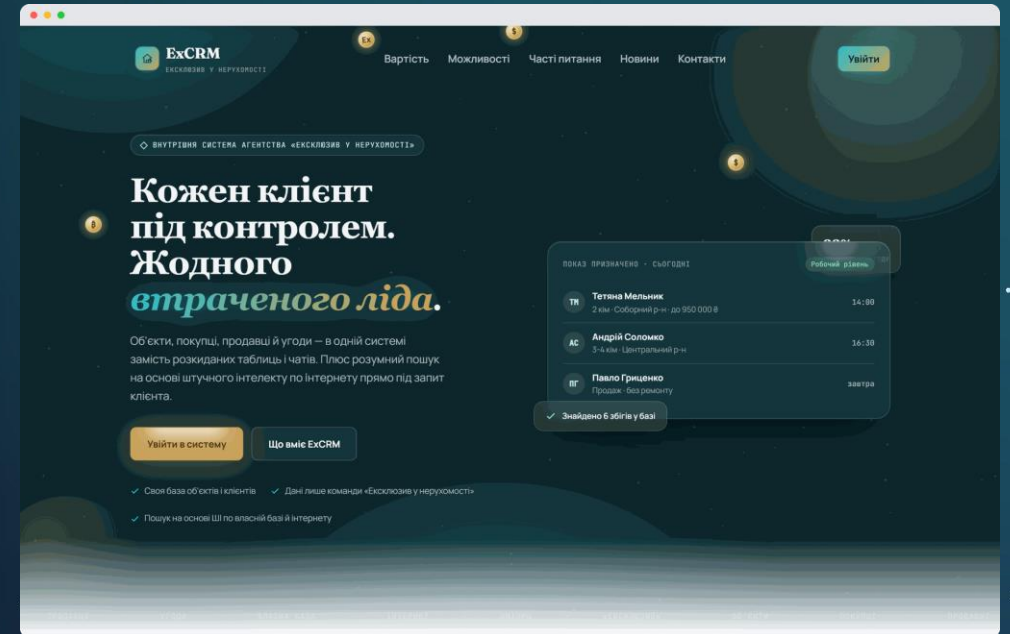
ГЛАВНЫЙ ПРОЕКТ

ExCRM

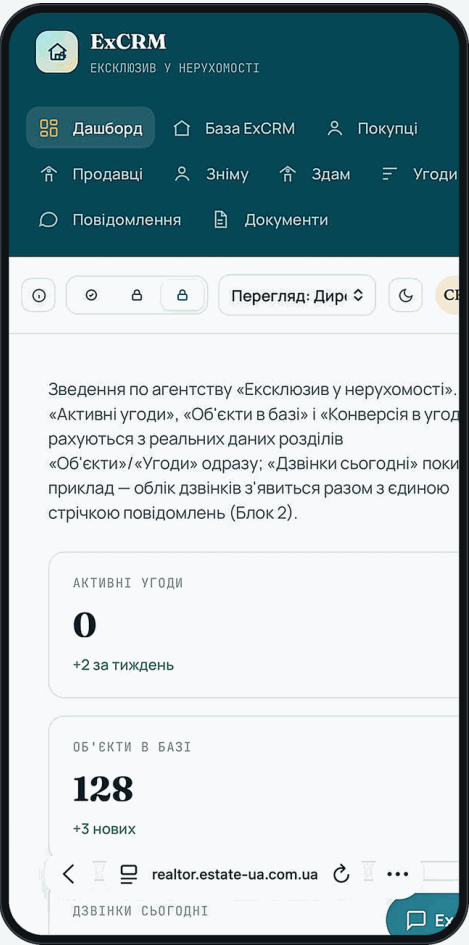
То, что я считал невозможным: полноценная CRM агентства недвижимости с искусственным интеллектом, написанная без единой строчки кода своими руками.

- Старт 05.09.2026 — реальный код в тот же день
- Работает в продакшене на realtor.estate-ua.com.ua
- Вся команда агентства — внутри

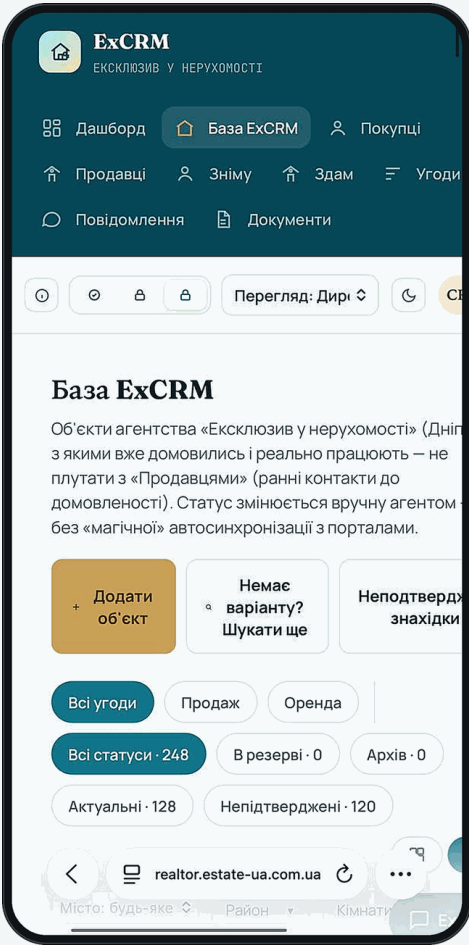
realtor.estate-ua.com.ua



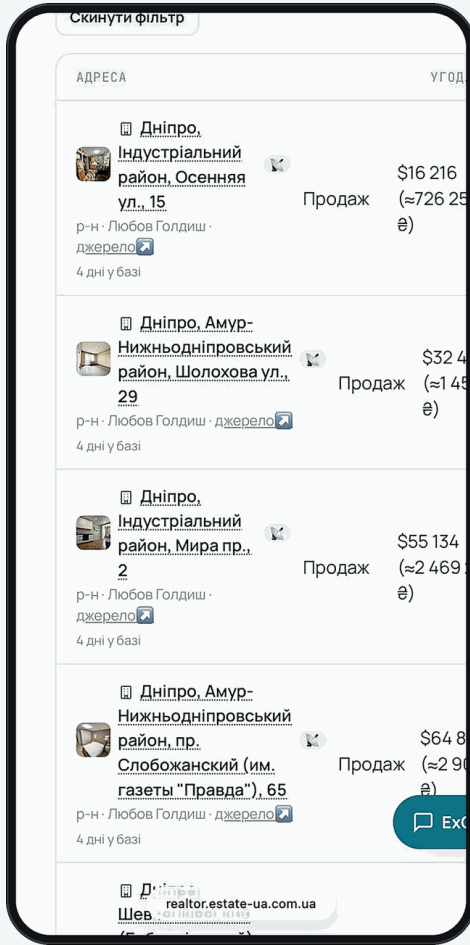
Всё агентство — в одной системе



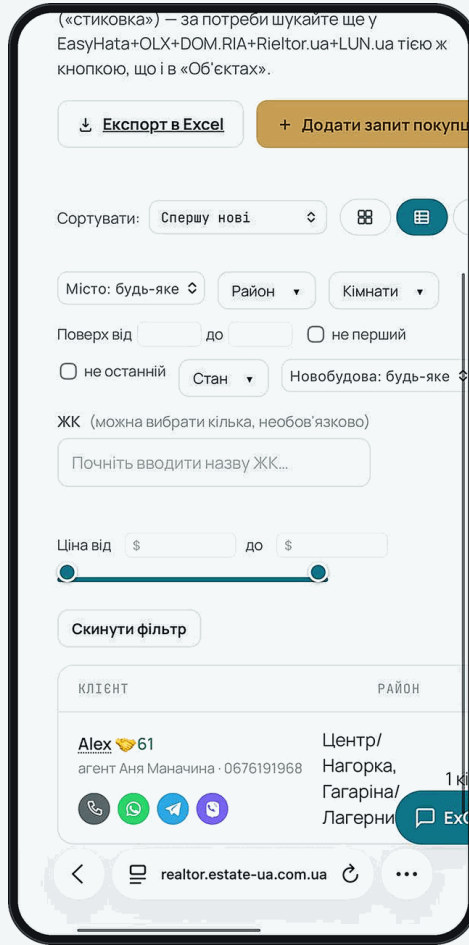
Дашборд директора



База ExCRM: 248 об'єктів



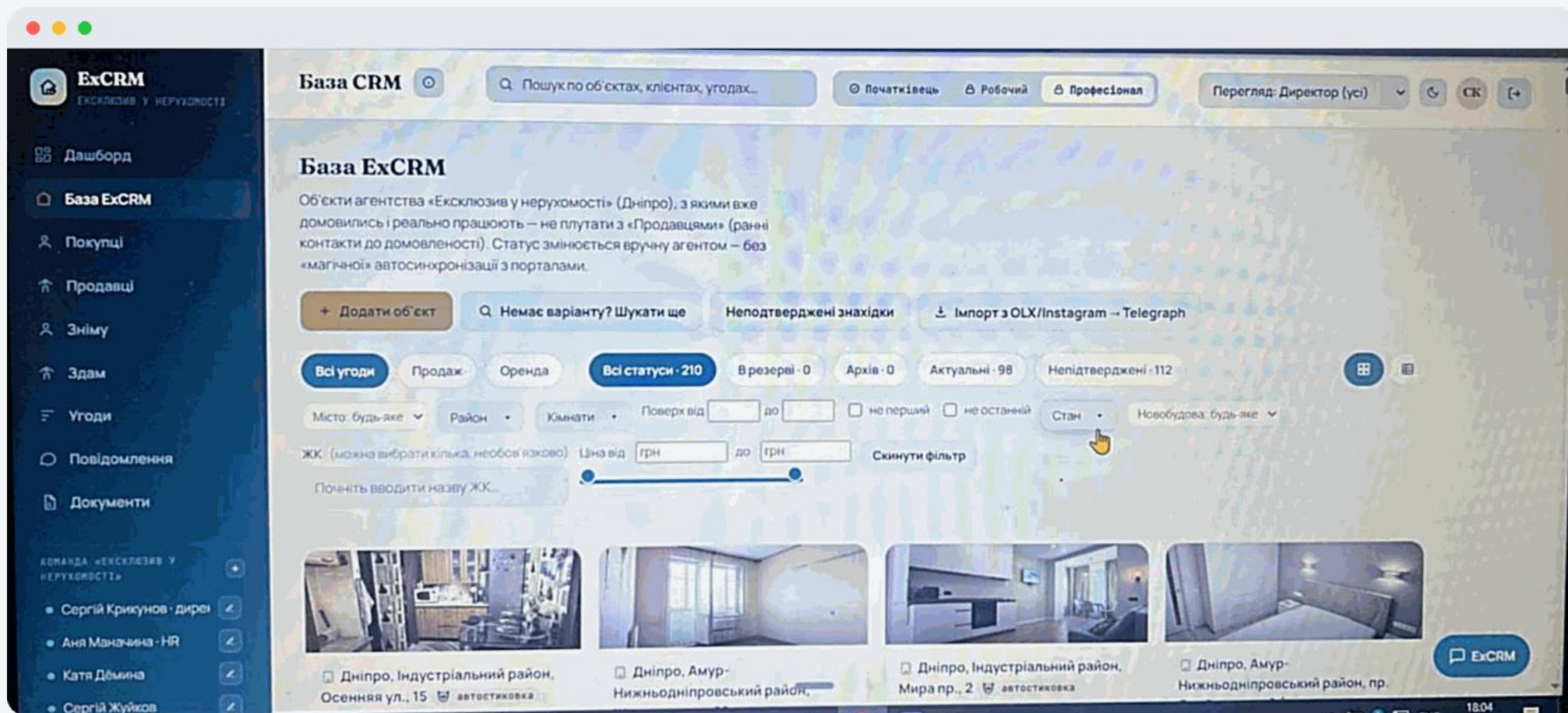
Карточки об'єктів з фото



Покупателі + фільтри

248
об'єктів в базі

Так ExCRM выглядит на компьютере



База объектов, фильтры по району, этажу, ЖК и цене, импорт из OLX и Instagram, команда агентства слева в меню. Фото с экрана ноутбука, 23.09.2026.

80% рутины агента берёт на себя система

AI-поиск по интернету

EasyHata, OLX, DOM.RIA, Rieltor.ua, LUN — под запрос конкретного клиента

Контакты собственников

Автораскрытие телефонов EasyBase (до 40/сутки, с паузами)

Справочник ЖК

201 ЖК Днепра, микрорайоны, автозапись новостроек

«Стыковка»

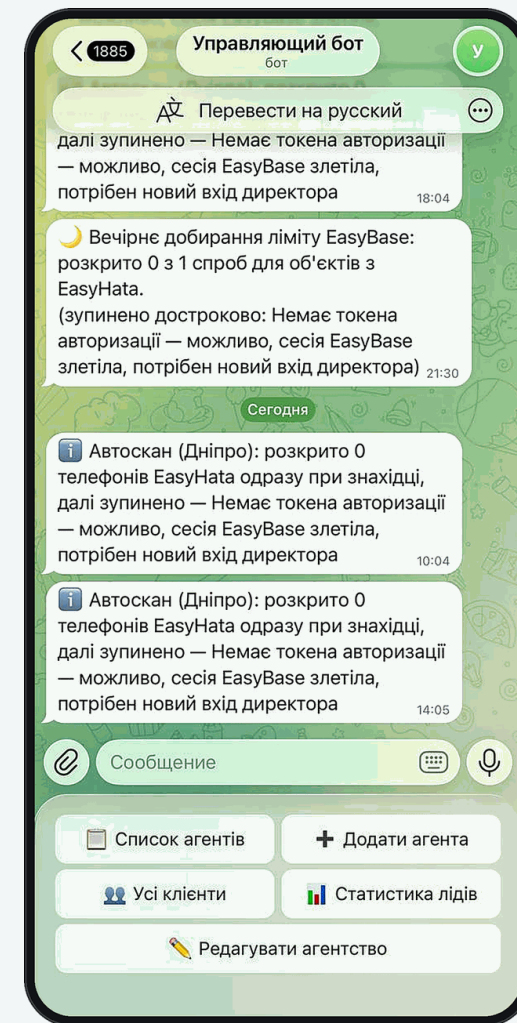
Автоподбор объект ↔ покупатель: свои → коллеги → база → неподтверждённые

Статистика цен

Один PDF: медиана, ссылки на аналоги — готово для клиента

Команда и контроль

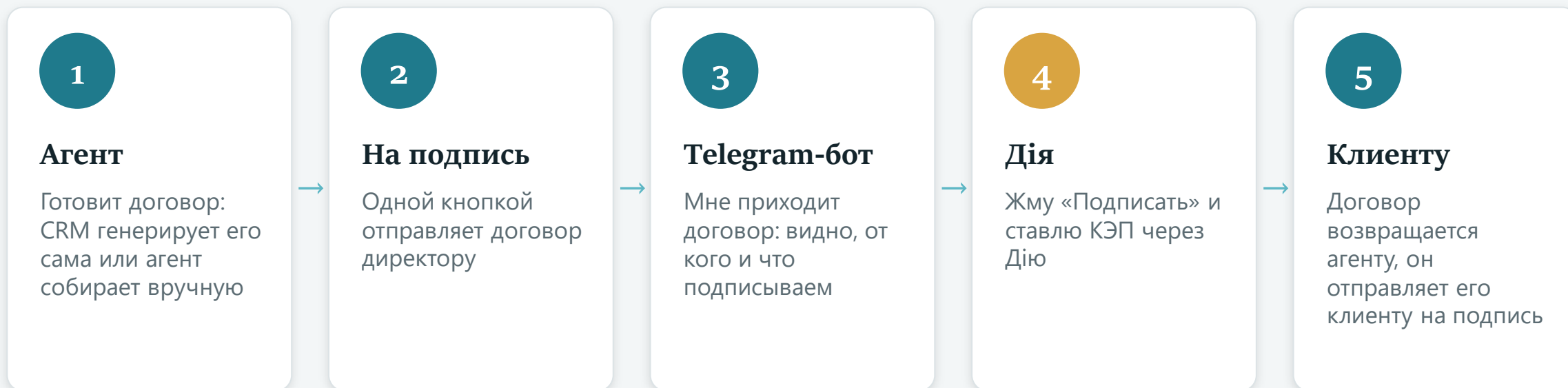
Сообщения внутри команды, @ExControlBot для директора



@ExControlBot — отчёты директору

Модель оплаты: \$10 за сделку для риелтора (нет сделок — нет оплаты), от \$100/мес для агентства.

Договор с электронной подписью — без встречи и бумаги

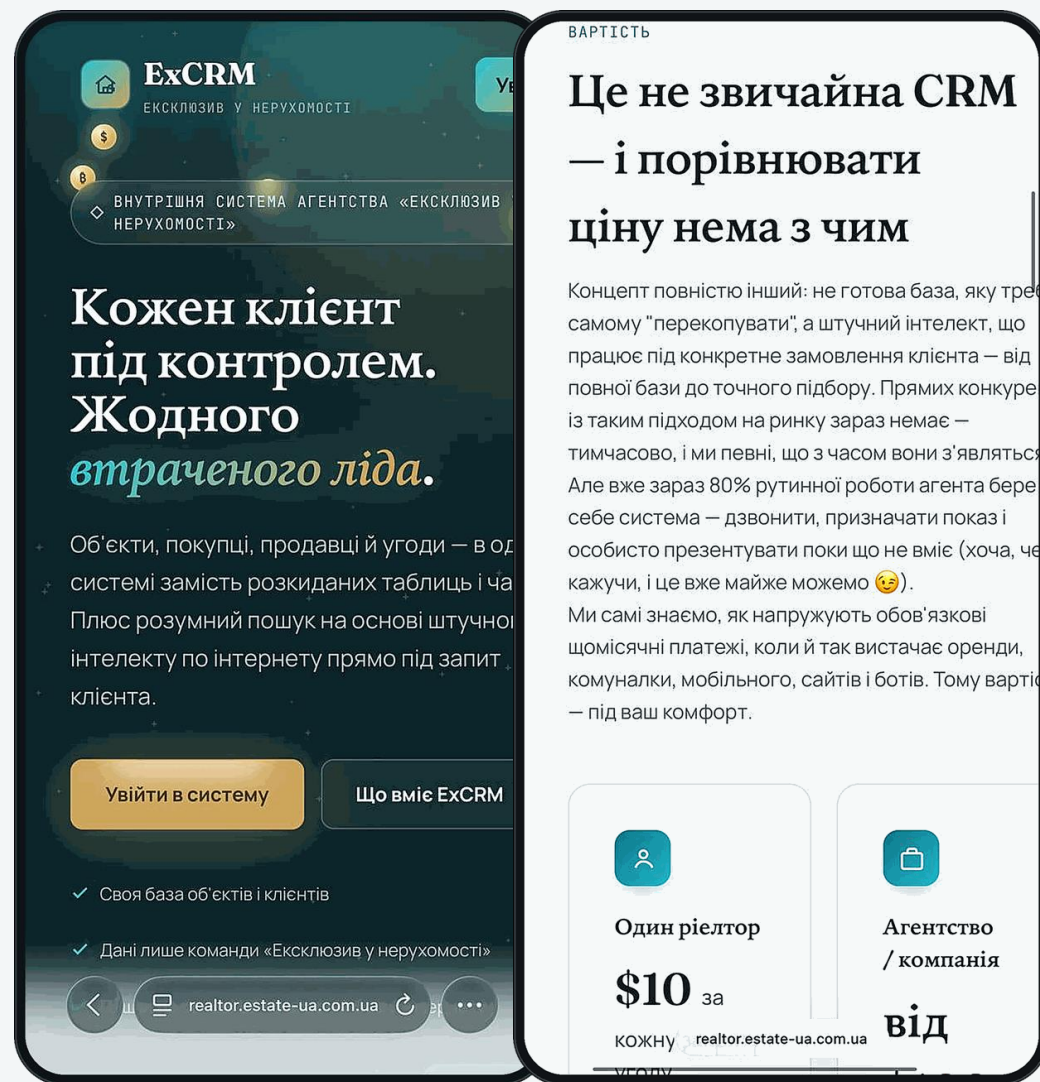


Итог: договор подписан двумя сторонами квалифицированной электронной подписью. Всё внутри ExCRM, без распечаток и поездок.

Не только для себя — продукт на продажу

- Лендинг с объяснением концепции: не «перекапывать» готовую базу, а AI под заказ клиента
- Прямых конкурентов с таким подходом на рынке сейчас нет
- Ценообразование «под комфорт»: \$10 за сделку для одного риелтора
- Для агентств — от \$100 в месяц
- Опубликована статья-сравнение CRM для риелторов

[Открыть ExCRM →](#)

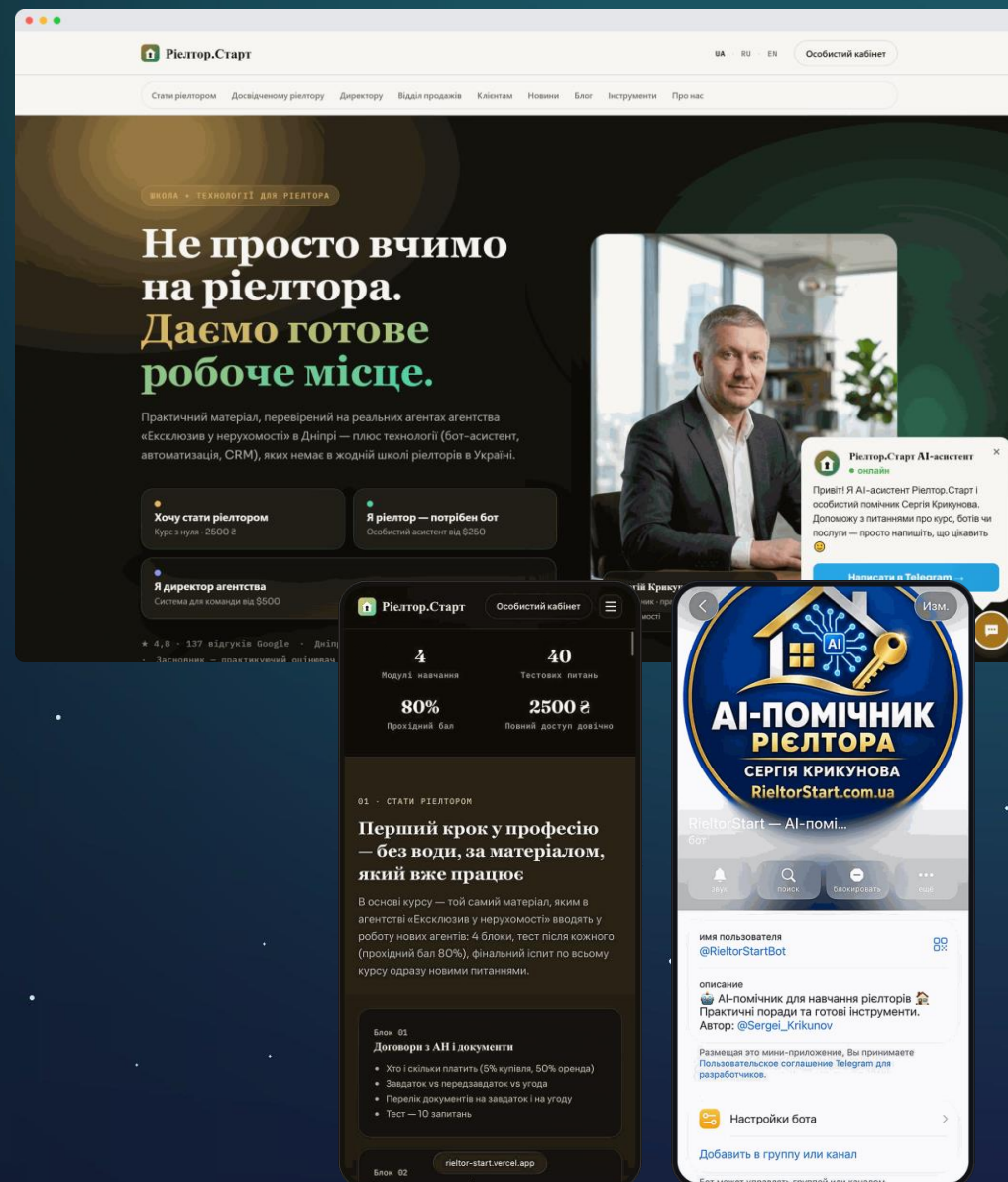


ОТДЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ · ОБУЧЕНИЕ РИЕЛТОРОВ

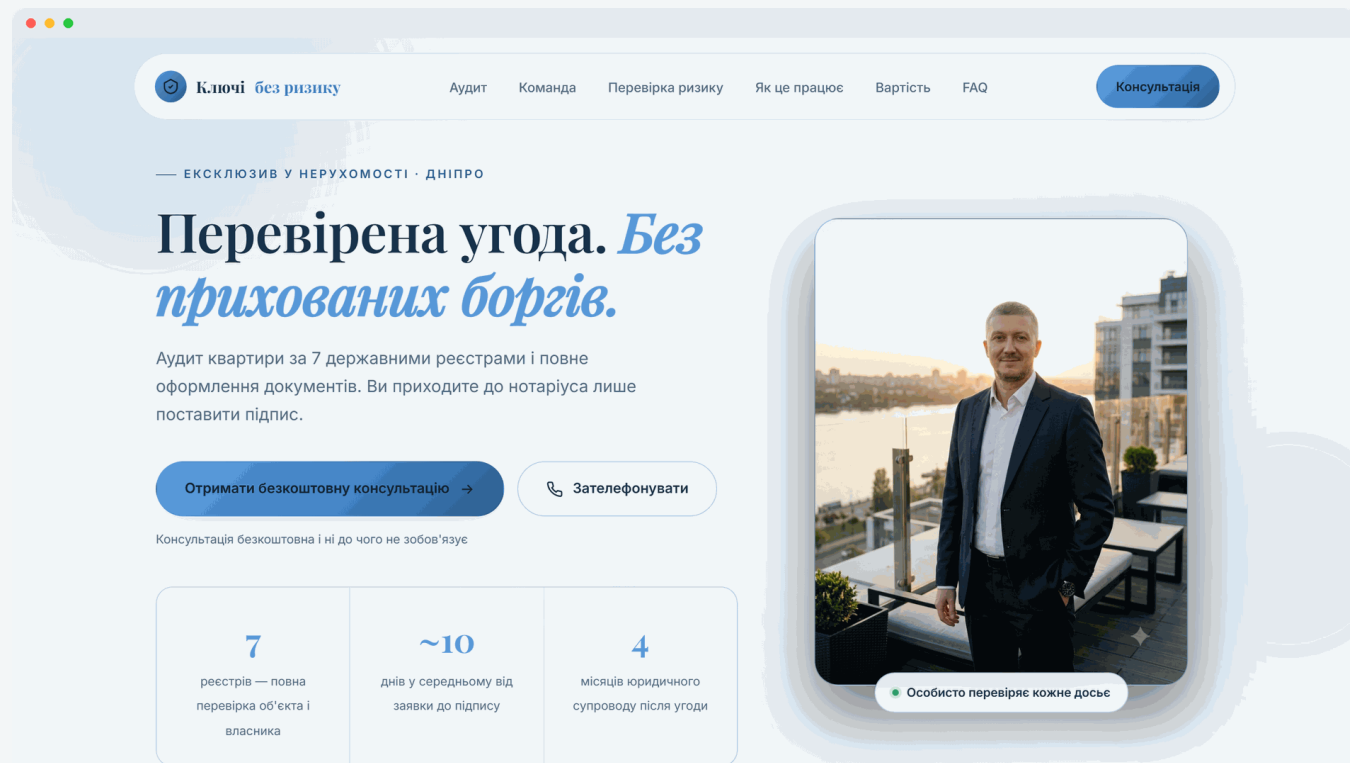
Ріелтор.Старт — онлайн-школа на всю Украину

- Сайт на 3 языках (UA / RU / EN), личный кабинет, доступ по коду оплаты
- Три аудитории: новичок, практикующий риелтор, директор агентства
- Курс: 4 модуля, 40 тестовых вопросов, проходной балл 80%, 2 500 ₴
- Курс «Риелтор з нуля 2.0» — 20 дней, 25 AI-промтов (готов к запуску)
- Боты-ассистенты для риелторов: \$250 / \$500 / \$1 500
- AI-консультант @RieltorStartBot

rieltorstart.com.ua



«Ключі без ризику»: аудит сделки

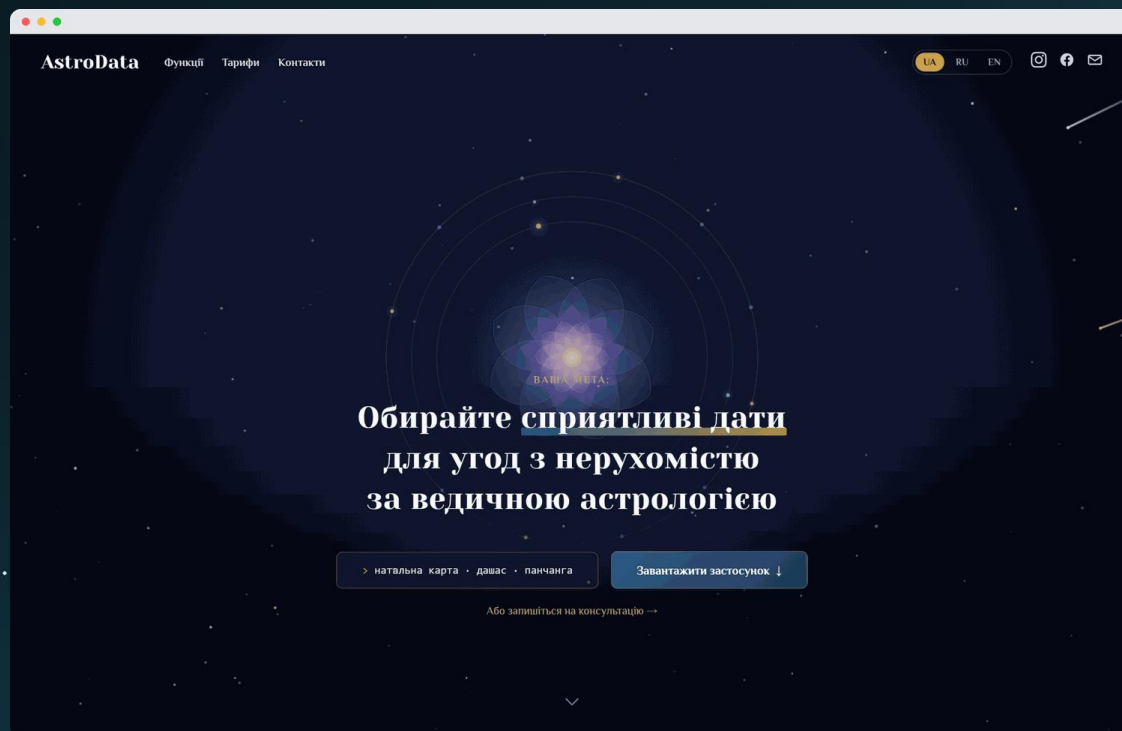


- Лендинг сделан с нуля: услуга, команда, FAQ, калькуляторы
- Проверка объекта по 7 государственным реестрам + «Файл безопасности»
- 12 месяцев юридического сопровождения после сделки
- Под лендинг: исследование ЦА «ДНК клиента» (4 персоны) и VSL-сценарий на 13 минут
- Соцдоказательство: 4,8 ★ по 137 отзывам Google

САЙТ ПОД ЗАКАЗ · ВЕДИЧЕСКАЯ АСТРОЛОГИЯ

AstroData — сайт для Юлии Вайсман

astrodata-ua.vercel.app



Задача

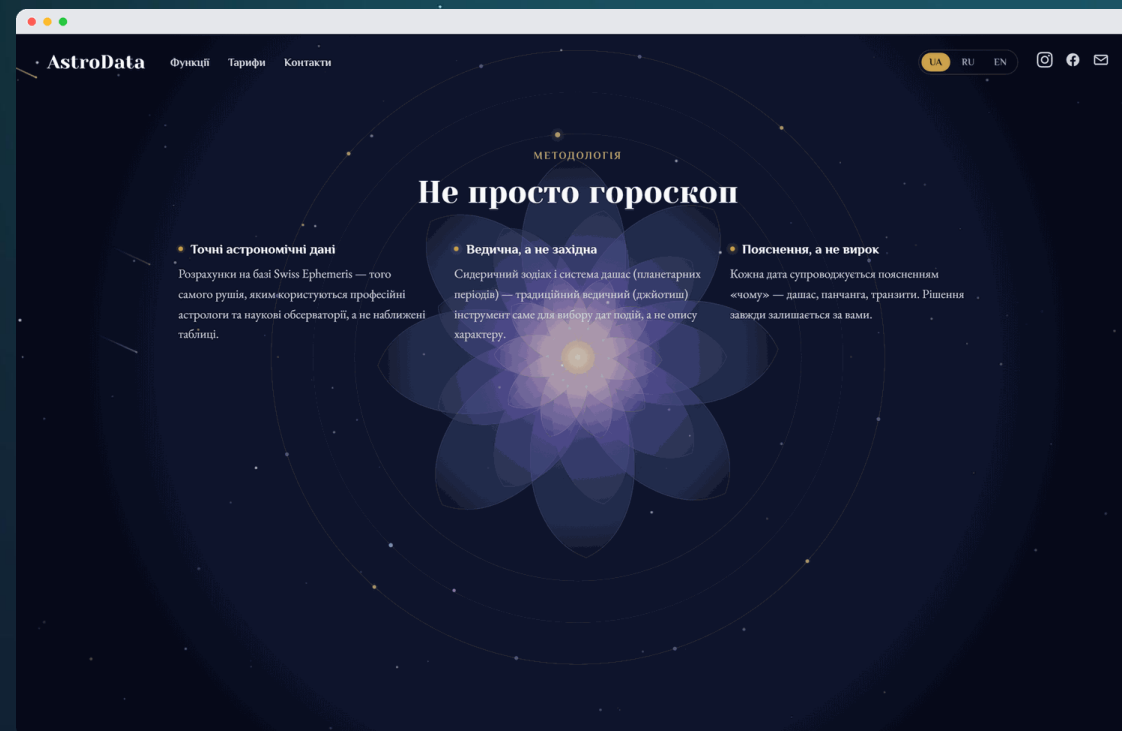
Выбор благоприятных дат для сделок с недвижимостью по ведической астрологии.

Внутри

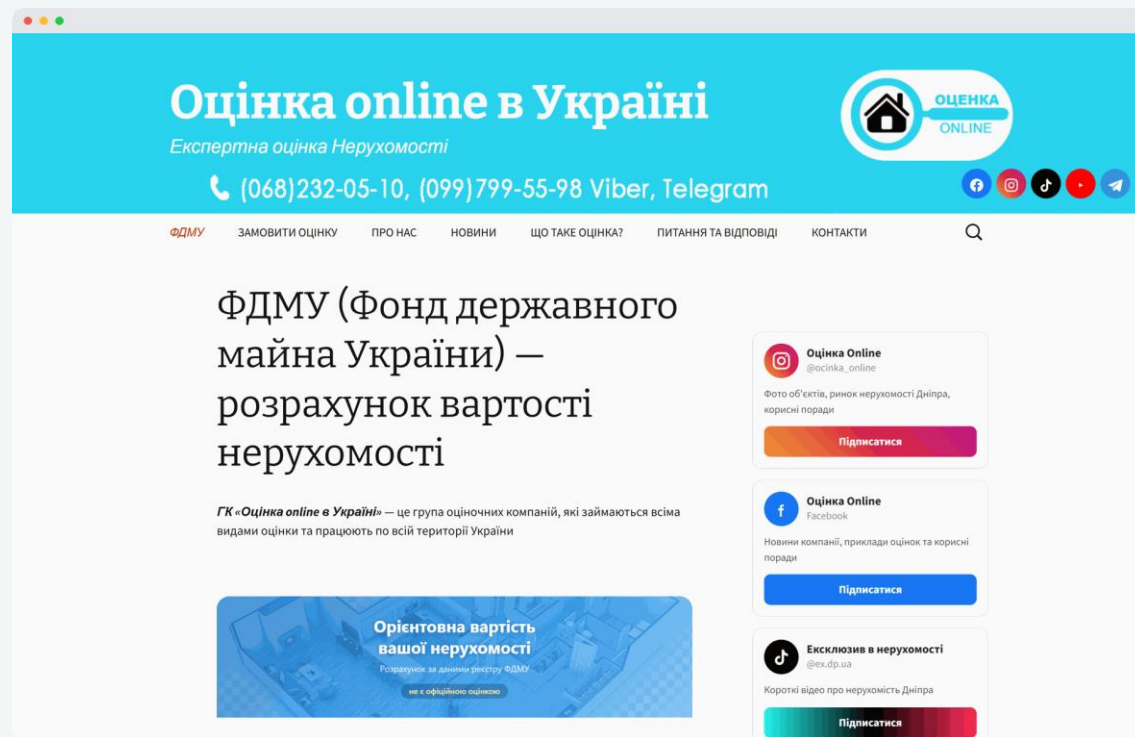
Натальная карта, дашас, панчанга на каждый день, транзиты и личный кабинет

Технологии

Расчёты на Swiss Ephemeris, 3 языка (UA/RU/EN), связка с приложением AstroData

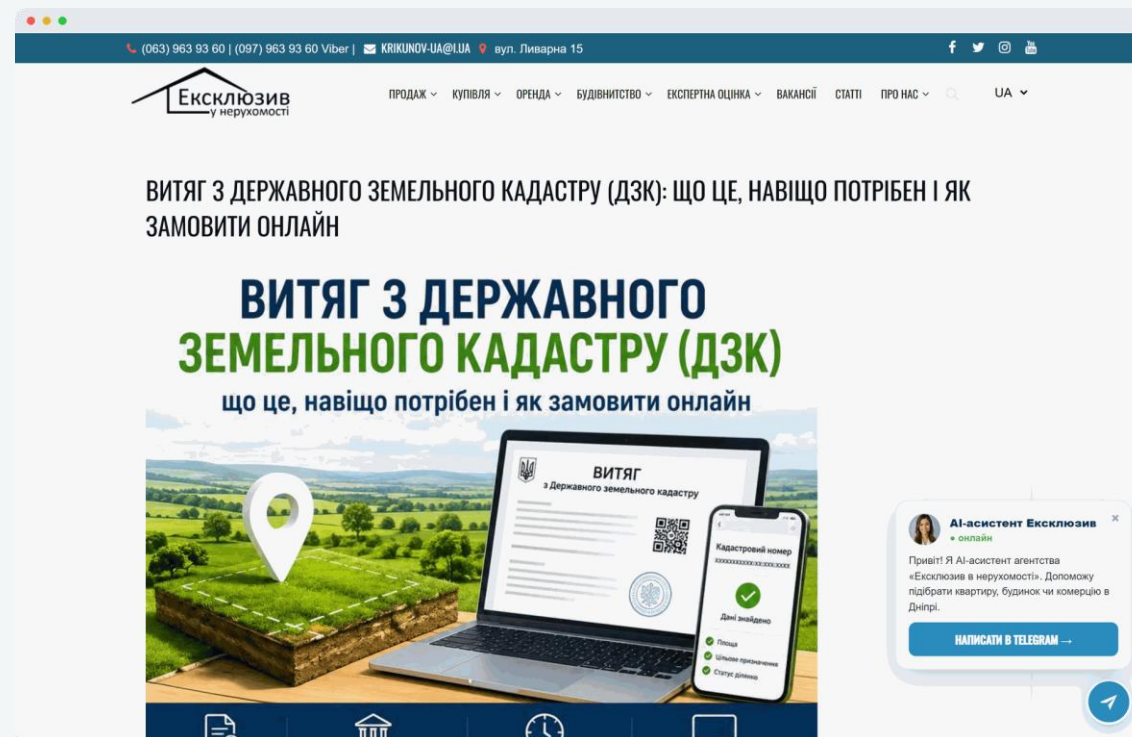


Оценка-Online: расчёт ФДМУ онлайн



Клиент вводит данные → запрос в реестр ФДМУ → оплата LiqPay → официальный PDF на почту

ocenka-online.com.ua



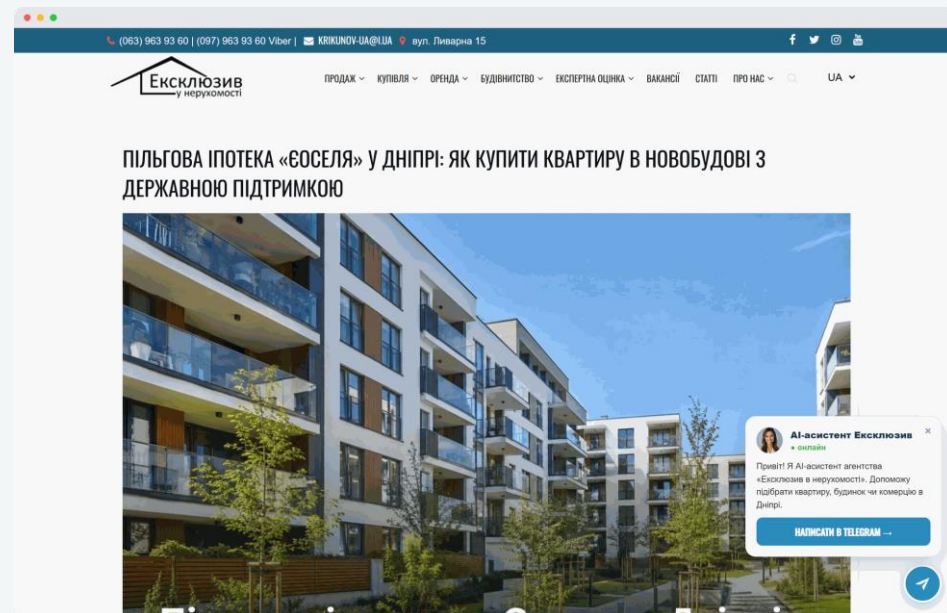
Выписка из ДЗК: статья с живой бесплатной проверкой кадастрового номера и заказом онлайн

[Статья про ДЗК](#)

Статьи, которые приводят клиентов

- 01 [Выписка из ДЗК: что это и как заказать онлайн](#)
- 02 [Юридическая чистота квартиры: чек-лист проверки](#)
- 03 [Как проверить застройщика: 7 тревожных сигналов](#)
- 04 [Управление отелем или коммерческим зданием в Днепре](#)
- 05 [Льготная ипотека «сОселя» в Днепре](#)

Статьи на UA + RU, 1 000–1 300 слов, с калькуляторами и AI-ассистентом в Telegram. В блоге kurika за то же время: 33 → 48 статей.



5 проектов: пост, Reels и Stories — одной командой

1

Недвижимость

Instagram + Facebook

[@exclusive_v_nedvigimosti](#)

2

Оценка-Online

Instagram + Facebook,
персонаж «Оцінчик»

[Оценка Online](#)

3

Магазин kupika

Instagram + Facebook

[@kupika.ua](#)

4

Автоковрики

Instagram + Facebook

[@kupika.com.ua](#)

5

Кондиционеры

Instagram + Facebook,
персонаж «Фреончик»

[@kupika.comua](#)

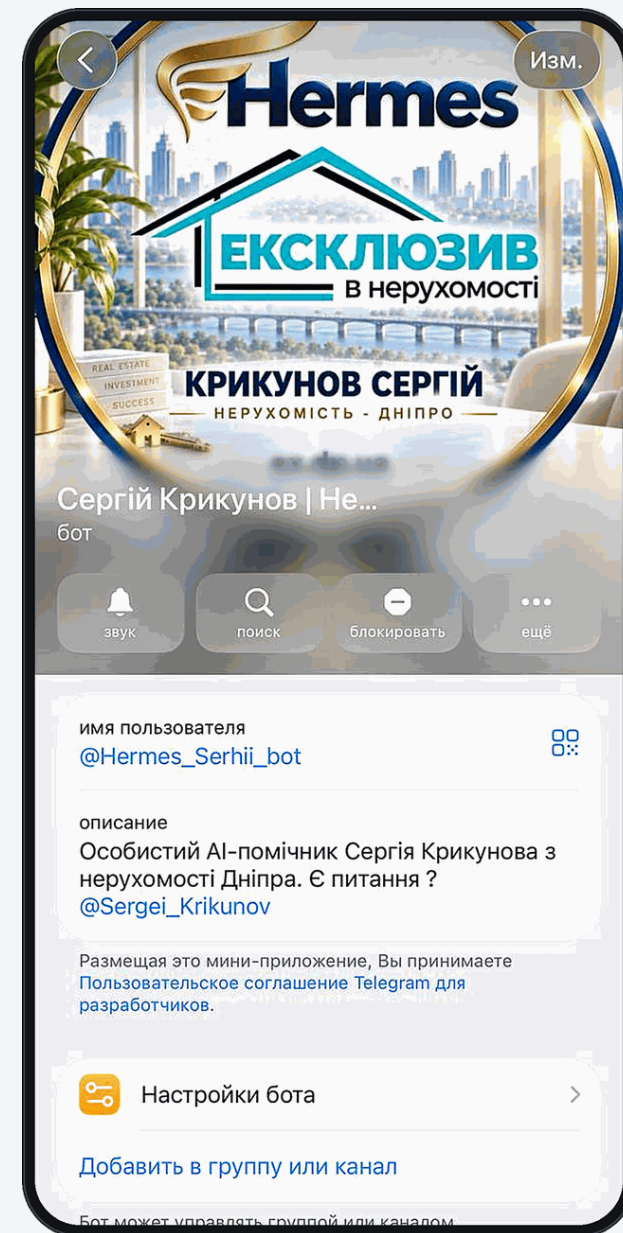
- Claude пишет тему, текст и картинку, держит фирменный стиль и не повторяет прошлые темы
- Публикация через Meta Graph API: карусель + FB Reels + Stories всеми слайдами
- Плюс TikTok @ex.dp.ua (видео через Kling AI) и Telegram-канал t.me/kupika_comua
- Платную рекламу ещё не запускал. Главный результат: 5 страниц наконец ведутся регулярно. Следующий шаг — AI-таргет

ОТДЕЛЬНЫЙ БОТ

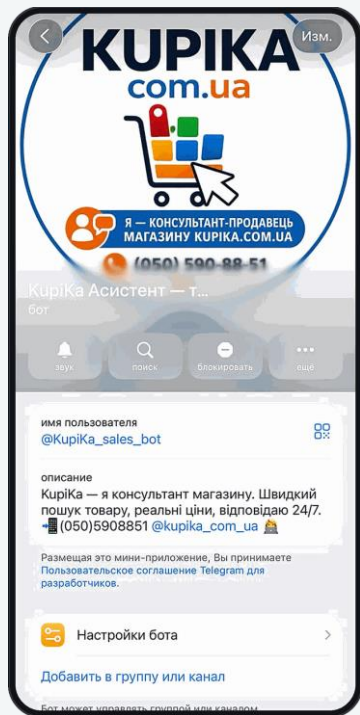
Hermes — контент-менеджер для 3 каналов

- Раз в 2 дня сам готовит пост: альбом 1080×1080, текст и Stories 1080×1920
- Каналы: t.me/kupika_comua, @estatedp, @sadoviy_estate («Таунхаус Садовый»)
- Для «Садового» берёт фото прямо из альбома прораба: 366 фото и 44 видео
- Присылает мне на проверку — по команде «выставляй» публикует пост и Stories
- Сначала публиковал полностью сам, но пару раз промахнулся с задачей — оставил финальное «ок» за мной

[@Hermes_Serhii_bot](https://t.me/Hermes_Serhii_bot)

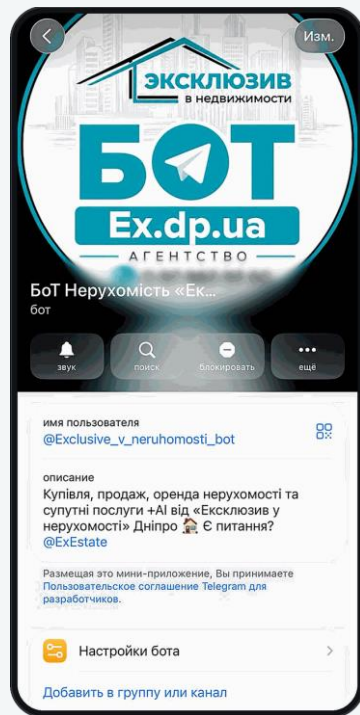


Сотрудники, которые работают 24/7



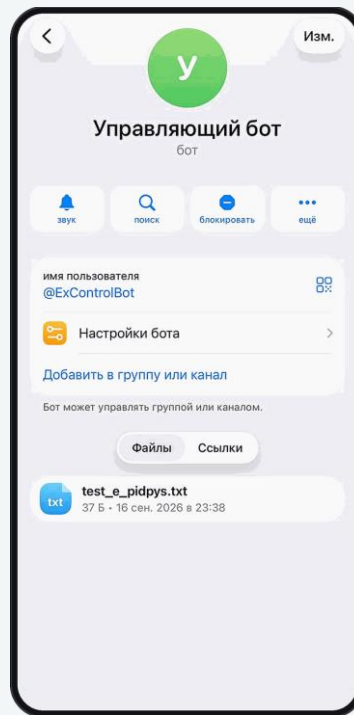
[@KupiKa_sales_bot](#)

AI-продавец магазина: ищет по 9 989 товарам, отвечает голосом

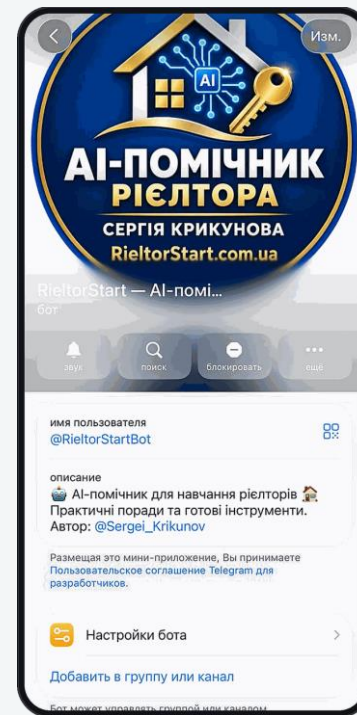


[@Exclusive v neruhomosti_bot](#) [@ExControlBot](#)

Бот агентства: купля, продажа, аренда. Переехал со Smart Sender на свой сервер



Директорский бот: агенты, клиенты, статистика лидов



[@RieltorStartBot](#)

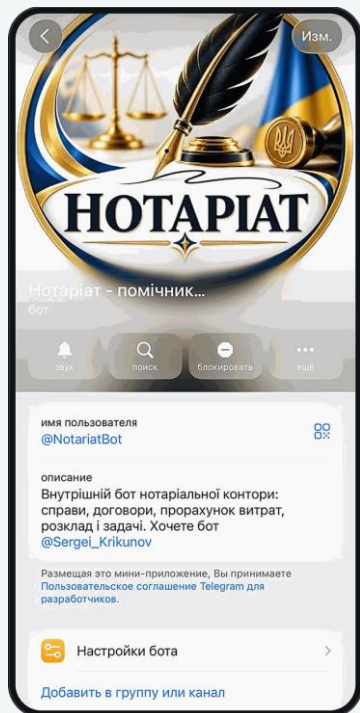
AI-консультант школы риелторов



[@RealtorBazaBot](#)

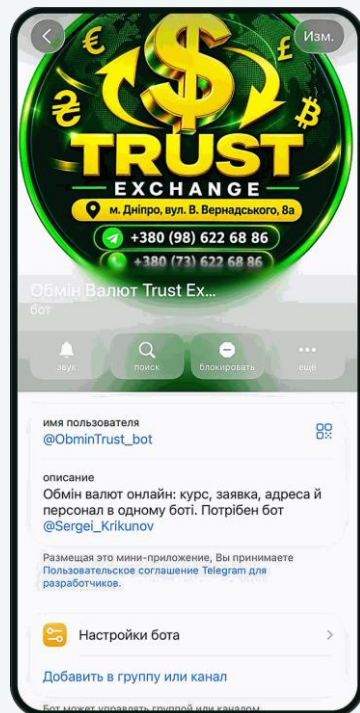
REALTOR PRO: база знаний, документы и обучение агентов агентства

Из навыка — в новую услугу: боты под заказ



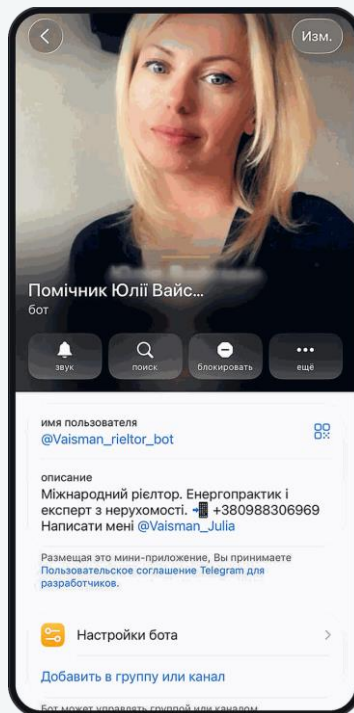
[@NotariatBot](#)

Нотариальная контора: дела, договоры, расчёт, расписание. Тарифы до \$500 под ключ



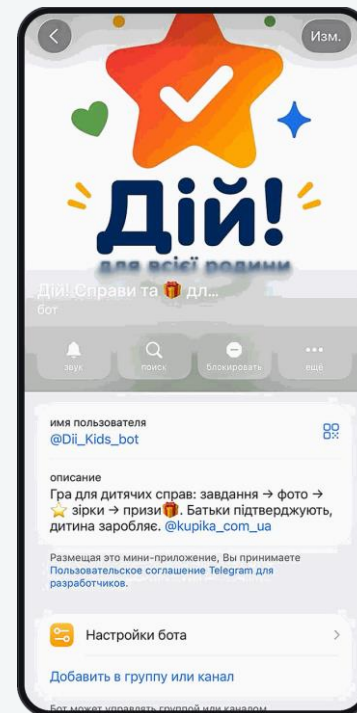
[@ObminTrust_bot](#)

Обмен валют Trust Exchange: курс, заявка, адрес, персонал



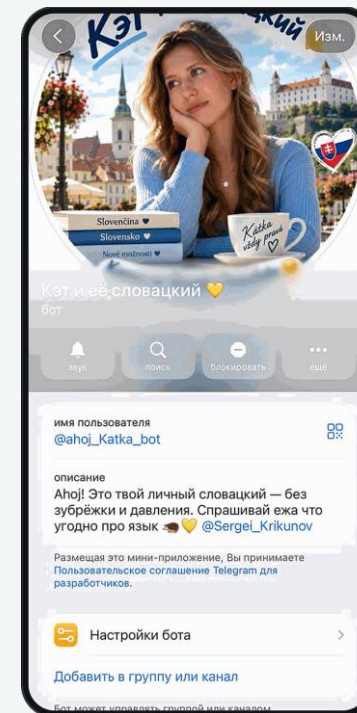
[@Vaisman_rieltor_bot](#)

Личный бот риелтора Юлии Вайсман (всего 4 бота агентов)



[@Dii_Kids_bot](#)

«Дій!» — детские задания за звёзды и призы, подписка

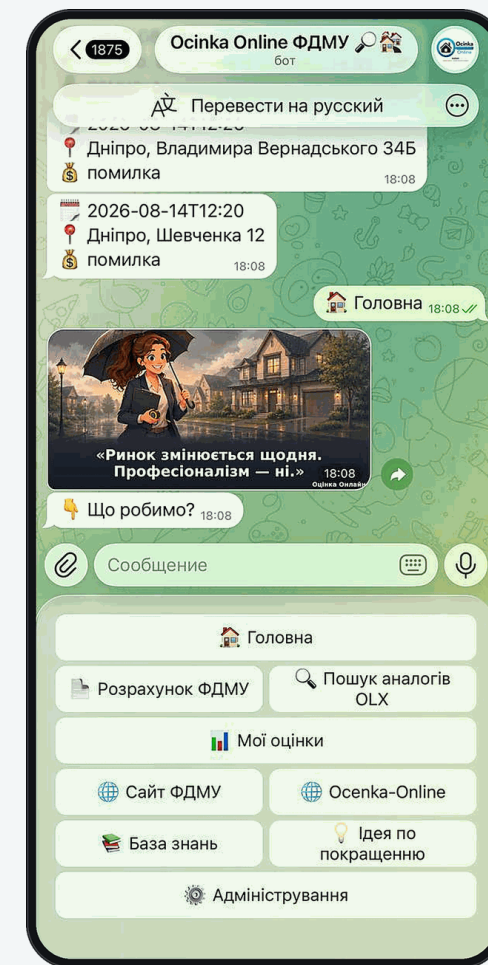
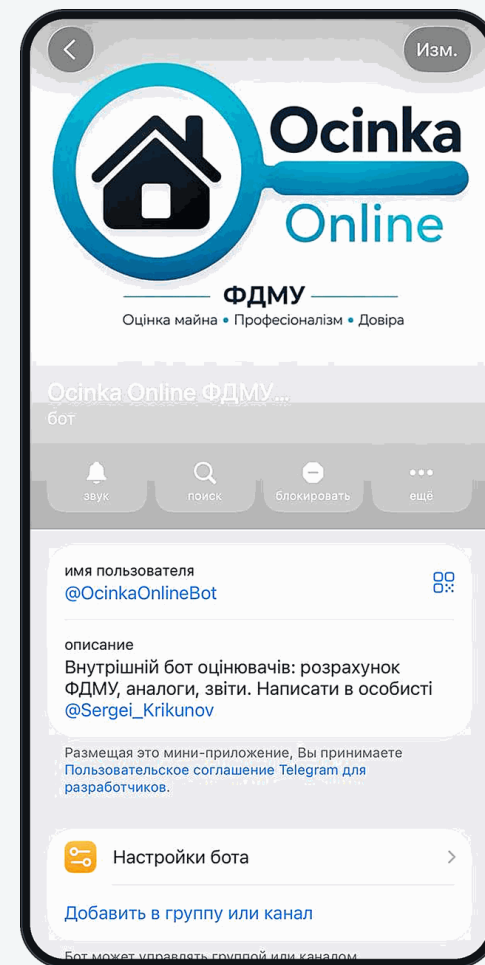


[@ahoj_Katka_bot](#)

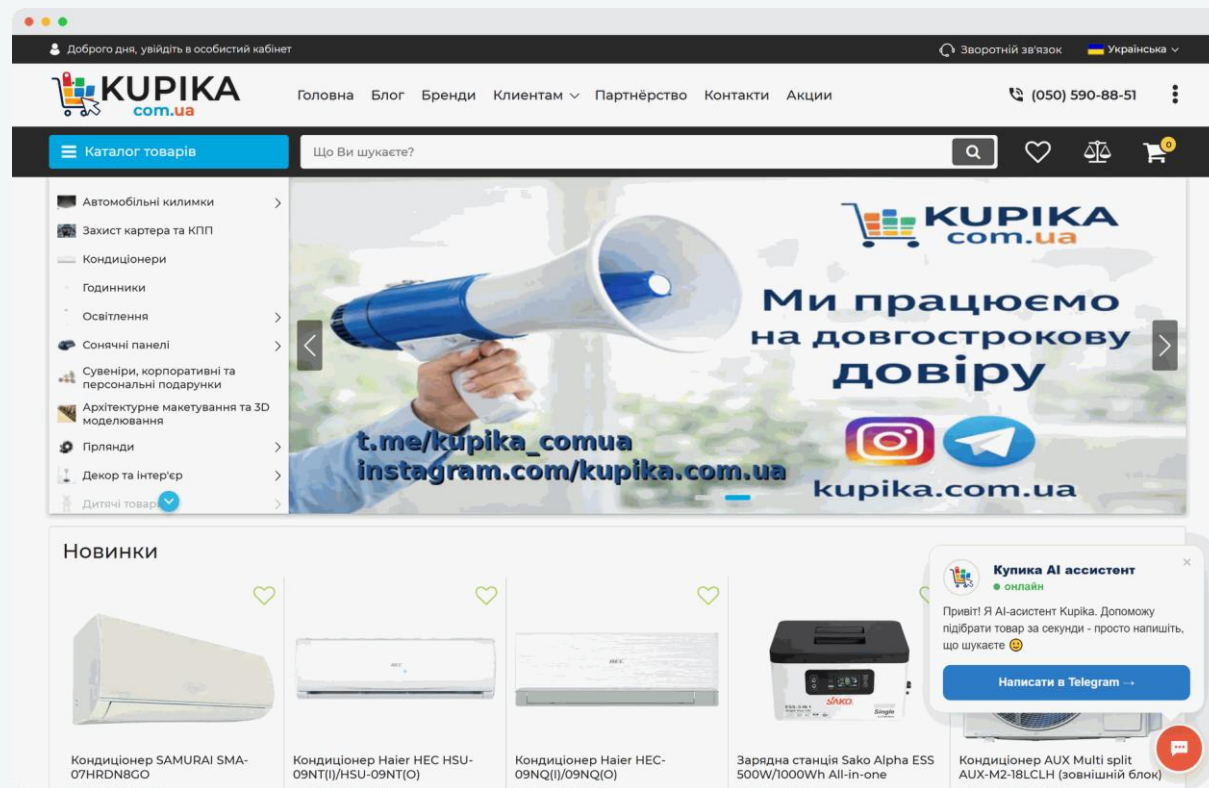
Личный репетитор словацкого для дочери

@OcinkaOnlineBot — рабочее место оценщика

- Расчёт ФДМУ прямо из чата
- Поиск аналогов на OLX
- История своих оценок и готовый отчёт в Word
- База знаний и кнопка «Идея по улучшению»
- Работают 2–4 оценщика



kupika.com.ua: из хаоса — в рабочий магазин



kupika.com.ua

9 627

товаров в каталоге

1 509

дублей удалено

~800

фото автоковриков очищены
от водяных знаков

1 877

битых фото перезалито за
один день

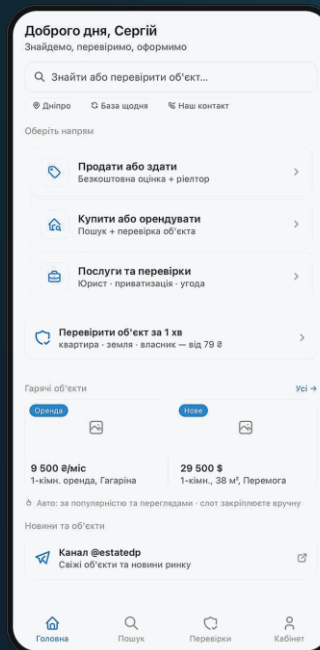
- 8+ поставщиков: Lugi, TopMebel, Intarsio, Tehnodar, LogicPower и др.
- Выгрузки: Prom — 1 000 SKU, Rozetka — 865 офферов

В РАЗРАБОТКЕ

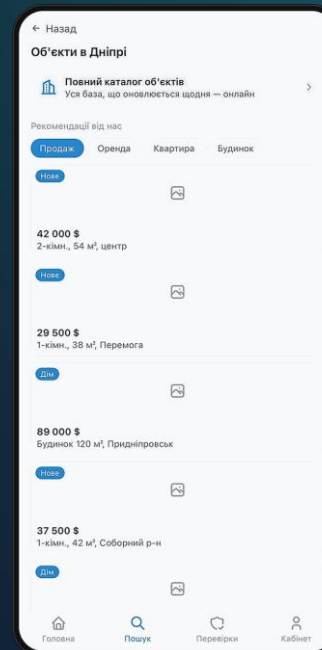
Мобильные приложения

Процесс уже полностью понятен — от кода до публикации в сторе.

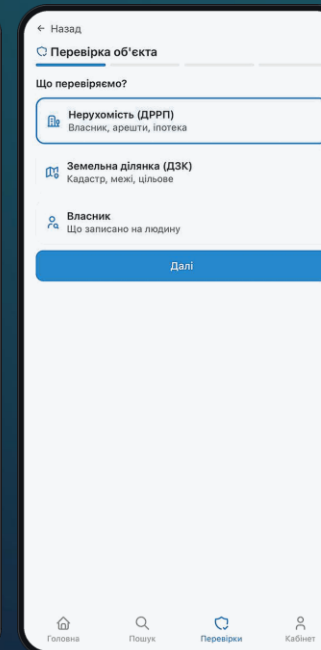
- Приложение агентства ex.dr.ua — на тестировании в Apple
- Поиск объектов, проверка объекта за 1 минуту (ДРРП, ДЗК, собственник) от 79 ₴, личный кабинет с заявками
- AstroData — приложение к сайту astrodata.ua.vercel.app (Capacitor)
- «Дій!» — детское приложение дел (React Native + Firebase)
- Аккаунты Apple Developer и Google Play уже открыты



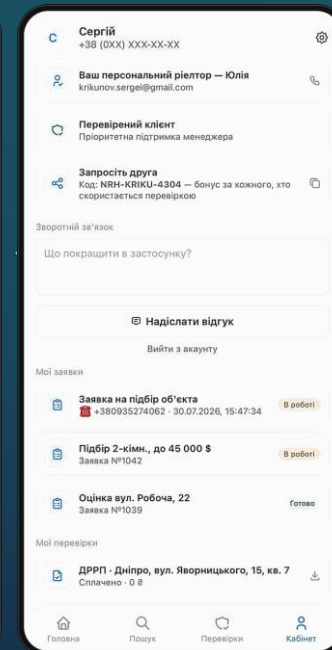
Главная



Поиск



Проверка



Кабинет

ЦИФРЫ

Не «заработал на курсе» — оптимизировал то, что уже делал

2+ часа

в день экономлю: рутину забрали боты и ассистенты

3 AI-ассистента

24/7 ведут первичную консультацию: недвижимость, магазин, школа

1 вместо 2–3

администратора: ассистенты фильтруют, человеку приходят только заявки

10–15 тыс. ₺

в месяц — стоимость одного администратора, которого заменяет AI

\$1 500–3 000 → \$0

стоила даже простая своя CRM. Сделал сам на подписках, которые уже оплачиваю

≈1 неделя

полной занятости на CRM. Готова на 80%, дальше — улучшения

КАК ЭТО РАБОТАЕТ В ЖИЗНИ

Первые живые результаты

Администратор

«Когда я показал ей, сколько проектов надо вести, она схватилась за голову. Сейчас спокойно всё успевает»

Первая продажа

AI-консультант магазина: в недельном отчёте — несколько клиентов, один из них купил

Смешной баг

Бот и менеджер отвечали клиенту одновременно. Клиент: «Это вы мне пишете или робот?» Ответ: «И я, и робот». Баг исправлен

Воронка на ботов

Переговоры с обменным пунктом, доступ открыт 3 нотариусам, живое демо — директорам агентств

Что было сложно и что зашло

Было сложно

- Первые шаги в терминале: `pip`, серверы, SSH
- Сайты блокируют частые запросы — пришлось учиться терпению и паузам
- Автоматика без контроля ошибается: посты без проверки, дубли — AI делает, я утверждаю

Зашло

- Claude Code — как команда программистов, которая понимает голосом
- Скилы и память: один раз объяснил — дальше работает само
- Бот или сайт — теперь дело дней, а не месяцев
- Навык для себя стал новой услугой для других

ГЛАВНЫЙ ИНСАЙТ, КОТОРЫЙ Я УНОШУ С СОБОЙ

Невозможного не существует. Все рамки — в голове.

Это не фраза из книги — это то, что я теперь просто знаю.

РАНЬШЕ

На планёрке спрашивают: «А можно вот это сделать?»
Я отвечал: «Сложно. Невозможно.»

ТЕПЕРЬ

«Можно всё. Надо только понять, зачем это нам, — и сразу найдутся и время, и возможность.»

ВСЁ ЖИВОЕ — МОЖНО ОТКРЫТЬ

Ссылки

ExCRM

realtor.estate-ua.com.ua/

Ріелтор.Старт

rieltorstart.com.ua/

Ключі без ризику

kliuchi-bez-ryzyku.vercel.app/

AstroData

astrodata-ua.vercel.app/

Оценка-Online

ocenka-online.com.ua/

Эксклюзив в недвижимости

estate-ua.com.ua/

kupika.com.ua

kupika.com.ua/

IG недвижимость

instagram.com/exclusive_v_nedvigimosti/

IG kupika

instagram.com/kupika.ua/

IG автоковрики

instagram.com/kupika.com.ua/

IG кондиционеры

instagram.com/kupika.com.ua/

Telegram kupika

t.me/kupika_comua

@KupiKa_sales_bot

t.me/KupiKa_sales_bot

@Exclusive_v_neruhomosti_bot

t.me/Exclusive_v_neruhomosti_bot

@Hermes_Serhii_bot

t.me/Hermes_Serhii_bot

@RieltorStartBot

t.me/RieltorStartBot

@OcinkaOnlineBot

t.me/OcinkaOnlineBot

@NotariatBot

t.me/NotariatBot

@ObminTrust_bot

t.me/ObminTrust_bot

@Dii_Kids_bot

t.me/Dii_Kids_bot

@Vaisman_rieltor_bot

t.me/Vaisman_rieltor_bot

@ahoj_Katka_bot

t.me/ahoj_Katka_bot

От «спросить у чата» до собственной IT-экосистемы.

За 3 месяца. Без команды программистов.

Сергей Крикунов

Оценщик недвижимости, директор агентства «Эксклюзив в недвижимости», основатель kupika.com.ua и Риелтор.Старт

Telegram [@Sergei_Krikunov](https://t.me/Sergei_Krikunov)

Телефон 093 527 40 62 — Viber · Telegram · WhatsApp

Email krikunov-ua@i.ua

Сайты estate-ua.com.ua · ocenka-online.com.ua

rieltorstart.com.ua · kupika.com.ua



Спасибо!