

Платформа Auto-Match «Покупатель–Продавец» — Детальное Предложение и Техническое Задание

1. Обзор (Executive Summary)

Цель: Создать платформу, которая максимально быстро соединяет покупателей и продавцов на рынке недвижимости Азербайджана, минимизирует потерю времени и повышает точность совпадений.

Проект на первом этапе будет реализован в формате **Telegram-бота**, а на следующем — в виде **мобильного приложения (iOS + Android)**.

Ценность решения:

- Покупатель видит только объявления, которые соответствуют его критериям.
 - Продавец получает выход только на реальных потенциальных покупателей.
 - Нет потери времени в длинных списках объявлений.
 - Анонимный чат и быстрый способ связи.
-

2. Проблема и Решение

Проблема:

Существующие сайты объявлений содержат слишком много нерелевантных результатов, что приводит к потере времени у покупателя; продавец получает множество звонков от нецелевых клиентов.

Решение:

Модуль Auto-Match — покупатель и продавец заполняют параметры, система автоматически сопоставляет их данные и уведомляет только подходящие стороны.

3. Концепция Продукта

Этап 1: Telegram Bot (MVP — быстрый старт и раннее тестирование)

Этап 2: Telegram Mini-App (встроенный web-интерфейс)

Этап 3: Мобильное приложение (iOS и Android)

Backend и база данных будут едиными для всех платформ, чтобы переход от бота к приложению был бесшовным.

4. Пользовательские Сценарии (Подробно)

Процесс Покупателя:

1. Бот запускается → Выбор языка (AZ / RU / EN).
2. Выбор роли — *Покупатель*.
3. Выбор категории недвижимости:
 - Новостройка
 - Частный дом / Дача
 - Вторая недвижимость (вторичка)
 - Земельный участок
 - Объект (коммерческая недвижимость)
4. Выбор локации:
 - Города и районы (список)
 - Ближайшее метро (для Баку)
 - Точка/локация на карте
5. Детали недвижимости:
 - Диапазон цены
 - Способ оплаты (наличные / кредит)
 - Первоначальный взнос (если кредит)
 - Количество комнат (или соток — если участок)
 - Площадь (м²)
 - Этаж (для зданий)
 - Количество этажей в здании
 - Состояние ремонта (ремонт / без ремонта / частично)
 - Тип документа (выдержка / купчая / техпаспорт)
 - Газ / электричество / вода
 - Система отопления
 - Новая или старая недвижимость
 - Комментарий
6. Нажатие кнопки «**Отправить**» → данные сохраняются в базе.
7. При появлении подходящего объявления система Auto-Match отправляет уведомление покупателю.

Процесс Продавца:

1. Бот запускается → Выбор языка.
2. Выбор роли — *Продавец*.
3. Выбор категории недвижимости (как в процессе покупателя).

4. Выбор локации.
 5. Детали объекта:
 - Цена
 - Тип оплаты (наличные / кредит)
 - Первоначальный взнос
 - Количество комнат / количество соток
 - Площадь (м²)
 - Этаж и этажность здания
 - Состояние (ремонт / без ремонта)
 - Тип документа
 - Коммунальные условия (газ, электричество, вода)
 - Отопление
 - Новый или старый объект
 - Фото и видео
 - Дополнительные комментарии
 6. Нажатие «**Отправить**» → объявление добавляется в базу, система уведомляет подходящих покупателей.
-

5. Категории

- Частный дом / Дача
 - Земельный участок
 - Новостройка
 - Вторичка
 - Коммерческий объект
 - Офис / Склад
 - Вилла / Коттедж
 - Другое
-

6. Техническая Архитектура

- **Backend:** Node.js (NestJS) или Python (FastAPI)
 - **База данных:** PostgreSQL (поддержка PostGIS для карт)
 - **Хранение медиа:** S3-совместимое хранилище (AWS / DigitalOcean Spaces)
 - **Бот:** Telegram Bot API + WebApp SDK
 - **Мобильное приложение:** React Native или Flutter
 - **Уведомления:** Telegram + Push (FCM / APNs)
 - **Админ-панель:** модерация объявлений, статистика, управление пользователями
-

7. Дорожная Карта и Таймлайн

Фаза А (0–4 недели):

- Разработка Bot MVP
- Формы покупателя/продавца
- Auto-Match
- Анонимный чат
- Модерация админа

Фаза В (5–10 недель):

- Telegram Mini-App
- Улучшенный UI
- Карта
- Функция «Избранное»

Фаза С (11–20 недель):

- Мобильные приложения (iOS/Android)
 - Push уведомления
 - VIP-объявления
 - Интеграция оплаты
-

8. Монетизация

- VIP-объявления (повышенная видимость)
 - Премиум-уведомления (приоритет первые 24 часа)
 - Подписки (месячные / годовые)
 - Специальные пакеты для агентств
-

9. Метрики Успеха

- Конверсия совпадения → сообщение
 - Скорость первого ответа
 - Количество активных пользователей
 - Процент совпадений
 - Доход от платных функций
-

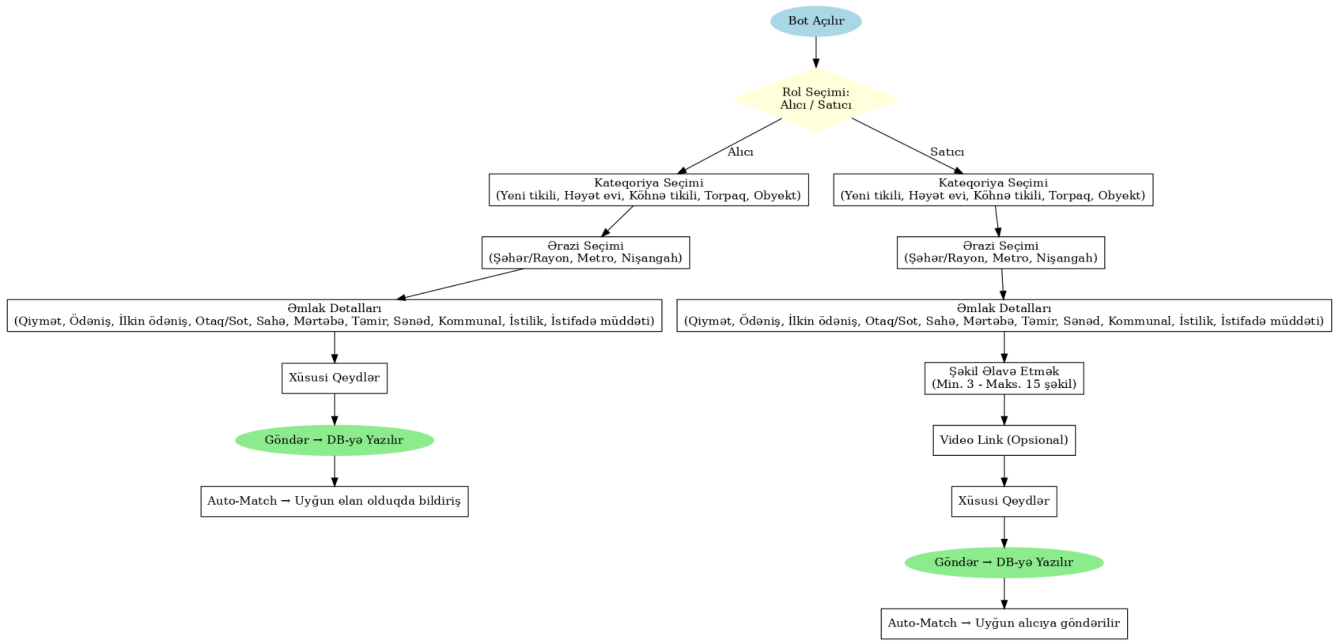
10. Риски и Решения

Риск	Решение
Спам и дубли	Автоматическая проверка на повторы
Низкое качество объявлений	Админ-модерация + автофильтр
Сложность адаптации пользователей	Лёгкое начало с бота → расширение до приложения

11. Следующие Шаги

1. Подтверждение пользовательских сценариев
2. Создание дизайн-прототипа в Figma
3. Начало разработки backend и бота
4. Тестирование и кампания по привлечению первых пользователей

12. Схема пользовательского интерфейса (Flowchart)



Если хотите, могу перерисовать схему в красивом виде или сделать её в **Figma**.

No	Modul	Funksionallıqlar
1	User & Roles	Buyer/Seller role selection, language (AZ/RU/EN), basic profile.
2	Buyer Requirements	Step-by-step form to capture category, area/metro/pin, price range, payment type, rooms/sot, area m², floor,
3	Seller Listing	Seller flow to create a listing with all property details, price/payment, media upload (photos/video), notes;
4	Categories	Yeni tikili, Köhnə tikili, Həyat/bağ evi, Torpaq, Obyekt/Ofis/Anbar/Villa/Digər.
5	Auto-Match Engine	Algorithm that matches Buyer requirements ↔ Seller listings and triggers notifications to relevant parties.
6	Anonymous Chat	Private, anonymous conversation channel between matched Buyer/Seller (via bot/app).
7	Notifications	Telegram notifications; later mobile push (FCM/APNs) on iOS/Android.
8	Geolocation & Maps	Location input, PostGIS support; metro proximity (Baku), map pin in mini-app/app.
9	Favorites / Saved	Save listings or requirements (mini-app/app phase).
10	Admin Panel	Moderation of listings/content, user management, stats/metrics dashboard.
11	Media Storage	S3-compatible object storage for images/videos; URLs integrated into listings.
12	Monetization	VIP listings (priority visibility), premium notifications, subscription plans, agency packages.
13	Metrics	Conversion to message on match, time-to-first-reply, active users, match rate, paid revenue tracking.
14	Anti-Spam & Duplicates	Auto detection of duplicate/spam listings; admin filters.
15	Platform Clients	Phase A: Telegram Bot (MVP)
16	Integrations	Telegram Bot API + WebApp SDK; later FCM/APNs for push.