



× nice2mitya.com

— ЗАКРЫТЫЙ КЛУБ ИНВЕСТОРОВ · ВОРКШОП

AI-ИНСТРУМЕНТЫ ДЛЯ УПАКОВКИ И ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

♦ 90 МИНУТ ♦ 20 МАЯ ♦ ОНЛАЙН



— О СПИКЕРЕ

МИТЯ АМБАРЦУМЯН

AI-предприниматель · креативный
продюсер · техномедиум

- ◆ **20+ лет** продюсирования видео для мировых брендов: L'Oréal, Bacardi, Lexus, Cirque du Soleil, Philip Morris
- ◆ Основатель видеопродакшна и студии интерактива в Рамблере
- ◆ С AI — с самых первых ChatGPT
- ◆ **10+ AI-сервисов** запущены лично за последние полгода
- ◆ Воркшопы по AI в России и Дубае
- ◆ Техномедиум — веду TG-канал, соединяю людей и технологии

— 90 МИНУТ · 11:30-13:00

ПРОГРАММА

БЛОК 1 **40** **State of AI:** карта инструментов на май 2026 — 8 направлений, лидеры и что дают брокеру
11:30-12:10

БЛОК 2 **30** **3 ключевых кейса:** инвест-карточка, видео-тур, контент-машина
12:10-12:40

БЛОК 3 **20** **Q&A** — вопросы и ответы
12:40-13:00

— БЛОК 1 · 40 МИНУТ

STATE OF AI — МАЙ 2026

Где мы находимся прямо сейчас

Каждый месяц рынок переписывается. За март–апрель 2026 каждая категория получила крупное обновление.

— STATE OF AI · 01 / 08

ТЕКСТ — ЛИЧНЫЙ АНАЛИТИК 24/7

ЛИДЕРЫ

Claude Opus 4.7

GPT-5.5

Gemini 3.5 Flash

В РФ БЕЗ VPN

GigaChat

YandexGPT

DeepSeek

ЧТО ДАЁТ БРОКЕРУ

Презентации и КП

Скрипты звонков

Разбор договоров

Аналитика по запросу инвестора



MANTERA · SOCHI

ИНВЕСТ-ПРЕДЛОЖЕНИЕ · МАЙ 2026

Апартаменты *Mantera Sea View Residence*

Сочи · ФТ «Сириус» · 1-я линия моря · клубная резиденция 5★

площадь	спальни	этаж	сдача
62 м ²	1 + кабинет	9 / 12	Q4 2027

от 28 400 000 ₽
или рассрочка 0% до сдачи · ипотека от 4,9%

Доходность от аренды	~ 9,5% / год
Прирост к сдаче (прогноз)	+24% к стоимости
Итоговая IRR на 5 лет	≈ 18% / год

Закрытая резиденция на побережье «Сириуса»: 11 бассейнов, спа, частный пляж, ресторан Michelin-уровня. Управление от Mantera Hospitality — гарантия сдачи в аренду «под ключ».

Митя Амбарцумян
nice2mitya.com · t.me/technomedium

PDF · СОБРАНО
ЗА 30 МИНУТ

ИСТОЧНИК: MANTERA-RESIDENCE.RU

Реальный проект (Mantera Residence, Сириус) — карточка инвестору собрана из одного абзаца параметров за **~30 минут**

КАРТИНКИ — РЕНДЕРЫ ЗА МИНУТЫ

ЛИДЕРЫ

GPT Images 2.0

Nano Banana 2

Flux 2 Pro

В РФ, ОПЛАТА ₽

Kandinsky

Шедеврум

Алиса AI

Syntx

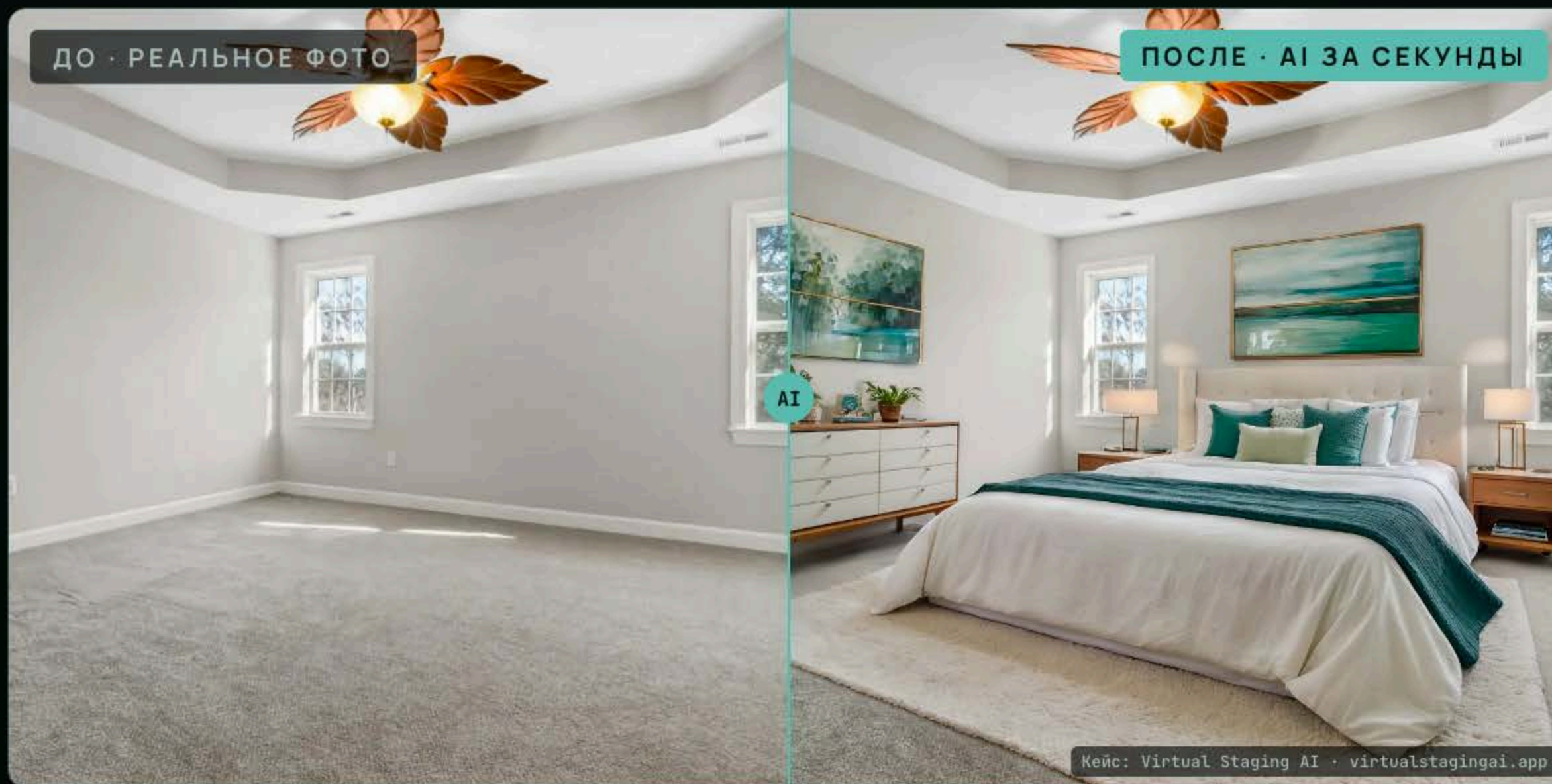
ЧТО ДАЁТ

Рендеры будущих ЖК

Виртуальный home staging

Нейрофотосессия брокера

Баннеры и креативы



Реальная статистика: staged-объекты — **24 дня на рынке против 90** и **+74% показов** (Coldwell Banker)

ВИДЕО — КИНО БЕЗ СЪЁМОЧНОЙ ГРУППЫ

ЛИДЕРЫ

Gemini Omni **NEW**

Veo 3.1

Kling 3.0

Seedance 2.0

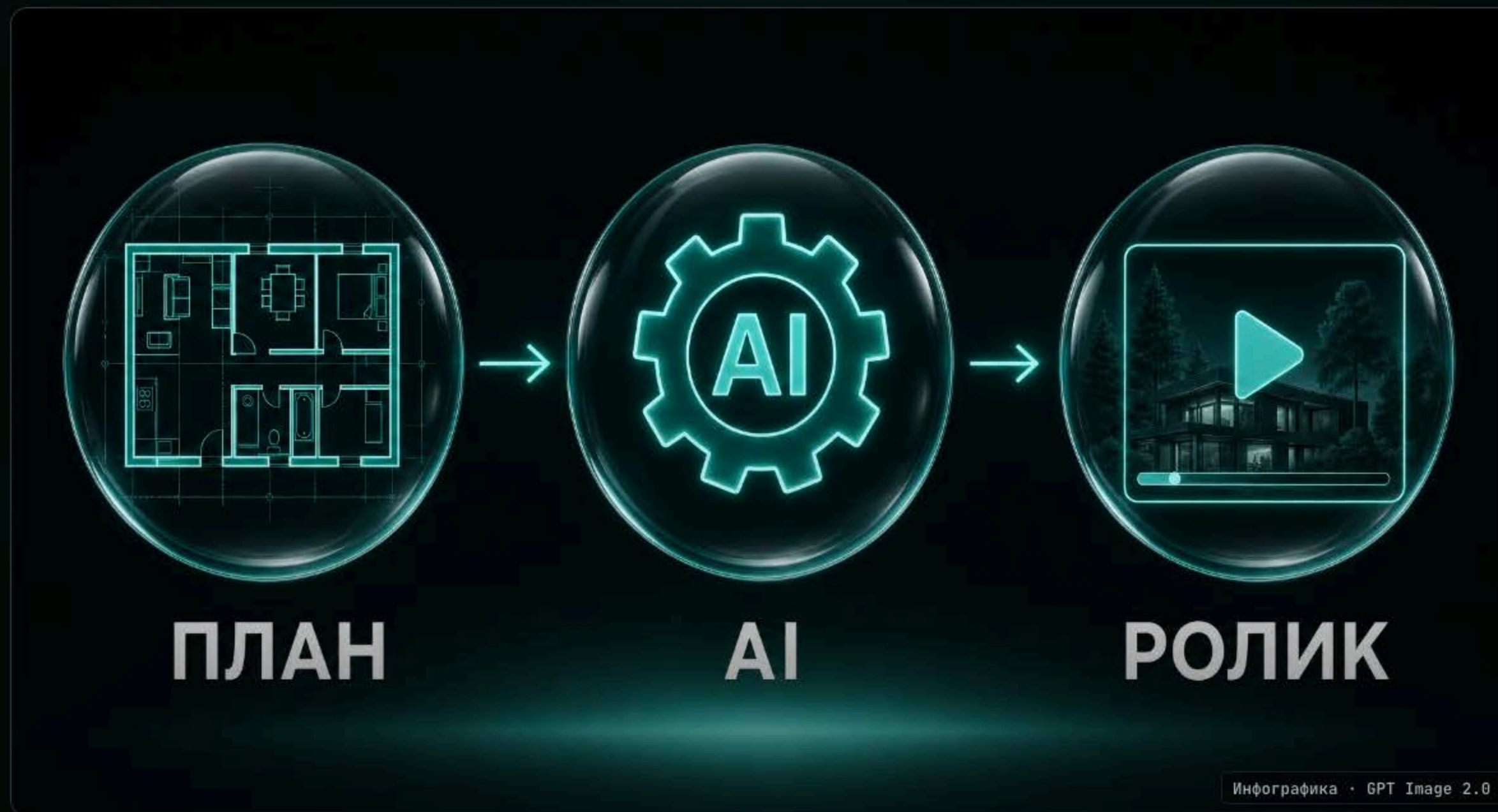
Hailuo 2.3

ЧТО ДАЁТ

Видео-туры по ЖК без выезда

50+ креативов за вечер

«Жизнь в этом доме» —
атмосфера



Из планировки и пары рендеров — **15-сек ролик** с пролётом, музыкой и закадровым голосом



Сгенерировано AI: пролёт, музыка, монтаж — без съёмочной группы

3D — ВИРТУАЛЬНЫЕ ТУРЫ И ПОКАЗЫ

ГЕНЕРАЦИЯ МОДЕЛЕЙ

Rodin Meshy 6 Tripo Hunyuan3D

ЗАХВАТ ПРОСТРАНСТВ

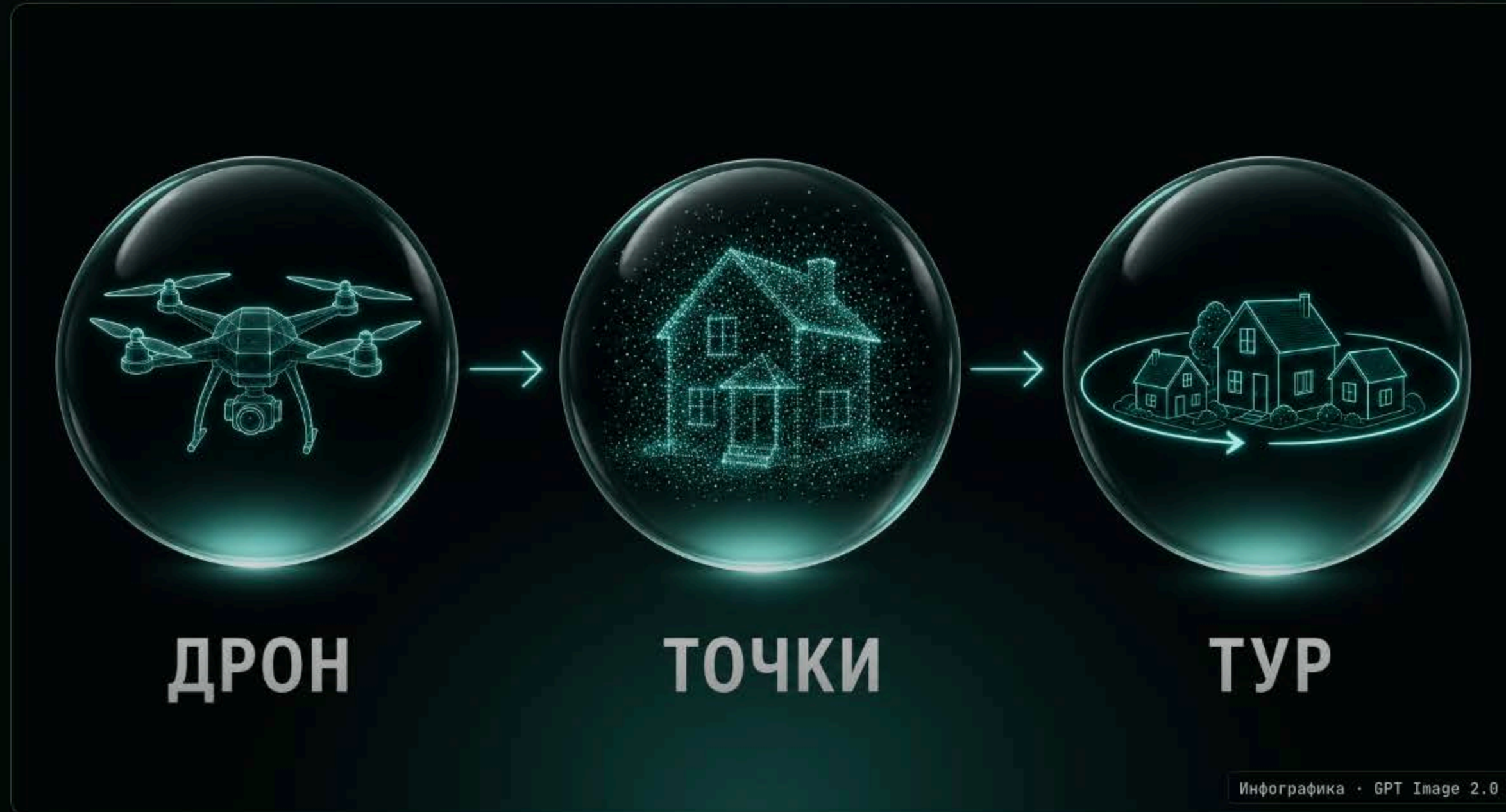
Luma AI Polycam DJI Terra

Gaussian Splatting — туры с iPhone и дрона

ЦИФРА-ЯКОРЬ

+79%

просмотров и +91% шервов — Zillow перешёл на Gaussian Splatting



Zillow Showcase (3D/Splatting): **+79% просмотров и +91% шерв** против обычного объявления

— STATE OF AI · 05 / 08

АВАТАРЫ — ВАШ ЦИФРОВОЙ ДВОЙНИК

ЛИДЕРЫ

HeyGen Avatar 5

Synthesia

ЧТО ДАЁТ БРОКЕРУ

Видео с собой каждый день без камеры

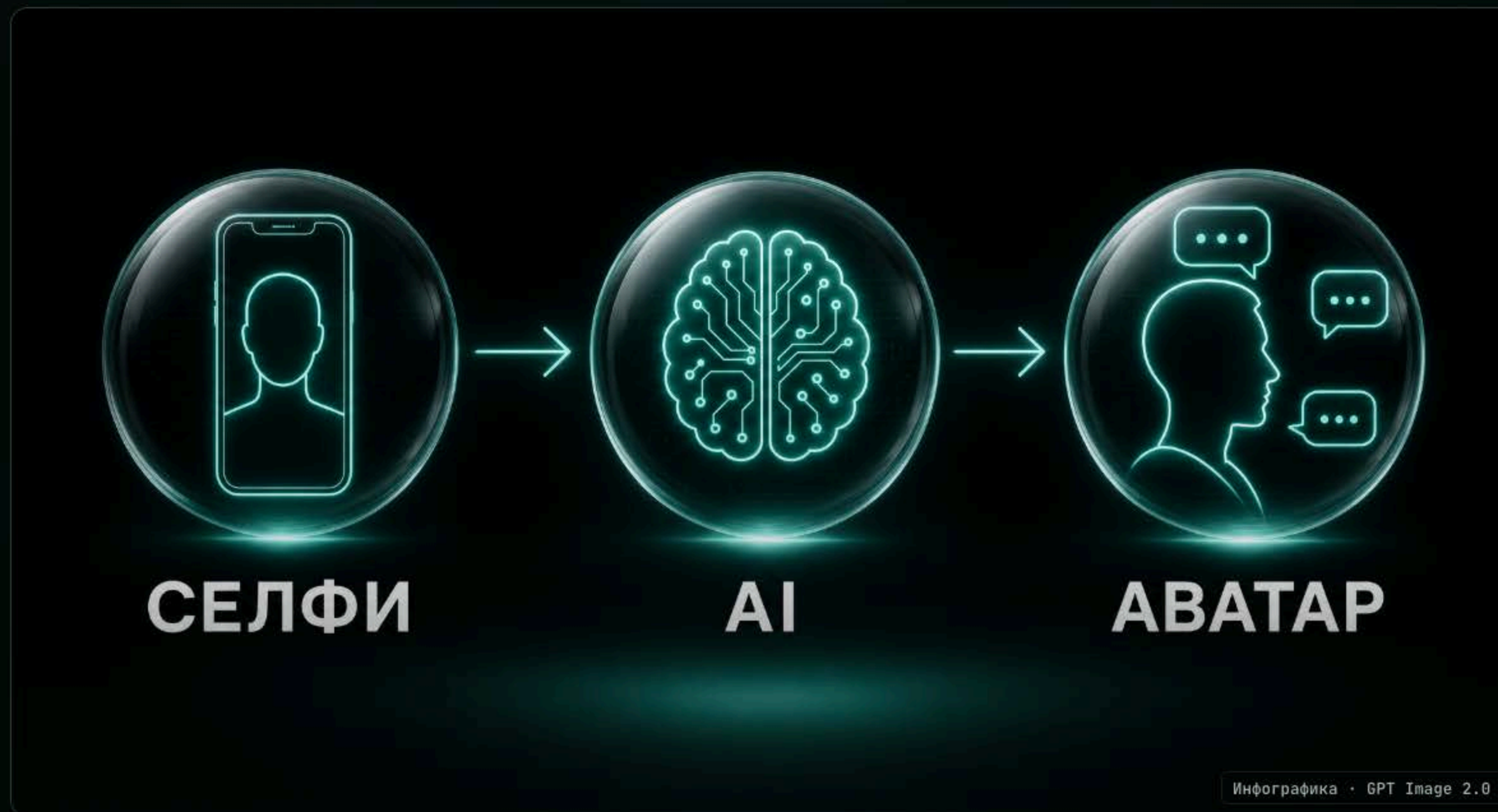
Персональное обращение на каждый объект

Холодные продажи по имени

ЦИФРА-ЯКОРЬ

15 сек

видео = аватар, который говорит на 175+ языках с лип-синком



Аватар-двойник квалифицирует лида сам и говорит на **175+ языках** с лип-синком



Аватар-двойник: говорит за брокера 24/7, на 175+ языках, с лип-синком

STATE OF AI · 06 / 08

ЗВУК — ГОЛОС И МУЗЫКА ПОД ВИДЕО

ГОЛОС

ElevenLabs v3

Клон из одной минуты записи

70+ языков

МУЗЫКА

Suno v5.5

Udio

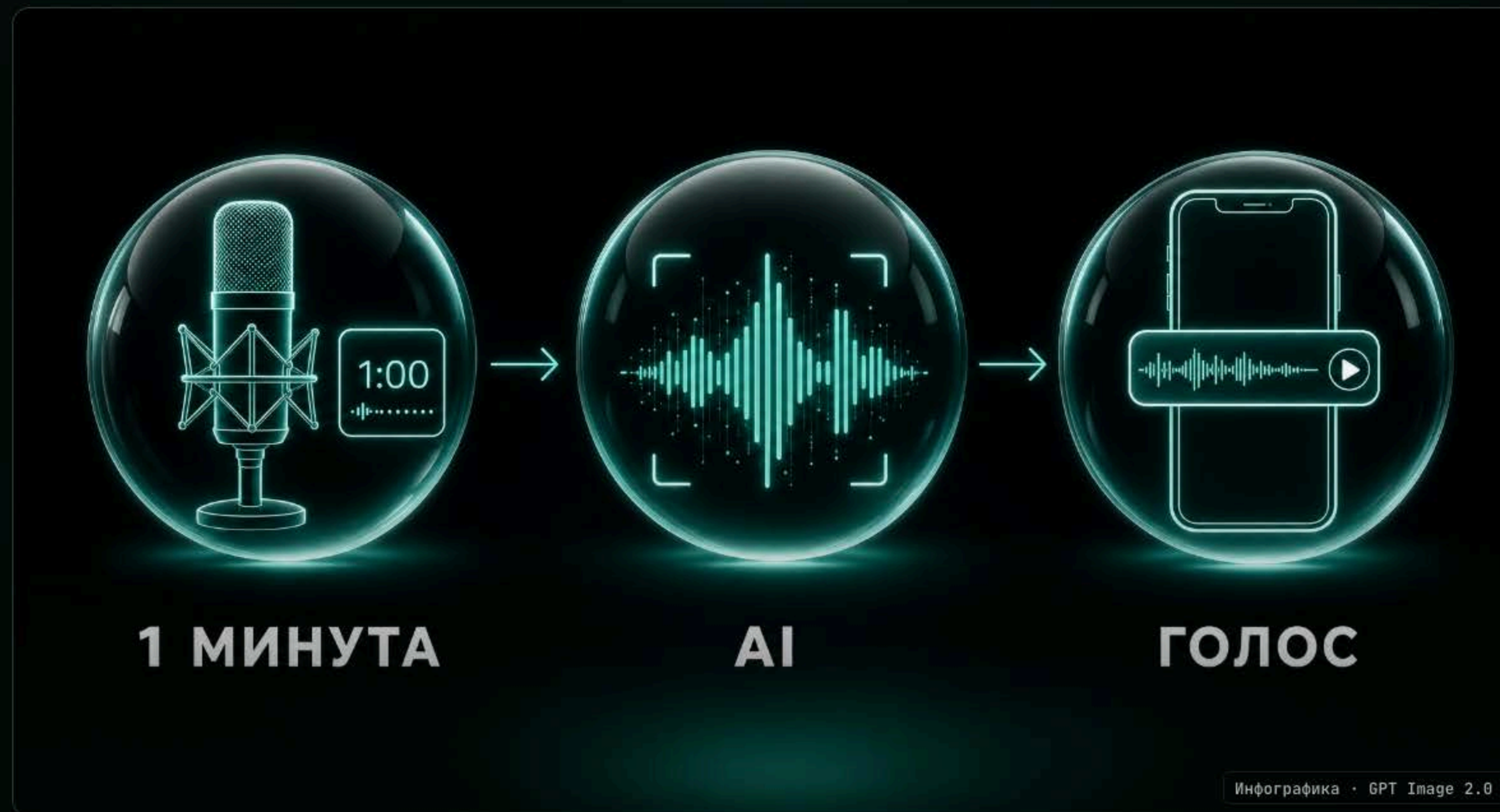
Lyria 3

Свой голос на треках, 44.1 kHz

ЦИФРА-ЯКОРЬ

1 МИН

записи → клон голоса, далее
любой скрипт на 70+ языках



1 минута записи → персональные голосовые рассылки инвесторам **по имени**, на 70+ языках

● ElevenLabs v3 · сгенерировано из текста

«Здравствуйте! Меня зовут Митя — и у меня для вас совершенно особенный объект. ЖК «Изумрудный квартал» — не просто инвестиция, это билет в правильную сторону Петербурга. Доходность — 18% годовых. Старт от 15 миллионов. Сдача — Q3 2026. Я уже подобрал три самые ликвидные квартиры — присылаю карточки в личку. Посмотрите перед сном, а завтра решим.»

▶ 0:00 / 0:00



САЙТЫ — ЛЕНДИНГ ПОД ОБЪЕКТ ЗА ЧАС

ЛИДЕРЫ

Claude Design + Code **NEW** Lovable v0 Bolt.new

Framer AI

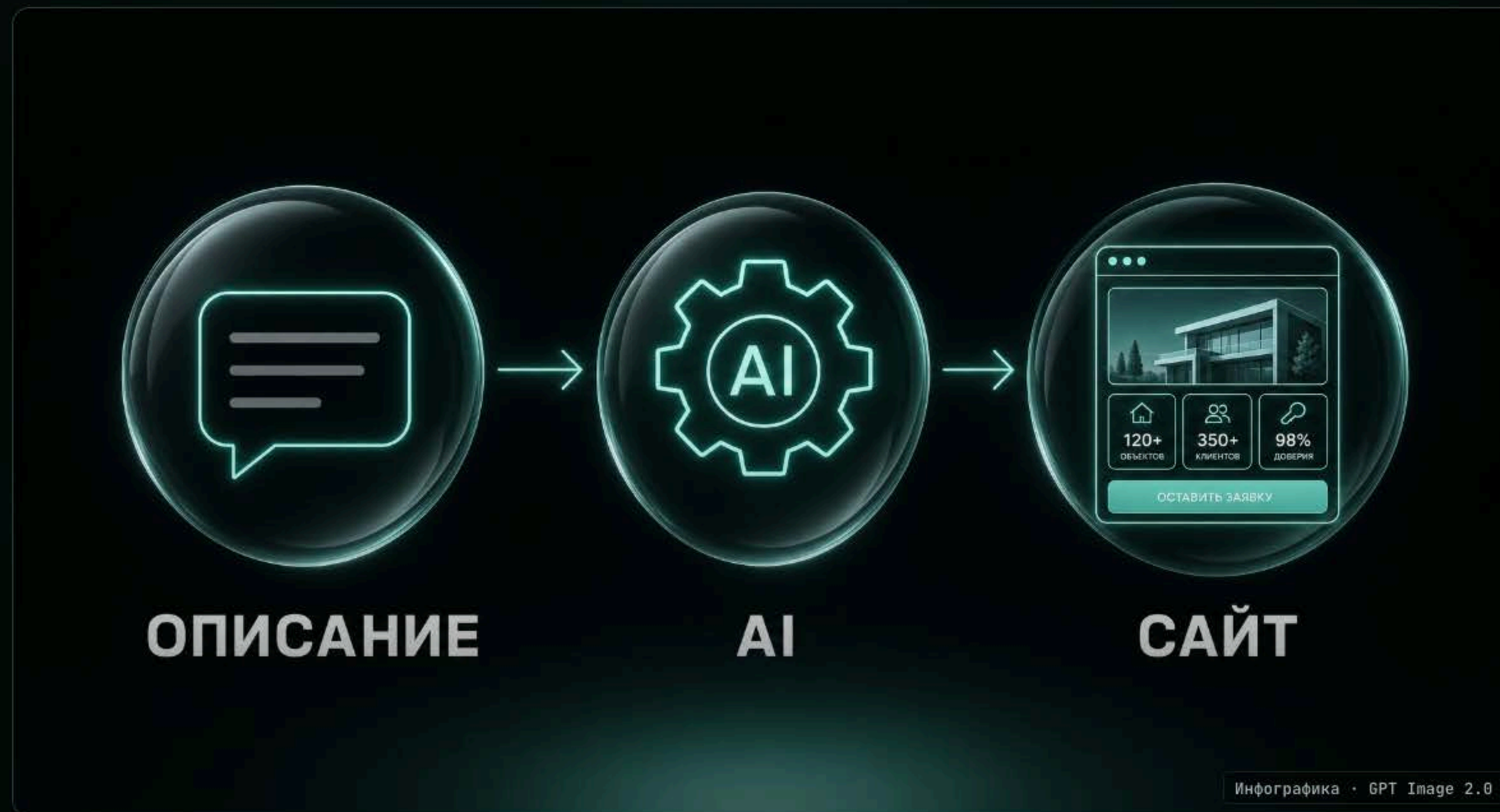
ЧТО ДАЁТ

Лендинг с ROI-калькулятором и формой
Микросайт под каждый ЖК
Мини-CRM по инвесторам

СРОК

1 час

рабочий лендинг под объект
— не месяц с подрядчиком



Лендинг с ROI-калькулятором и формой заявки — **за час, не за месяц с подрядчиком**

— STATE OF AI · 08 / 08

ВАЙБКОДИНГ — ИНСТРУМЕНТ ПОД ВАШ ПРОЦЕСС

ЛИДЕРЫ

Claude Code

Codex

ЧТО ДАЁТ

Telegram-бот квалификации лидов

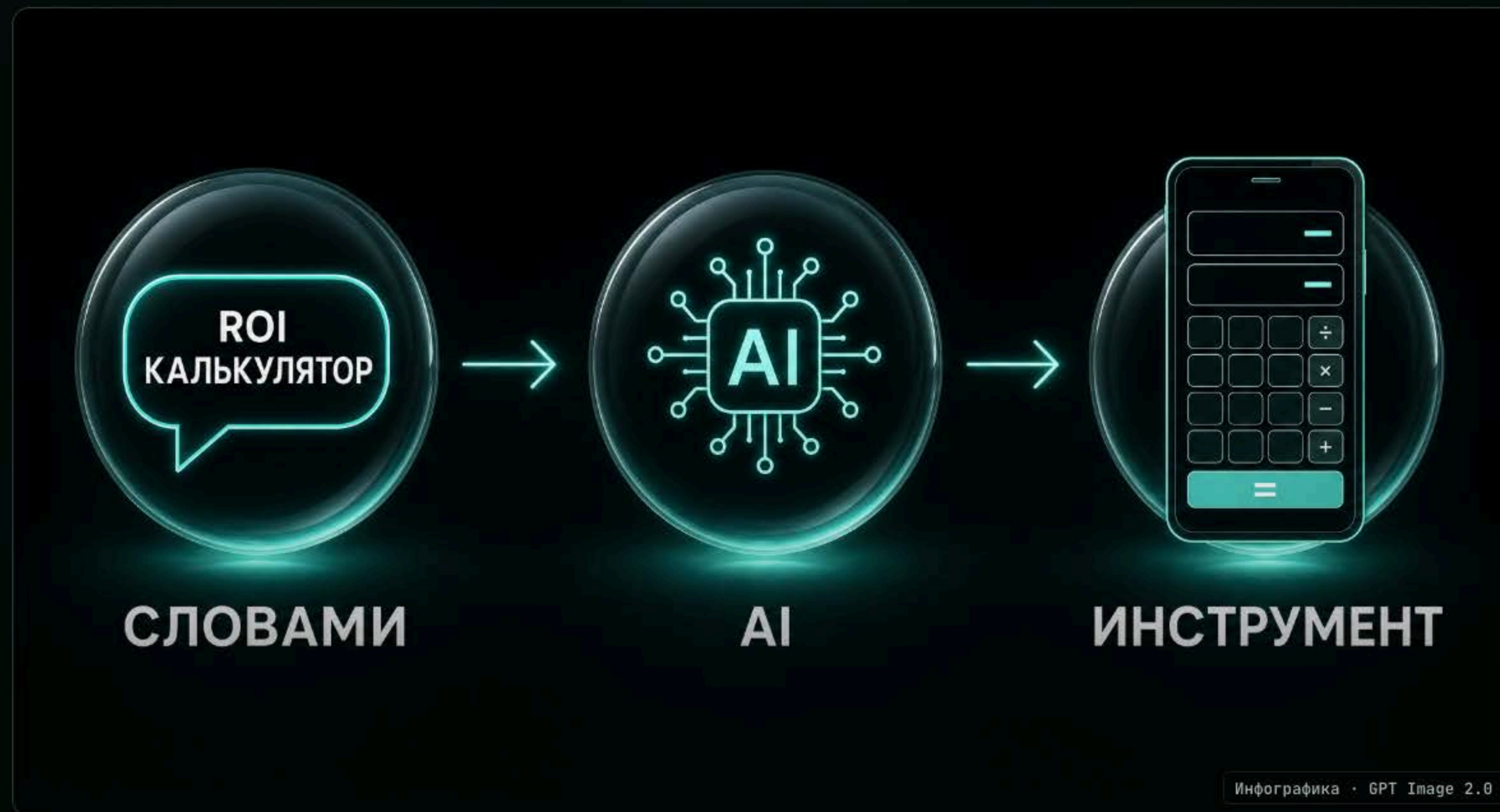
ROI-калькулятор под методологию

Надстройки к AmoCRM / Bitrix24

ЦИФРА-ЯКОРЬ

\$2.5B

ARR Claude Code в феврале
2026 — быстрая категория
ПО



Telegram-бот лидов или ROI-калькулятор под вашу методологию — **описал словами, AI собрал**

ИТОГ БЛОКА 1

8 НАПРАВЛЕНИЙ = НОВЫЙ СТЕК ИНВЕСТ- БРОКЕРА

Один человек со связкой этих инструментов =
небольшое агентство. Дальше — три кейса, как
это собирается на практике.

— КЕЙС 1 · ТОЧКА А

ИНВЕСТ-КАРТОЧКА ОБЪЕКТА

СЕЙЧАС

- ◇ **3 рабочих дня** на упаковку
- ◇ **XX XXX Р**: дизайнер + аналитик + маркетолог
- ◇ Данные, доходность, риски, вёрстка — вручную

БОЛЬ

**Запрос инвестора висит, лиды остывают.
Отвечаешь через два дня — сделка уходит.**

— КЕЙС 1 · СТЕК

СТЕК НА ВЫБОР

ВАРИАНТ А

**CLAUDE COWORK
+ NANO BANANA 2**

ИЛИ

ВАРИАНТ Б

**GPT-5.5
+ IMAGES 2.0**

КЕЙС | ТОЧКА Б

30 МИНУТ — PDF С ЦИФРАМИ, РИСКАМИ, ВЫХОДАМИ

3-дня

30 минут

×144 быстрее

XX-XXX-Р

~XXX Р

ТОКЕНЫ

×1.5-2

конверсия на встречу за счёт скорости

ИНВЕСТ-КАРТОЧКА ОБЪЕКТА

PDF · собрано за 30 мин



ЖК «ПРИМОРСКИЙ КВАРТАЛ»

Доходность Риски 2 сценария выхода

Рыночные данные

~18%

доходность / год

14,9 млн

старт цены, Р

×144

быстрее упаковка

~XXX Р

вместо XX XXX Р

То, на что уходило **3 дня и XX XXX Р** — один готовый PDF за 30 минут

— КЕЙС 2 · ТОЧКА А

ВИДЕО-ТУР ПО ОБЪЕКТУ

СЕЙЧАС

- ◇ **3–6 недель** производство
- ◇ **от XXX XXX Р:** студия рендера + видеограф
- ◇ 3D-визуализации + ролик заказывают отдельно

БОЛЬ

Стройка ещё не началась, а продавать надо уже сегодня. Для загородки — нужно показать атмосферу и образ жизни.

— КЕЙС 2 · СТЕК

ПАЙПЛАЙН РОЛИКА

01

Nano Banana 2

Рендеры фасадов и интерьеров



02

Veo / Kling / Seedance

Пролёты и сцены образа жизни



03

ElevenLabs

Закадровый голос



04

Suno v5.5

Музыка под бренд проекта



05

CapCut

Финальная сборка

КЕЙС 2 · ТОЧКА Б

4 ЧАСА — КИНЕМАТОГРАФИЧНЫЙ РОЛИК

3-6 недель

4 часа

один рабочий день

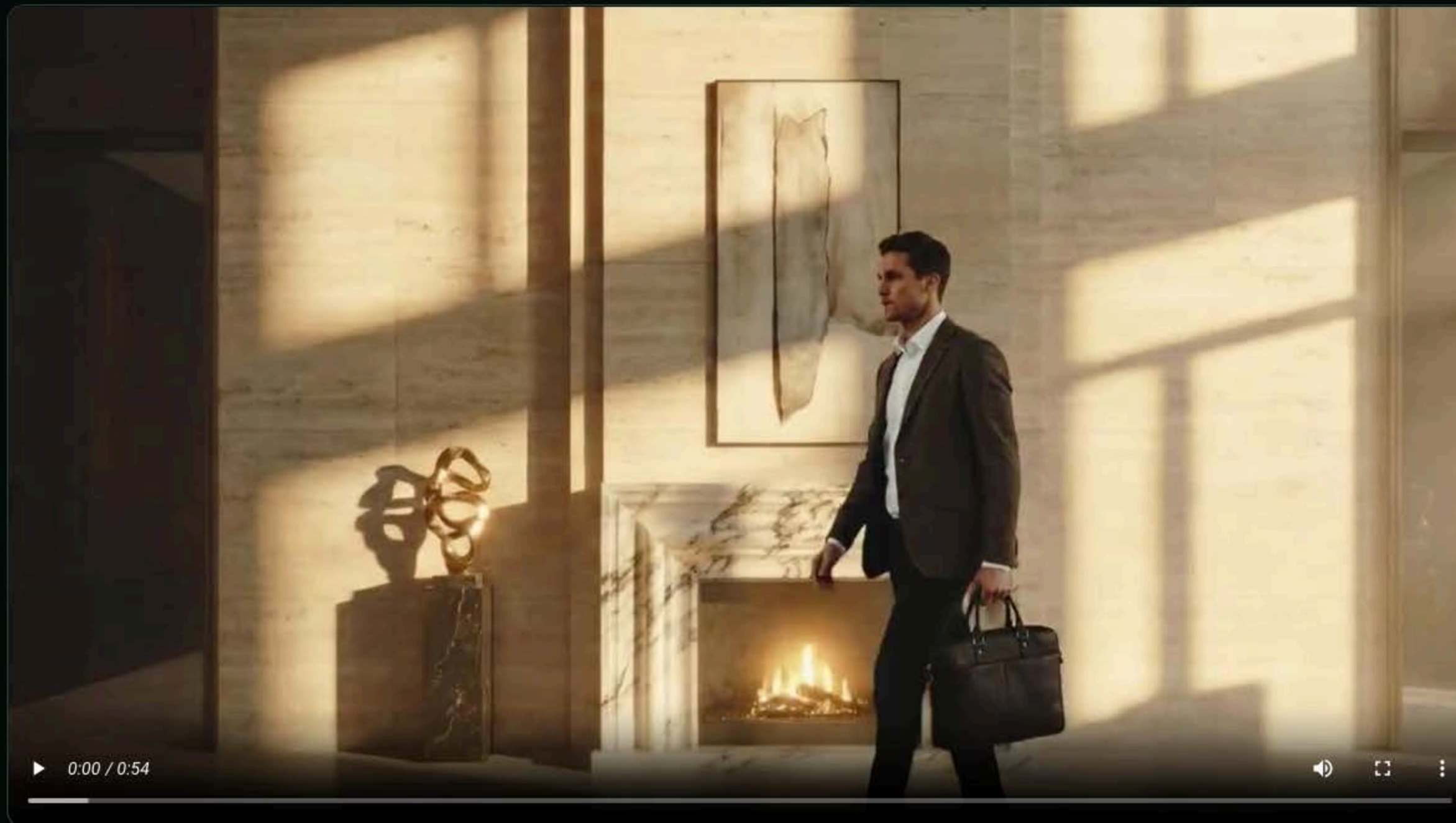
700 000 Р

90 000 Р

СТОИМОСТЬ

10 версий

под разные аудитории за стоимость одной



Тот самый видео-тур, собранный по пайплайну Кейса 2 — за **4 часа** вместо **3–6 недель**

— КЕЙС 3 · ТОЧКА А

КОНТЕНТ-МАШИНА БРОКЕРА

СЕЙЧАС

- ◇ **3–5 постов** в неделю — потолок вручную
- ◇ **~40 000 Р/мес** на SMM
- ◇ Снимать себя каждый день не получается

БОЛЬ

**Личного бренда нет, инвесторы вас не ищут.
Пара постов в месяц, нулевой охват.**

— КЕЙС 3 · СТЕК

ОДИН ПОСТ → НЕДЕЛЯ КОНТЕНТА



КЕЙС 3 · ТОЧКА Б

1 ЧАС В НЕДЕЛЮ — 60+ ЕДИНИЦ КОНТЕНТА В МЕСЯЦ

20 часов

1 час
в неделю

40 000 Р/мес

~5 000 Р/мес
за инструменты

3-5 постов/нед

60+/мес
автопостинг

— БЛОК 3 · С ЧЕГО НАЧАТЬ

3 ИНСТРУМЕНТА НА ЭТУ НЕДЕЛЮ

01 · ТЕКСТ

ChatGPT / Claude

«Возьми старую карточку — упакуй лучше, добавь риски»

02 · КАРТИНКИ

Images 2.0 / Nano Banana 2

«Фото пустой квартиры → интерьер в 3
стилях»

03 · АВАТАР

HeyGen

15 секунд себя на телефон → первое
видео

— БЛОК 3 · КАРТА

8 НАПРАВЛЕНИЙ

ТЕКСТ

Claude · GPT-5.5 · Gemini · GigaChat

КАРТИНКИ

Nano Banana · Flux · Midjourney

ВИДЕО

Veo 3.1 · Kling · Seedance

3D / ТУРЫ

Luma · Polycam · Meshy

АВАТАРЫ

HeyGen · Synthesia

ЗВУК

ElevenLabs · Suno · Udio

САЙТЫ

Lovable · v0 · Bolt

ВАЙБКОДИНГ

Claude Code · Codex

— БЛОК 3 · РОССИЯ

ЧТО РАБОТАЕТ ИЗ РФ

Syntx — 90+ нейросетей

Telegram-бот + сайт, всё на русском

Free — 5 токенов на старте

Basic — от 890 Р/мес

Pro — 1 690 Р/мес (VIP/Elite выше)

Оплата картой РФ и через СБП

Phygital+ — визуал и видео

Все нейросети в одном кабинете

Free — 0 \$ (500 кредитов/нед)

Starter — \$14.99/мес (~1 500 Р)

Pro — \$58.99/мес · Teams \$119.99

Кредитная система, ежемесячно/год

ГЛАВНОЕ

**КТО НЕ СОБИРАЕТ
ИНВЕСТ-КАРТОЧКУ ЗА 30
МИНУТ — ПРОИГРЫВАЕТ
ТОМУ, КТО СОБИРАЕТ**

— ВРЕМЯ ВОПРОСОВ

ОТВЕТЫ НА ВОПРОСЫ



Митя Амбарцумян

nice2mitya.com

TELEGRAM-КАНАЛ