Внедрение ИИ-агентов в процессы девелопмента

Восемь направлений
в одной рабочей системе

Рынок, участок и сети

Концепция проекта

Полный цикл девелопмента

Управление и контроль результата



ЖК ЛЕС, г. Екатеринбург

Открыть zavbot.ru

Сайт и материалы открыты. Тепловая карта — по паролю.

Zav_bot как сотрудник: из чего он состоит

Каждая часть — реальный модуль проекта. Его строит и развивает **команда ИИ-агентов** — Cursor, Codex, Claude и GPT работают вместе.

Мозг — напрокат
Любая языковая модель: OpenAI, YandexGPT и 400+ моделей через OpenRouter. Флагманы на 21.10.2026: GPT-6.1 Sol Pro, Claude Fable 5.1 и Opus 5.5, Gemini 4 Argon, Grok 4.7, DeepSeek V4 Pro, Qwen3.8 Max, Kimi K3, GLM 5.3, Mistral Large 4, YandexGPT Pro 5 и Alice AI. Модель меняется, сотрудник остаётся собой.

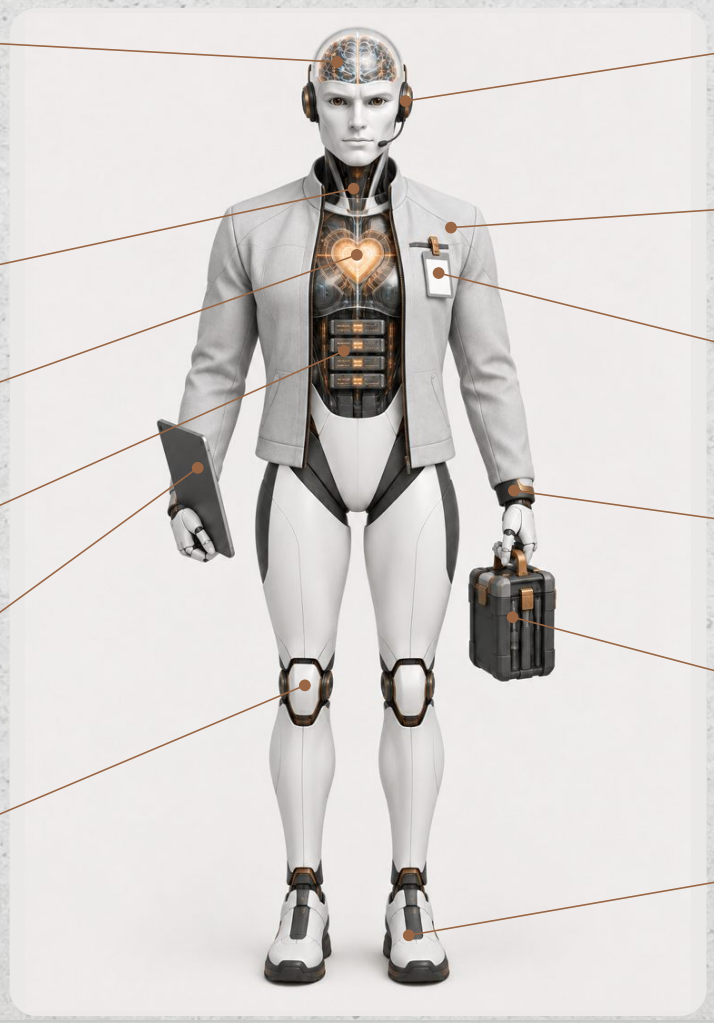
Рефлексы
Сначала понимает намерение. Команды — без нейросети, при сомнении — кнопки выбора.

Сердце и тело
Запускает 23 модуля-органа: девелопмент, рынок, контент, почта, новости, вакансии.

Память
Раздельные базы: рынок, нормы девелопмента, исследование финансов, участки, история чатов.

Лицо — сайт
Тепловая карта продаж, КПЭ, эталон графика девелопмента, карты участков.

Иммунитет
169 файлов тестов и проверка, что секреты не попадут в код и на сервер.



Органы чувств
Telegram (личка и супергруппа), голос, биржа, кадастр, наш.дом.рф, Объектив, почта.

Совесть и характер
Не выдумывать цифры, защищать личные данные. Роли эксперта и простой язык.

Душа
Профиль владельца: стиль, цели, характер.

Биоритмы
Расписания: ночью — знания и резервные копии, утром — дайджесты.

Руки и ремёсла
≈261 скрипт, инструменты для агентов и 11 навыков-профессий.

Дом и мастерская
Рабочий бот — на сервере, разработка — на Mac, страховка — в облаке.

Тепловая карта Екатеринбурга

От общей картины рынка — к сравнению конкретных проектов

Что получено

Интерактивная карта для изучения рынка новостроек: проекты, периоды и показатели в одном пространстве.

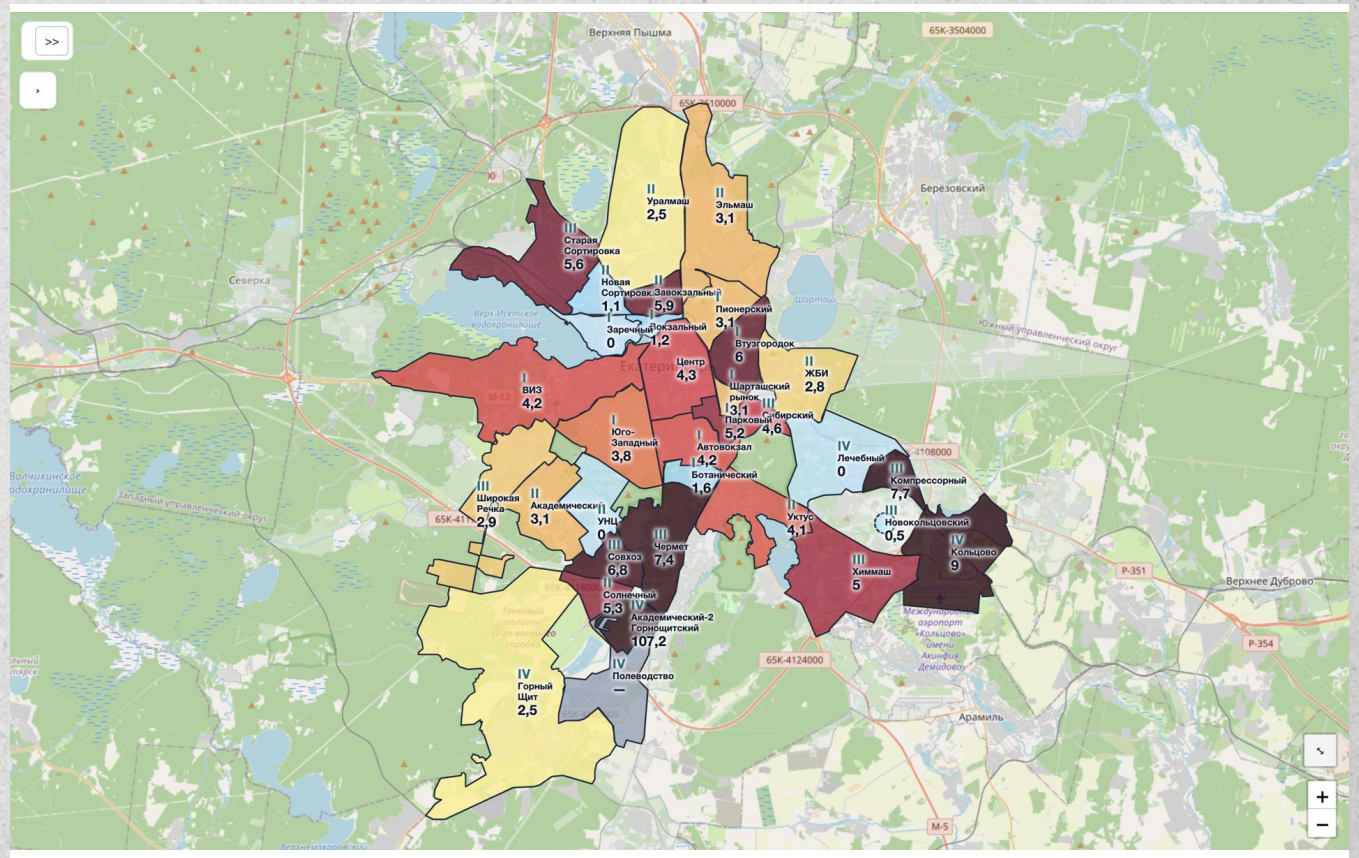
Практическая польза

Быстрее выбрать окружение для сравнения, увидеть различия локаций и перейти к детальному анализу.

Возможное развитие

Объединение Объектива, наш.дом.рф, БНМАП ПРО и других источников — направление развития.

Открыть тепловую карту →



Сохранённый снимок. Свежий просмотр закрыт входом; актуальность цифр здесь не подтверждается.

От расчёта нагрузок к полученным ТУ

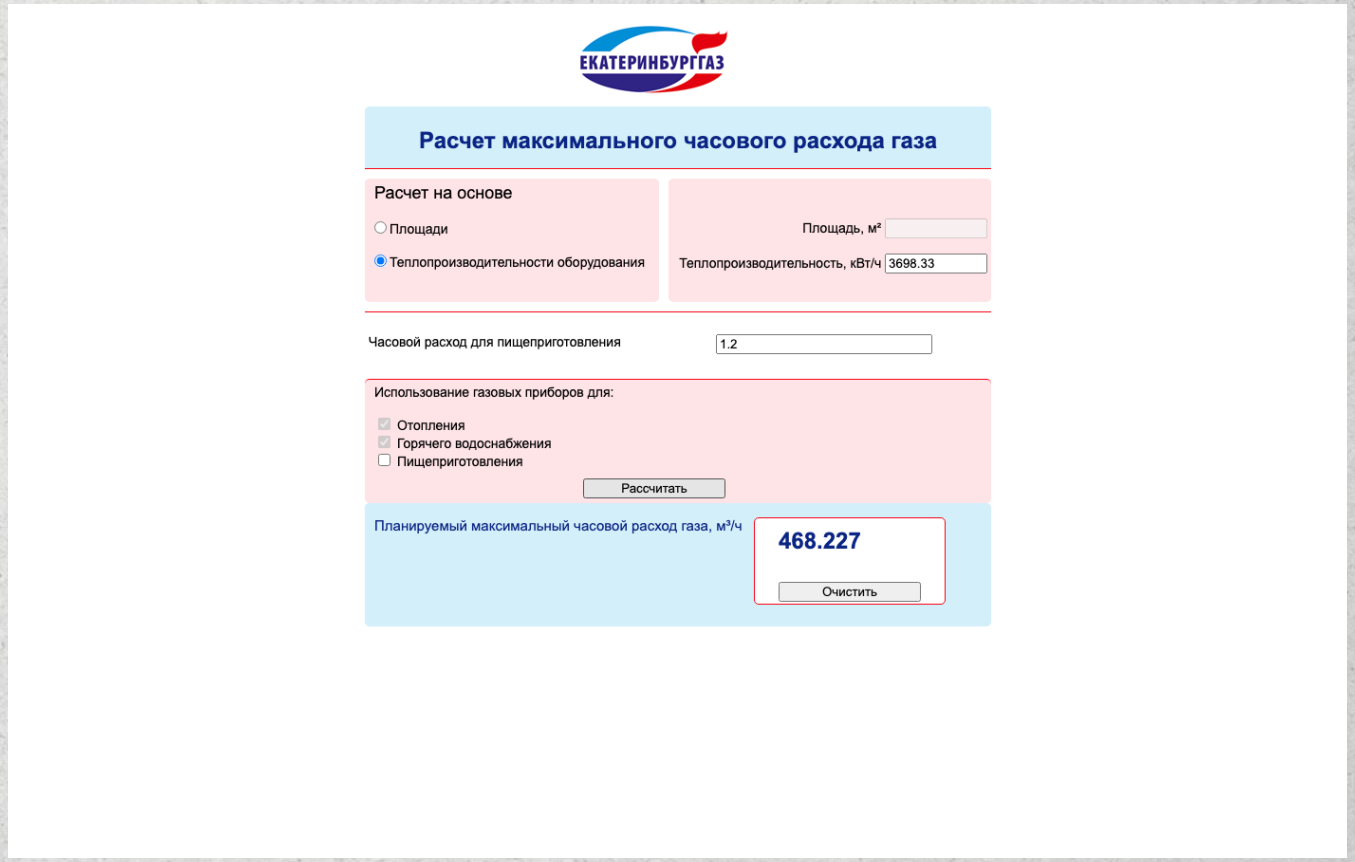
ТУ — технические условия подключения к инженерным сетям

Подготовлен комплект

Расчёты нагрузок, заявки по официальным источникам и инструкция исполнителю.

Результат со слов владельца

Исполнитель использовал комплект и получил ТУ от всех РСО — ресурсоснабжающих организаций.



Сохранённая иллюстрация расчёта расхода газа. Не комплект выданных ТУ.

Карта сетей и контекст участка →

Карта и справка в одном окне

Пример: Сибирский тракт, 29 · вкладки «Карта» и «Справка»

Карта

Контур участка, слои ограничений, инженерные сети и переходы к внешним источникам.

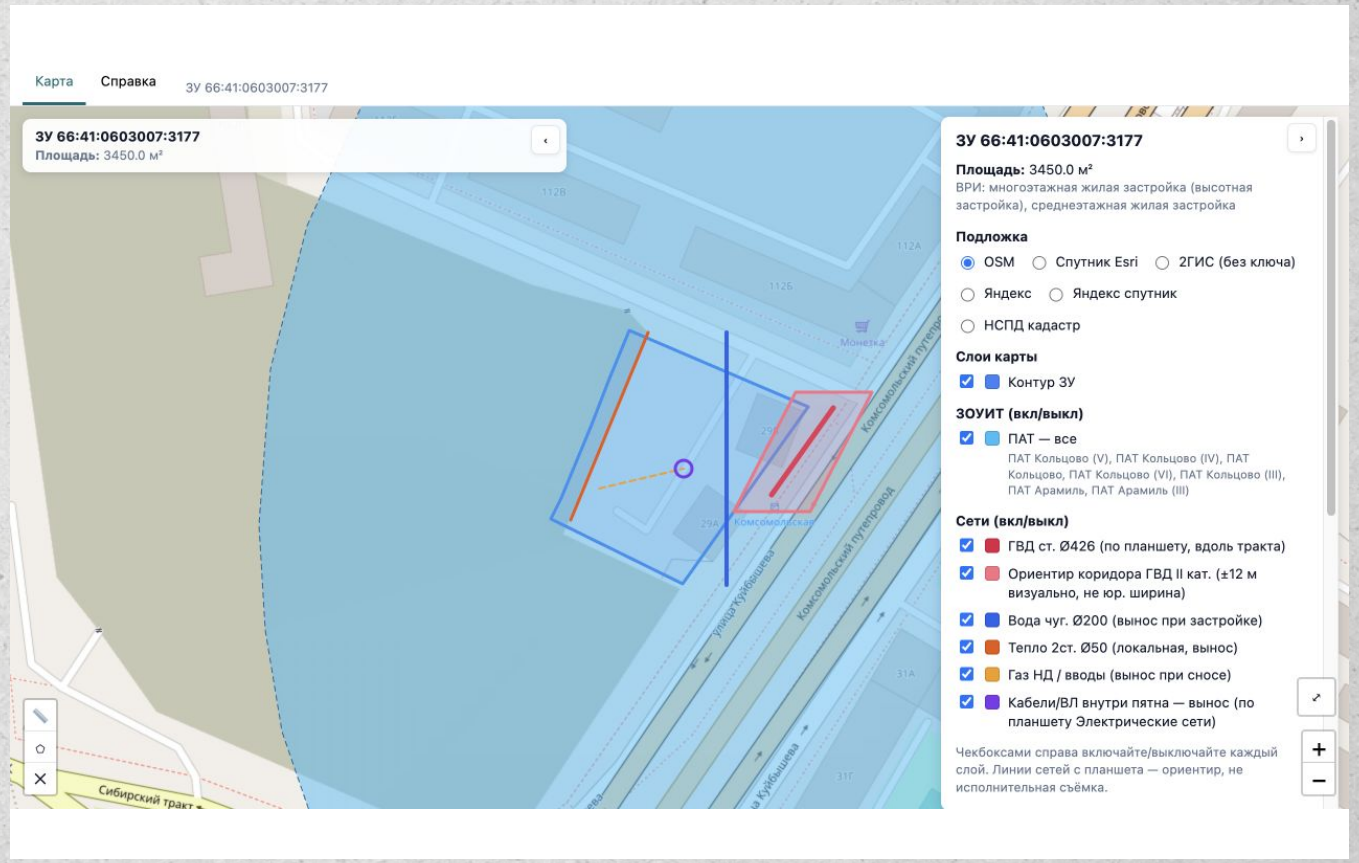
Справка

Исходные данные, параметры, ограничения и вопросы для дальнейшей проверки. Есть скачивание документа.

Как использовать

Возможны отдельные неточности. Перед решением требуется входной контроль специалистом.

Открыть вкладку «Справка» →



Свежий снимок действующей карты, 21.10.2026. Линии сетей — ориентир по исходной схеме.

От рыночной задачи к форме дома

Два варианта: односекционная башня и Г-образный дом

Состав работы

Эскиз, посадка на участок, квартирография, сравнение форм дома и предварительная инсоляция — оценка солнечного освещения.

Продуктовая основа

Изучены рынок малых квартир и международные примеры. Общие пространства дополняют функции квартиры.

Статус

Это концепция. Она не заменяет проектную документацию и полный нормативный расчёт.









Вариант 1 — односекционная башня: вид с эстакады, двор, типовой этаж и фасад (эскизный пакет 09.10.2026). Вариант 2 — Г-образный дом, на следующей странице.

Сохранить логику, различать версии

Сибирский тракт, 29 · от башни к соединённым секциям

Прошлый вариант

В презентации от 15 октября показана башня на 25 этажей. Это история поиска, а не актуальная посадка.

Текущая концепция

Г-образный корпус с 15 жилыми этажами и двумя соединёнными секциями. Состав квартир уточняется по планам корпуса.

Что ещё проверяется

Нормативы, инсоляция с соседними зданиями, шум и специальные решения требуют работы профильных специалистов.



Типовой этаж Г: 24 квартиры, пути до лестниц ≤ 12 м (слева) и угловой узел крупно (справа). Из комплекта посадки 19.10.2026, предварительное решение.

Универсальный график девелопмента

От поиска участка до передачи квартир и гарантийного периода

Единая последовательность

Поиск и покупка участка, проектирование, финансирование, продажи, строительство и закрытие проекта.

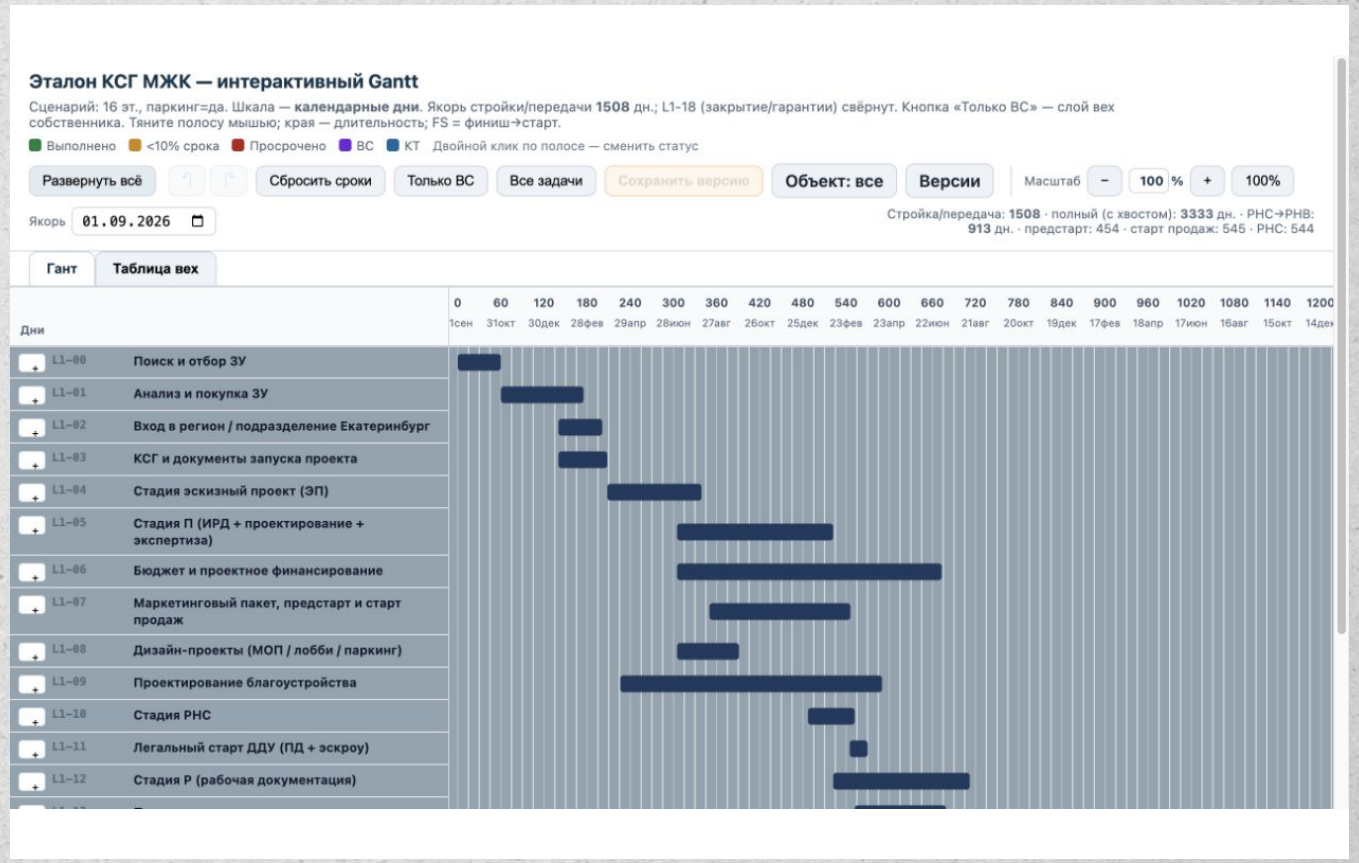
Интерактивность

Раскрытие этапов, таблица вех, масштаб и отдельный слой вех собственника. Веха — значимое событие проекта.

Применение

Основа для настройки графика конкретного объекта. Длительности показанного сценария не универсальны.

Открыть интерактивный шаблон →



Свежий снимок эталона, 21.10.2026. Общий уровень этапов раскрывается в задачи.

КПЭ руководителя: два уровня контроля

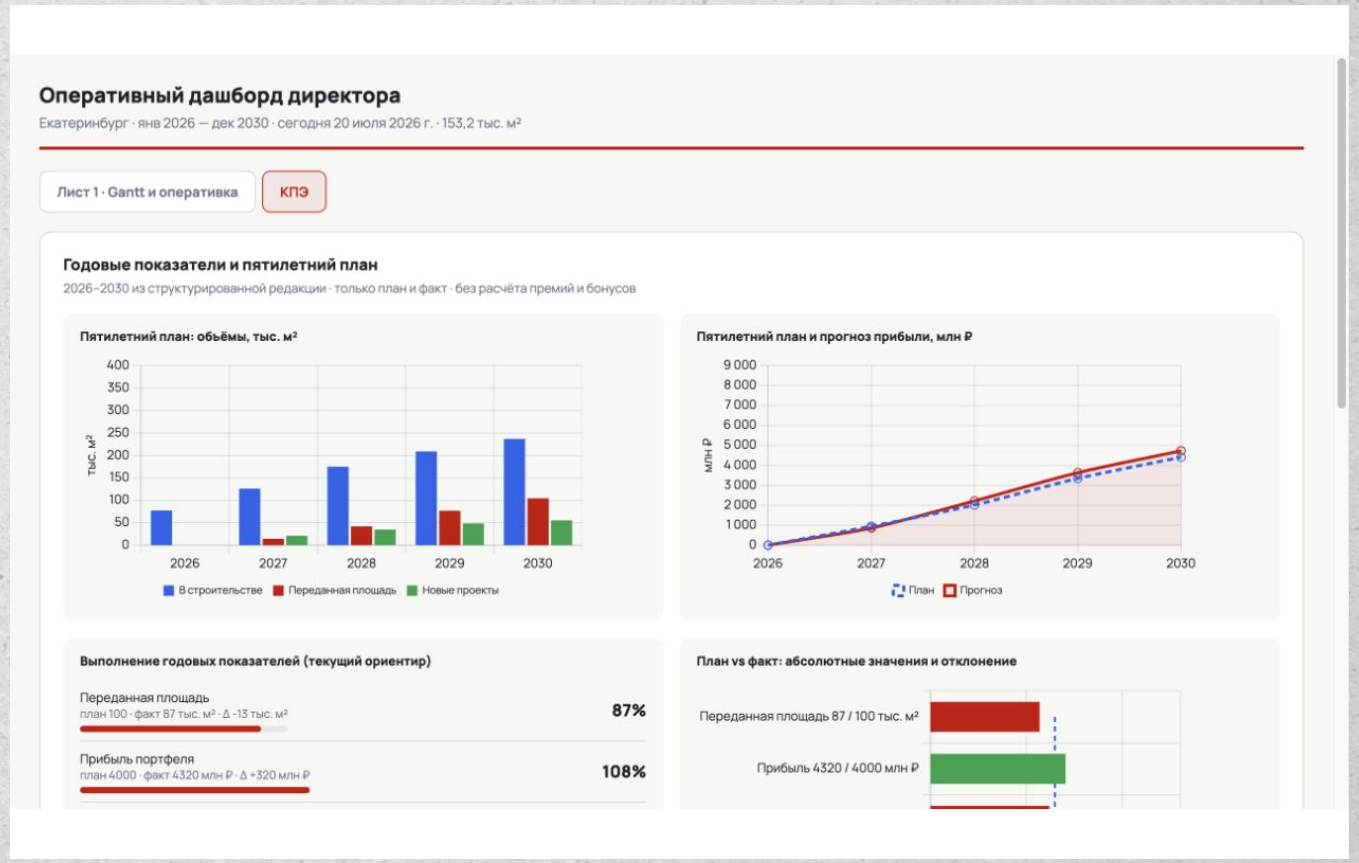
КПЭ — ключевые показатели эффективности

«Гант и оперативка»

Календарный график проектов, план и факт по контрольным точкам, сроки, прибыль, себестоимость и объёмы.

«КПЭ»

Годовые показатели, пятилетний план и траектория к 2030 году. Показано выполнение плана без расчёта премий.



Свежий снимок вкладки «КПЭ», 21.10.2026. Показатели страницы — демонстрационный набор.

Открыть обе вкладки КПЭ →

План и факт по контрольным точкам

Календарный график показывает последовательность и отклонения

Вкладка «Гант и оперативка»

По каждому проекту видны контрольные точки: эскиз, разрешение на строительство, документация, продажи и передача.

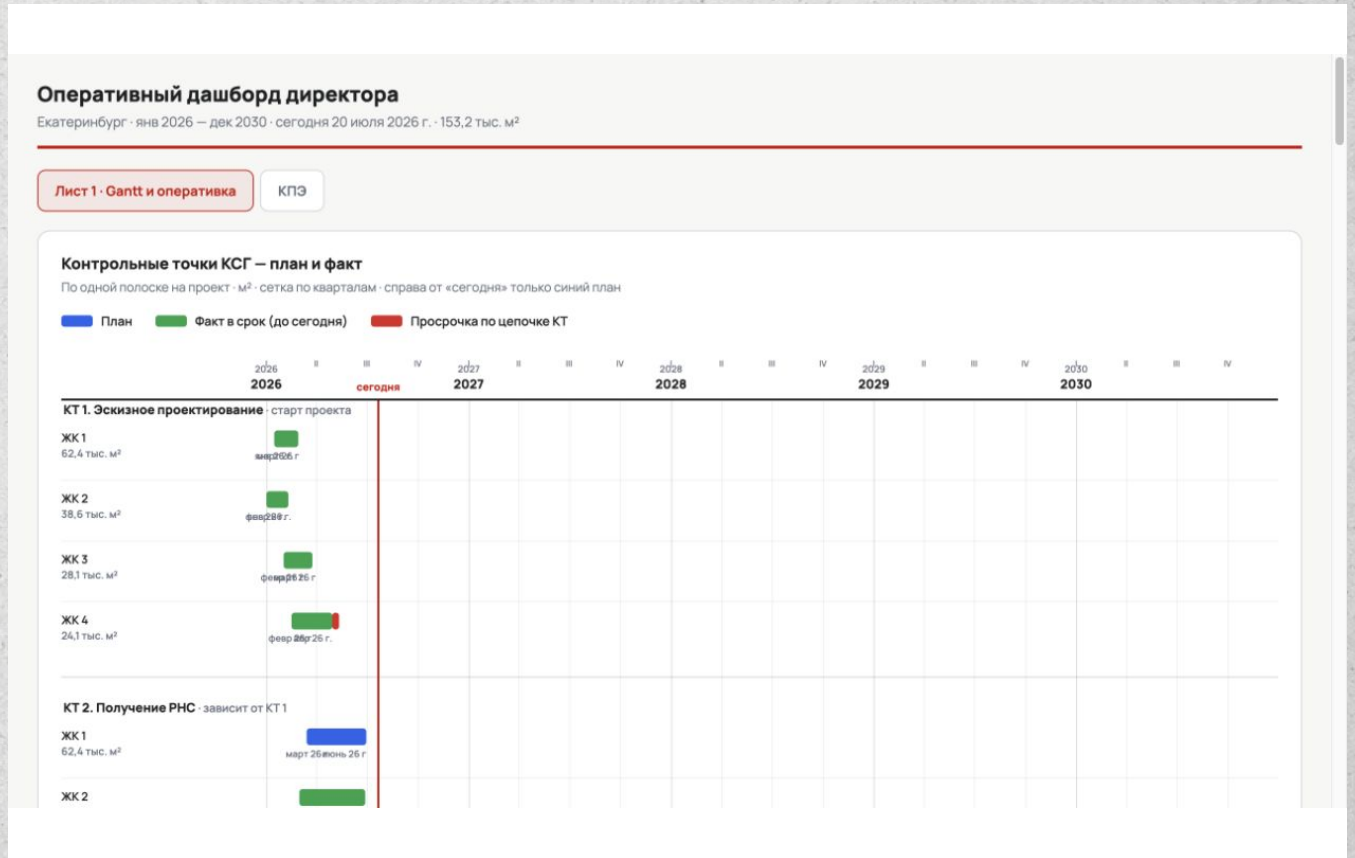
Сигналы руководителю

Просрочки, готовность процессов, ресурсы стройки и другие показатели собраны в одном интерфейсе.

Статус данных

Демонстрационный набор с фиксированной датой. Для рабочего применения нужны данные конкретного портфеля.

Открыть вкладку «КПЭ» →



Свежий снимок первой вкладки, 21.10.2026. Верхняя часть календарного графика.

Управление через Telegram

Супергруппа с тематическими разделами вместо разрозненных запросов

Организация

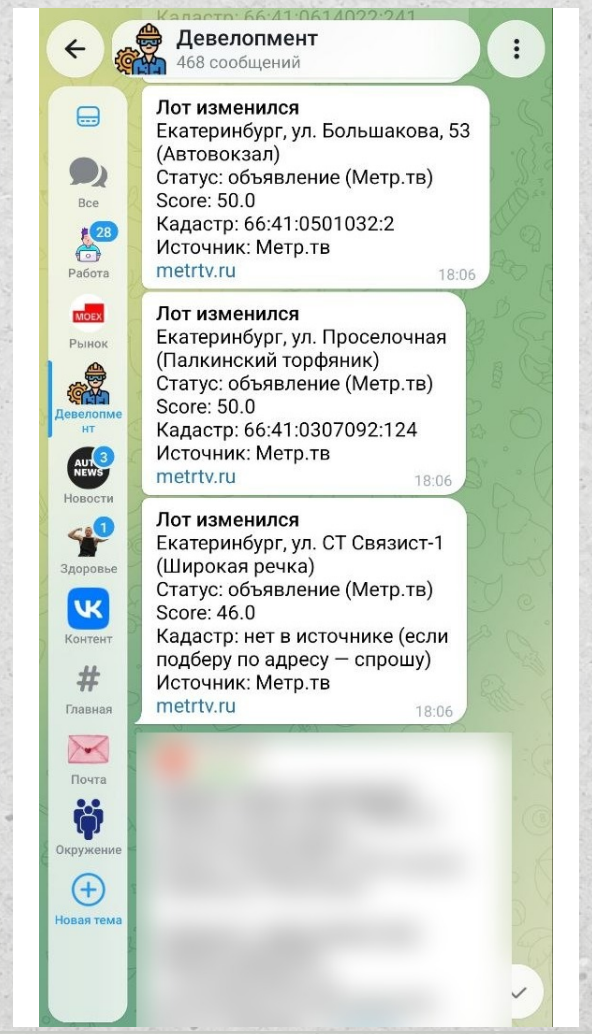
У каждого направления свой раздел и контекст: девелопмент, рынок, новости, работа, контент и почта.

Рабочий сценарий

Запрос → нужный раздел → инструмент или документ → результат в переписке.

Основание

Тематическая маршрутизация подтверждена кодом проекта. Снимок — из рабочей супергруппы, данные заказчика скрыты.



РАЗДЕЛЫ СУПЕРГРУППЫ

01	Девелопмент
02	Рынок
03	Новости
04	Работа
05	Контент
06	Почта

Слева — снимок раздела «Девелопмент»: бот сам сообщает об изменениях лотов. Данные заказчика на снимке скрыты.

Мониторинг земли, торгов и КРТ

КРТ — комплексное развитие территорий

Подтверждённые возможности

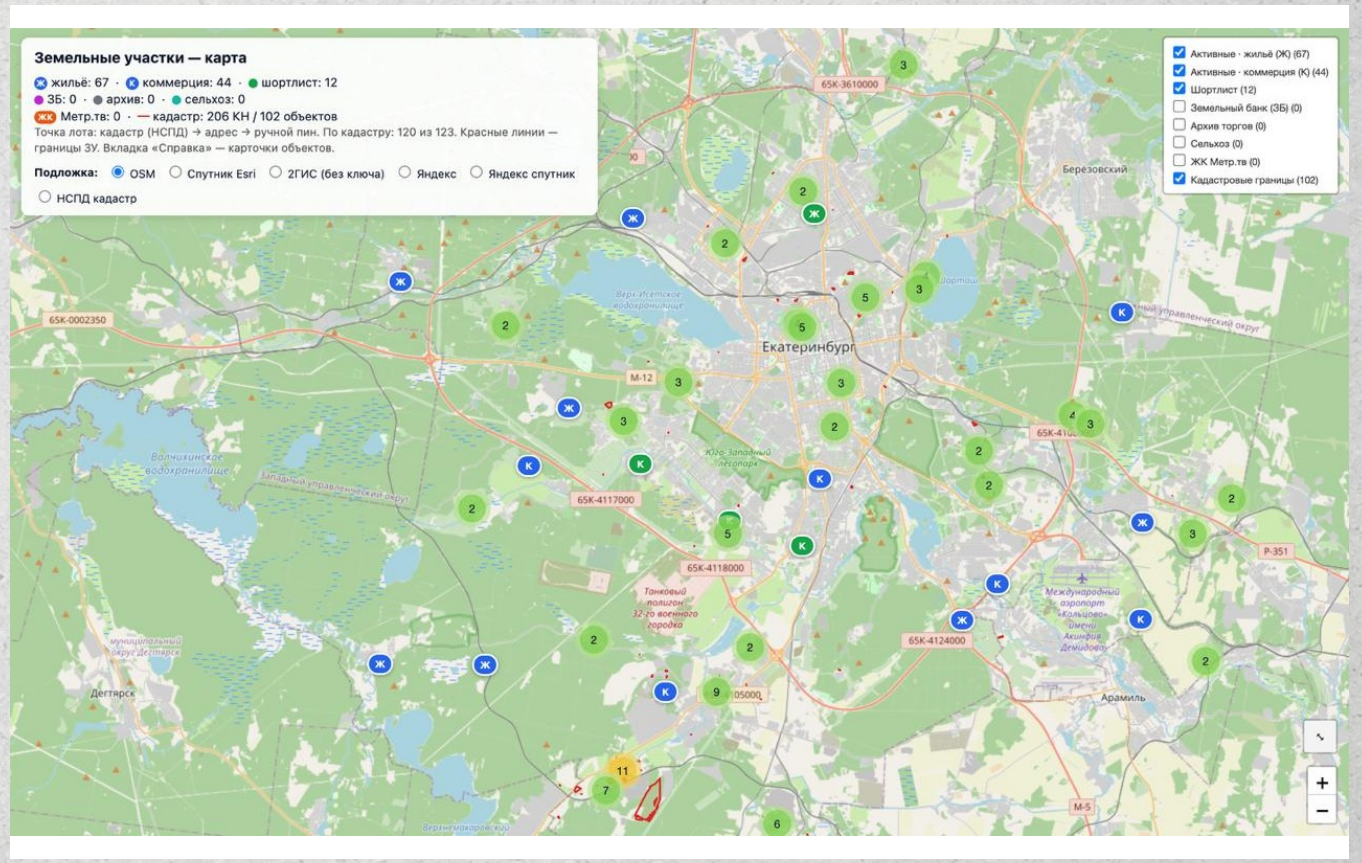
Работа с банком участков, извещениями торгов и индексом территорий КРТ. Сопоставление объектов и источников.

Практическая польза

Собрать кандидатов для первичного отбора и определить, какие документы проверить перед дальнейшей работой.

Граница актуальности

Карта на 20.10.2026 показывает формат результата. Статусы лотов, сроки и цены нужно обновлять перед решением.



Снимок карты земельных участков, 20.10.2026: 67 участков под жильё, 44 под коммерцию, шортлист 12, кадастровые границы 102 объектов.

НАВИГАЦИЯ

Каталог материалов

Нажмите название, чтобы открыть ресурс

01	Тепловая карта Екатеринбурга →	Вход по паролю
02	Заявки на ТУ →	Сети на карте участка
03	Карта участка и справка →	Две вкладки и документы
04	Архитектурная концепция	Стр. 6–7 этого файла
05	Полный цикл девелопмента →	Интерактивный график
06	КПЭ руководителя →	График и показатели
07	Тематические разделы Telegram	Стр. 11 этого файла
08	Земля, торги и КРТ	Стр. 12 этого файла

Карта участка, эталон и КПЭ открыты без пароля; тепловая карта — по паролю.