

ПТИЦА

ПТИЦА

Ключевые слова: Парсинг данных, Монетизация продукта, Вторичный рынок, Техническая реализация проекта, Оценка недвижимости, Данные и аналитика, Мониторинг продаж недвижимости, Техническая инфраструктура

Участники: Гость , Максим Басов

AI отчет: Протокол

Супер краткое содержание

- Максим Басов представил концепцию системы оценки вторичной недвижимости, включающую сбор и сравнение данных о квартирах с городскими картографическими данными Екатеринбурга для точной оценки стоимости и срока продажи. 1:05
- Обсудили источники данных для оценки: Циан, Авито, Дом Клик, Яндекс.Недвижимость, Н1, Дом РФ, Росреестр и отчет Брусники с акцентом на актуальные и исторические данные за квартал. 5:49
- Решили ограничить MVP оценкой вторички с использованием только актуальных объявлений и исторических данных, без учета первичной недвижимости (ДДУ). 11:05
- Обсудили модель монетизации: получение процента с каждой сделки по продаже квартиры, подтвержденной системой оценки, с возможным процентом около 1%. 12:28
- Определили необходимость найма сейлс-инженера для продвижения продукта и увеличения продаж, так как без грамотного продажника проект не окупится. 16:13
- Обсудили дополнительные продукты: 'Птица' для анализа участков и расселения домов, с перспективой получения процентов с крупных сделок по участкам. 17:53
- Приняли решение ограничить доступ к продуктам паролем и вести учет пользователей для контроля использования и анализа востребованности функций. 23:44
- Рассмотрели вопрос серверных мощностей: пока арендуются сервера, но в перспективе возможно приобретение собственного оборудования для обеспечения SLA и стабильности. 27:42
- Обсудили сложности с точностью данных и мониторингом факта продажи квартир, согласились, что MVP должен показывать околореалистичную картину, а не абсолютную точность. 40:19

Протокол

Определение структуры данных для оценки квартир вторичного рынка 1:05

Контекст: Максим Басов описал необходимые данные для оценки квартиры: адрес, площадь, этаж, количество комнат, тип санузла, фотографии, тип владения, ипотека, оценка стоимости, остаток ипотеки, контактные данные клиента. Действия: Собрать и структурировать данные по квартирам для последующего анализа. Ответственные: Команда разработки, Максим Басов. Сроки: В течение недели.

Использование данных картографии Екатеринбурга для проверки информации клиента 4:28

Контекст: Максим Басов предложил сравнивать данные клиента с официальными данными города Екатеринбурга (этажность, год постройки, количество квартир) для более точного поиска аналогичных квартир. Действия: Интегрировать данные картографии города в систему для автоматической проверки и сравнения с клиентскими данными. Ответственные: Команда разработки, Максим Басов. Сроки: В течение двух недель.

Поиск аналогичных квартир на ограниченном наборе площадок 4:50

Контекст: Для поиска аналогичных квартир предложено использовать только Циан, Авито, Дом Клик, Яндекс.Недвижимость, Н1, Дом РФ, исключая другие площадки. Действия: Настроить парсинг и сбор данных с указанных площадок для анализа рынка вторичной недвижимости. Ответственные: Команда разработки, Максим Басов. Сроки: В течение двух недель.

ПТИЦА

Включение параметра состояния ремонта в данные для оценки 7:05

Контекст: Обсуждалась необходимость учитывать состояние ремонта квартиры, так как это влияет на цену и сравнение с аналогами. Действия: Добавить в форму сбора данных пункт о состоянии ремонта и дате его проведения. Ответственные: Команда разработки, Максим Басов. Сроки: В течение недели.

Формирование PDF-отчёта с результатами оценки 8:39

Контекст: Максим Басов предложил формировать PDF-отчёт с результатами оценки квартиры, включая ссылки на объявления и расчёты по торгу, аренде, юридическому сопровождению и рекламе. Действия: Разработать функционал автоматического формирования PDF-отчёта на основе собранных данных. Ответственные: Команда разработки, Максим Басов. Сроки: В течение двух недель.

Монетизация продукта через процент с каждой сделки 8:39

Контекст: Обсуждалась модель монетизации, при которой компания будет получать процент с каждой сделки, используя продукт для оценки квартир. Действия: Определить и согласовать процент с каждой сделки, подготовить коммерческое предложение для девелоперов. Ответственные: Максим Басов, отдел продаж. Сроки: В течение месяца.

Ограничение MVP анализом только актуальных объявлений с историческими данными за квартал 12:08

Контекст: Решено сузить MVP до анализа только актуальных объявлений с использованием исторических данных не старше квартала для оценки рынка вторичной недвижимости. Действия: Сконцентрироваться на сборе и анализе данных по актуальным объявлениям и историческим ценам за последний квартал. Ответственные: Команда разработки, Максим Басов. Сроки: В течение недели.

Ограничение доступа к продукту под паролем и учет пользователей 23:44

Контекст: Для контроля доступа к продукту решено внедрить авторизацию с паролем и систему учёта пользователей для анализа использования. Действия: Реализовать систему авторизации с паролем и вести учёт активности пользователей. Ответственные: Команда разработки, Максим Басов. Сроки: В течение двух недель.

Проведение переговоров с девелоперами и риелторами для продажи продукта 16:13

Контекст: Максим Басов отметил необходимость привлечения сейлс-инженера для продажи продукта девелоперам и риелторам, так как без грамотных продаж продукт не будет востребован. Действия: Найти и привлечь опытного сейлс-инженера для коммерциализации продукта. Ответственные: Максим Басов, отдел кадров. Сроки: В течение месяца.

Запрос данных у снабжающих организаций и администрации 35:13

Контекст: Обсуждалась необходимость запроса данных о свободных мощностях и других параметрах у водоканала, электросетей и администрации для улучшения точности продукта «Птица». Действия: Составить список организаций, направить запросы на получение данных, организовать взаимодействие через сотрудника администрации Заганева. Ответственные: Максим Басов, Заганев. Сроки: В течение месяца.

Разработка MVP системы оценки вторички к понедельнику 26:12

Контекст: Максим Басов поставил задачу разработать MVP системы оценки квартир вторичного рынка и показать результаты к понедельнику, с возможной демонстрацией в четверг. Действия: Завершить разработку MVP, подготовить демонстрационный материал. Ответственные: Команда разработки, Максим Басов. Сроки: К понедельнику.

Внедрение системы аналитики использования продукта 25:03

ПТИЦА

Контекст: Для улучшения продукта необходимо внедрить систему аналитики, чтобы отслеживать, какие функции и разделы используются чаще всего. Действия: Разработать и интегрировать систему аналитики использования продукта. Ответственные: Команда разработки. Сроки: В течение месяца.

Задачи

- ☐ Запросить и заполнить данные квартиры для сравнения: адрес, площадь, этаж, количество комнат, тип санузла, фотографии, тип владения, ипотека, оценка стоимости, остаток ипотеки, ФИО, телефоны, дополнительные данные клиента (Исполнитель: Максим Басов)
- ☐ Подсосать и сравнить данные из картографии Екатеринбурга с данными клиента: этажность, год постройки, количество квартир, планировки для поиска соразмерных квартир (Исполнитель: Максим Басов)
- ☐ Произвести поиск аналогичных квартир по локации (до 800-1000 м) на Циан, Авито, Дом Клик, Яндекс.Недвижимость, Н1, Дом РФ и собрать данные по сделкам за последний квартал, включая цены, сроки сделок, состояние ремонта, торг, услуги риелтора, аренду, юридическое сопровождение и расходы на рекламу (Исполнитель: Максим Басов)
- ☐ Сформировать PDF-отчет с собранными данными и сделать доступ к нему под паролем для ответственных лиц (Исполнитель: Максим Басов , Срок: на этой неделе)
- ☐ Разработать MVP системы оценки вторичной недвижимости с учетом исторических данных и актуальных объявлений (Исполнитель: Максим Басов , Срок: к понедельнику)
- ☐ Обеспечить защиту доступа к продукту паролем и реализовать систему учёта пользователей и аналитики использования (Исполнитель: Максим Басов)
- ☐ Назначить и привлечь сейлс-инженера для продажи и внедрения продукта на рынок девелоперов (Исполнитель: Максим Басов)
- ☐ Напомнить Теме Копылову о тестовых данных и подготовить для него выгрузку данных для оценки квартир компании «Практика» (Исполнитель: Максим Басов , Срок: на этой неделе)
- ☐ Выяснить возможность и условия аренды или покупки серверных мощностей, включая вопросы питания и SLA (Исполнитель: Максим Басов)
- ☐ Разработать и реализовать MVP функции анализа вторичного рынка с учетом ограничений качества данных и отсутствия точных данных о продаже (Исполнитель: Гость)
- ☐ Составить и предоставить список организаций для запроса данных по водоканалам, электросетям и другим инфраструктурным объектам, а также отправить запросы в администрацию через сотрудника Заганева (Исполнитель: Максим Басов)
- ☐ Подготовить доказательную базу и документы (распоряжения, приказы) для подтверждения легитимности получения данных от снабжающих организаций (Исполнитель: Максим Басов)
- ☐ Создать отдельный репозиторий для проекта, структурировать архитектуру и предоставить доступ Гостю для совместной работы (Исполнитель: Гость)
- ☐ Настроить деплой проекта и проверить работоспособность облачной инфраструктуры для оценки реалистичности идеи (Исполнитель: Гость)

1. Введение и сбор данных для оценки вторичной недвижимости

0:00:01 **Гость:** Так макс видимо присосался к своей песке и молчали на У Макса связь, что ли, прыгает? Да, его VPN не смог преодолеть. Трудности.

0:00:46 **Максим Басов:** Прямо идет.

0:00:49 **Гость:** Что? Ты лагаешь, Максим. Да. Давай я выключу видеосвязь. Вы лагаете. Нет, Максим, значок даже у тебя появился, что у тебя связь хуевая. Да, Максим.

0:01:05 **Максим Басов:** Мне не идет через VPN, короче. Так кто тут без VPN может? Смотрите, какой прикоп. У нас сначала первым делом нужно забить квартиру, которую мы хотим сравнивать. Собственно говоря, нужно запросить адрес, площади, известный этаж, количество комнат, тип санузла, добавить фотографии, обязательно указать, какой тип владения есть. Можете взять это все с пункта обмена принципа. В объект, в ипотеке или нет, ваша оценка стоимости, остаток ипотеки, собственно говоря, если это есть. Ну, дальше, фио, телефоны, дополнительные данные, чтобы клиент был. Тут все понятно достаточно, да? Непонятно только, к чему это.

0:02:04 **Гость:** Макс, рассказывай. Вопрос мы зададим Максиму. А, он опять влагает. А, я думаю, он влагает. Жалко, он не хочет VPN выключать, конечно. Он не может. А, он может. Он же у него на роутере поднялся. Не, по идее, он может одной кнопкой его выключить. Выключить роутер? И уйти в Нирван? Да. Тоже неплохо. О, Макс, ты не вернулся? Нет, не вернулся. Сейчас он скажет, что говно это ебучий Яндекс Телемост. И куда пойдём, Макс? Или в телек? В дискорд.

0:03:11 **Максим Басов:** Отзовитесь, что вы меня слышите. Мы тебя слышим.

0:03:18 **Гость:** Отлично. Не, ну в целом... Все идет заебись. В целом, как и наш MVP. С треском, но идет. Макс, мы тебя не слышим.

0:03:58 **Максим Басов:** Ба-ба-ба-ба.

0:04:00 **Гость:** Все слышим. Он же не отлетел опять. Может, выбратся в Телеграм или в Дискорд пойдём?

2. Анализ рынка, источники данных и формирование отчётов

0:04:19 **Максим Басов:** Итак, после того, как мы получили данные... Вы же слышите меня, петухи и банны? Сейчас да.

0:04:26 **Гость:** Сейчас да.

0:04:28 **Максим Басов:** Отлично. После того, как мы получили данные, автоматом подсасываем их. Вот если смотреть на твою таблицу, мы смотрим их сюда. Нам нужно из картографии города Екатеринбурга подсосать реальные данные в сравнении с тем, что указал клиент. То есть, если он указал какие-то данные, нужно их сравнить. Например, в этих данных города Екатеринбурга есть этажность дома, год постройки, сколько там всего квартир и так далее, как они есть, может быть, планировки. Зачем это делать? Что мы увидим там год постройки дома, тип дома, это влияет на цену, чтобы искать соразмерные квартиры. После того, как эти данные мы сравнили, да, ну, грубо говоря, квартиру, после того, как мы это сравнили, дальше нам нужно произвести аналогичный поиск по локации, локация не дальше там 800 метров, километра максимум, От того места, где это все происходит. Дело. От того дома, который мы взяли. Понятно? Ищем. Окей. Циан, Авито. Отлично. Дом Клик, Яндекс.Недвижимость. Н1. Дом РФ. Все. Больше нигде не ищем. Смотрим дальше, идем к отчету Брусники.

0:05:49 **Максим Басов:** Собственно, они говорят, мы ищем еще сделки, которые по времени, ну вот они здесь по времени мы еще вернемся, они здесь смотрят по диапазон фактических цен, которые там проходили. Кстати, если в Росреестре у нас есть сделки, которые проходили... По подобным квартирам, если это есть в объективе, забираем, смотрим, сколько они длились от момента публикации. Если у нас такой есть, если нет, то просто смотрим данные, которые есть. Потому что нам надо действительно посмотреть, сколько приблизительно такая сделка длится при такой цене, которая была обозначена. И смотрим потолки цен, которые действительно там бывали, от сколько до сколько эти предложения сейчас представлены и сколько эти предложения фактически продавались. Данные исторические берем не более, чем за квартал. Не более. Этим мы грешим. Вот этот текст, я считаю, стандартный, его можно просто спиздить. Вот эта вот часть по аналогичным объектам, типа 47 штук, окей. Количество объявлений по аналогичным объектам с учетом ремонта, то есть ремонт мы тоже забираем, тоже забираем абсолютно точно.

0:07:05 **Гость:** Расположение... Подожди, а как они ремонт забирают?

0:07:08 **Максим Басов:** Это указывается в стандартных значениях Авито, и мы этот вопрос спрашиваем при заведении объекта. Значит, тип дома, вот это вот все забираем, забираем параметры. Если, в принципе, не спрашивать состояние ремонта, однозначно нужно добавить

ПТИЦА

пункт, что у вас с ремонтом, там, состояние ремонта, когда он сделан. Дальше. Диапазон цен в объявлениях. Вот если у нас диапазон цен по фактическим сделкам, то вот здесь у нас, что показывает, например, по тому, что есть на Авито и Циане и вот другим площадкам, которые я говорил, на эту недвижимость. Ну и, собственно, ссылки кликабельные на эти объявления. А у брусники они кликабельные? Да, да, да, вы видишь, я нажимаю, оно меня переводит туда. Возвращаемся. Бам-бам-бам-бам-бам-бам-бам. Торг потенциальных покупателей, видишь, 5-15% уже представлено. Услуги риелтора по продаже квартиры с минимальным торгом, они уже тоже проставили этот процент, пиздим. Аренда после сделки однокомнатной квартиры на 3 месяца. Ищем объявление аренды и смотрим, сколько они там стоят в пределах подобных квартир. Юридическое сопровождение просто выставляем эту цифру, расходы на рекламу забираем просто отсюда эту цифру, потому что это стандартная авито.

3. Монетизация продукта и взаимодействие с девелоперами

0:08:39 **Максим Басов:** И пишем фактически эти потери. Все, это пиздим и после этого формируем PDF. То есть у тебя практически все здесь есть. Просто лучше спиздить все с PDF. Либо можно это сделать на этой странице, естественно, под паролем, чтобы человек, который это отвечает, делал, и формировать ему PDF. В принципе, все. Откуда брать данные, понимаем. Где это будет использоваться, как мы это будем монетизировать. Сделаем, допустим, первый продукт, который будет заключаться в том, что им попользуются несколько девелоперов. Условия покупки, условия наши, это с каждой сделки денег, которые получит компания за подобные штуки, забирать какой-то процент. Какой-то процент я буду в переговорах.

0:09:31 **Гость:** Так, давайте по данным. Лех, давай, скажи ему. Для начала, квартиры, которые стоят на сайт-агрегаторах, чаще всего они стоят, если хорошее приложение, они стоят недолгое время. Соответственно, эти моменты мы не можем учесть. Вот мы сейчас все начали разработку, мы идем на все сайты-агрегаторы, смотрим данные, которые сейчас есть. Но исторически, и что за сколько продавалось, Чаще всего квартиры, которые стоят на объявлениях, это не те квартиры, на которых надо смотреть, потому что они долго стоят.

0:10:15 **Максим Басов:** Когда ты доберешься до агрегатора, насколько я помню, во всех агрегаторах есть время, когда это объявление сделано. В моем мире есть два варианта решения этой проблемы. Первый, я уже сказал, посмотреть, сколько они уже стоят, по какой цене. Мы это можем забрать. Второй, это если есть возможность, собирать данные по всему городу, просто забирать это парси. Насколько это реально, если там защита 100% есть? Это дорого. Послушайте, с агрегаторов забрать парсером, если есть возможность.

0:10:45 **Гость:** Нет, я не говорю про парсеры. Я говорю, что мы пока не учитываем объектив. Если хорошо, это хорошо.

0:10:51 **Максим Басов:** Объектив, подожди, стой, стой, стой. Здесь объектив никак не участвует. Объектив – это первичная недвижимость. Мы сейчас говорим про инструменты вторичной недвижимости. Это только вторичка, только объявление.

0:11:05 **Гость:** Я про DDoS.

0:11:06 **Максим Басов:** ДДУшки не продают. Договор долевого участия не может быть использован при покупке вторичной недвижимости. Это ДКП, договор купли-продажи. Только он используется при покупке вторичной недвижимости. Поэтому данные объективы здесь не помогут никак. Мы можем предлагать здесь, и это хорошая идея, пришла мне в голову после твоих слов, что мы можем здесь с помощью объектива говорить, что здесь можно предложить какие-то квартиры. Если у нас заказчик какой-то девелопер, мы можем подсасываться к данному объективу и предлагать приблизительную локацию или приблизительное качество и локацию, если ближайшей локации у этого девелопера нет, то мы можем предлагать что-то лучше и больше по такой же цене. У девелоперов среди первички. Но на вторичке мы используем только эти данные. Сейчас у нас инструментарий MVP предлагает только вторичку и не какое-то.

0:12:08 **Гость:** Давайте еще сократим MVP. Мы смотрим только на актуальные объявления в данный момент. С историческими данными.

0:12:20 **Максим Басов:** Пока да, с историческими данными. Мы максимум, что можем забирать, это как цена менялась. Это есть на Авито, Циане. Да, да, это я знаю.

0:12:28 **Гость:** Я знаю, что у агрегаторов можно покупать данные по поводу объявлений, которые были в этом году.

0:12:37 **Максим Басов:** Потом обсудим, это стоит, по-моему. Я могу ошибаться, не буду говорить цифру. Сейчас ошибусь сильно, не буду. Значит, значит, Пойдет это компании практика пока. Мы ее не указываем, мы указываем других девелоперов, пока просто всех как альтернативу. Собственно, наша задача говорить, то есть основная задача всей этой хуйни говорить, что ваша квартира, с которой приходит человек... Будет стоять, вот в таком-то коридоре будет продаваться столько-то дней, потому что в основном люди приходят неадекватные и говорят, блядь, у меня охуеннейшая квартира, она продастся за 10 миллионов. Мы поебал, ебать, без VPN YouTube заработал. Значит, мы даем поебалу этому человеку и говорим, типа, чувак, твоя квартира на самом деле будет продаваться вот так. И делаем моментальную оценку на основании этих данных. Потом сверяемся. Собственно говоря, если это все подтверждается и с помощью этого механизма человек соглашается, этого убеждает, мы заберем себе процент с продажи его квартиры. Какой-то, я не знаю, какой это будет. Ноль, ноль, сколько-то. Либо один процент, либо это. Мы еще не договорились, этот инструмент нужен. Мы его пока никому не даем. Это под паролем, собственно говоря.

ПТИЦА

0:13:55 **Максим Басов:** Значит, это то, что, грубо говоря, сейчас нужно компании, там, девелоперам, ой, девелоперам, риелторам, которые хотят работать с девелоперами. Точка. Еще больше как бы ничего там особо и нет. Задавай еще вопросы.

0:14:13 **Гость:** Как я понимаю, это уже за что готовы платить, вот там сейчас.

0:14:20 **Максим Басов:** Если это заработает, готовы давать деньги, фактически, когда мы договоримся, это будет какой-то лаг, но деньги будут уже в моменте. Касательно птицы, там работы еще не початый край, но там денег гораздо-гораздо-гораздо больше. Но все равно этот механизм позволит нам уже какую-то монетку в рамках месяца полутора-двух начать получать.

0:14:42 **Гость:** Другой момент, Максим, вот то, что с кем ты договаривался, мы с Лехой пока тоже тут общались до этого, ты там с кем-то уже что-то, о чем-то договариваешься, практика, не практика, кто это вообще?

0:14:57 **Максим Басов:** Это Тема Копылов.

0:15:00 **Гость:** Я вас слышу, но вы меня... Хорошо, Максим, пока ты идешь и не можешь ответить, ты же в курсе, что то, что тебе показали, не брусника, а вот то, что у нас сейчас, это просто макет.

0:15:23 **Максим Басов:** Они в курсе, сто процентов. Это макет. Это не то, что показывали мы. Это не то, что реально существует. То, что реально работает. Это макет. Они в курсе.

0:15:40 **Гость:** Данные нереальные. Все. И получается, ты хочешь уже в четверг идти там о чем-то, что-то обсуждать, да?

0:15:54 **Максим Басов:** Не я, а чувак пойдет. А, чувак.

0:15:58 **Гость:** Еще один. Нас становится все больше и больше. Ну ладно, ок. Я тебе говорил, Лех, надо было вдвоем на OnlyFans идти. Да.

0:16:13 **Максим Басов:** Еще не поздно. Еще не поздно. Нет, подождите, я скажу так, нам как минимум понадобится, я сейлс-инженер с точки зрения девелопмента, вы реализаторы, нам понадобится тот, кто будет это продавать фактически, потому что опыт объектива, который у меня существует, реальный опыт, он как бы говорит, продукт может быть сколь угодно охуенным, сколь угодно правильным, но сколько угодно ненужным рынку, потому что... До того, как мы нашли вообще грамотного продажника, который это все продаст, у нас было там 4 продажи, приходит денег там 200 тысяч в месяц, а расходы там 5 миллионов, например. И чтобы эти данные, да, мы их окупали за счет девелопера, который ими же поднимал свои сделки, но без грамотной продажи, без грамотного внедрения, как бы смешно это ни казалось, это нахуй никуда не взлетит. Поэтому в любом случае придется делиться. Жадничать здесь глупо.

0:17:15 **Гость:** Ну да, ок. То есть, как я понял, это первоочередно сейчас становится проектом, чтобы получать денежку. Да. Да. Окей. И все. Хорошо. Что с остальными? Как минимум, есть еще... Помимо вот этой карты а-ля птица и вот этот предикт, что-то там, расценка, участка, вот это вот все. Ну, это вся птица.

0:17:53 **Максим Басов:** Расценка... Нет, вот это, которое мы сейчас обсудили, это отдельный продукт. Нет, это я понял.

0:18:04 **Гость:** Мы первый раз показывали Генычу, Леха делал.

0:18:08 **Максим Басов:** Подожди, подожди, успокойся. То, что мы показывали Генычу, это птица. И когда я ему в понедельник показал то, что есть уже сейчас, даже без точек подключения... У него в глазах блеск заиграл, потому что, чтобы вы понимали, анализ, который вы там провели, занимает месяцы. Один месяц обслуживания участка – это десятки миллионов рублей. Чтобы эту сделку сократить, они готовы будут делиться, почему там дохуища денег и почему мы получим не так много, но там уже деньги большие, потому что там тоже нужны продажи, там тоже нужно внедрение, там тоже нужны тестирования и так далее. Там уже пойдем под эгидой принципа 100%, потому что генович за это будет платить. Но только при наличии рабочего продукта. Если он рабочий, мы с ним как бы договариваемся, что забираем там 1-2-3% стоимости участка в обмен на то, что этот продукт будет поддерживаться, развиваться и так далее.

0:19:14 **Гость:** Меня волнует только одно, смогу ли потом все в статусе в Телеграме поставить как фаундер птица.

0:19:20 **Максим Басов:** Да, почему нет? Все, мне остальное неинтересно. Один участок, если ты хочешь, в Москве стоит в среднем 4 миллиарда. Ну, так, чтобы между нами. В Екатеринбурге там Большой Урал стоил полмиллиарда. И когда ты покупаешь здание, потому что ты берешь здание, если на нем мы правильно смотрим, что нет оксов, объект капитального строительства, других объектов с другими собственниками, купившись здание полностью, ему же и начинает принадлежать этот участок. Собственно говоря, это как раз и этот. Есть еще третий продукт, который Геннадий хочет, о котором я не говорил, но это следствие первого и второго механизма. Он сказал, если в Екатеринбурге, например, начнем с него, на Циане и Авито в каком-то из домов продаются больше или равно 20% квартир этого дома, то такие объекты надо подсветить, потому что, купив квартиры в этом доме, ты становишься собственником целого дома, и получаешь как раз его участок. Это называется процесс расселения. От 20%, да? От 20%, да. Но вообще процентовки можно было бы выставлять, это было бы круто. Потому что от 20% было бы просто замечательно. Потому что когда такой участок расселяют, это на самом деле боль. И если мы ее снимем,

ПТИЦА

0:20:49 **Максим Басов:** То есть с каждым из собственников, кто там продает квартиры, либо думает об этом, мы бы смогли очень быстро получать очень дешевые участки, потому что зачастую участок стоит гораздо дороже, чем те квартиры во вторичке, которые там продаются, потому что новостройка создает добавленную стоимость.

0:21:14 **Гость:** Ну окей. Я скажу, что сразу так, такое ощущение, как будто таких очень мало будет.

0:21:24 **Максим Басов:** Давай загадывать на самом деле его опыт. Я тоже предполагаю такую штуку. Его опыт показывает, что таких объектов много. Мы можем подсветить 10%, мы можем 15% подсветить. Это способ копать. Там есть отдельные люди, чья специализация. расселения объекта, либо там стена под это, но ты все равно не найдешь. Мы когда сделали первую птицу, мы вообще на самом деле Екатеринбургу неоценимую помощь сделали. Почему? Мы поднимали дроны, ну не дроны, там аэрофотосъемку покупали, и с помощью птицы смотрели неучтенные государством объекты капитального строительства. И для государства нашли около 500 объектов, которые не зарегистрированы. То есть дополнительные объекты налогообложения. Что было, кстати, супер. Но они у нас ничего не купили, мы им ничего не дали.

0:22:16 **Гость:** Пошли нахуй. Окей. Ну, то есть это как второстепенный. То есть я правильно понимаю, что у нас из приоритетов сейчас вот этот, оценка вторички, дальше у нас... Оценки вторички, потом третий продукт и первый.

0:22:35 **Максим Басов:** Первый доделывается вместе с людьми, то есть там будет участвовать у нас Паша и другой чувак, Загайна. А что за Паша? Коммерческий? Глухов. Он не коммерческий больше. И ты? И Загайнов. Главное, не давать этот Рожковой, которая у нас вышла, потому что она тоже очень хочет получить туда доступ, сказать, что продукт не работает. Она знает, что это есть, но ее надо этим дразнить. Типа, оно еще не работает, оно еще не готово. В свою очередь, это надо делать.

0:23:10 **Гость:** То есть, в смысле... Нет, нет, подожди.

0:23:14 **Максим Басов:** Подожди, а в смысле давать-не давать?

0:23:16 **Гость:** Это вообще пока что к принципу не имеет отношения. Пока оно разработано, пока оно вот так вот делается условно.

0:23:25 **Максим Басов:** Смотри, второй продукт и третий к принципу имеют стопроцентное отношение, потому что это основной выгодоприобретатель с этого, и мы с него будем получать деньги.

0:23:37 **Гость:** Нет, нет, нет, я говорю, что Дрожков не может просто так получить доступ, потому что это делается не в юрисдикции принципа.

0:23:44 **Максим Басов:** Она делается же побочной. Оно делается для геноча и прочее. Просто доверитесь мне, поставьте пароль, чтобы можно было, наверное, учетную запись отслеживать, кто когда заходит. Это было бы замечательно. Кстати, в любом из этих продуктов нужно будет сделать учетные записи и отслеживать, кто что делает, но кто чем чаще всего пользуется. Это очень важный момент, который помог нам в объективе, потому что, когда мы только начинали, я думал, инструмент для принципа, который я сделал, Я его вовремя пытался монетизировать, за что получил долю в объективе, но мы еще в плюс не вышли, и, собственно, я денег не получил, потому что я получаю только с прибыли, а прибыли еще фактически нет и не пахнет. А там прибыль можно получить очень много, потому что у нас трудозатраты небольшие, и пойдем мы не по сфере объектива. Я Рякову, хоть и обещал, ничего давать не хочу, потому что он как бы запустил свой продукт, который это... Мы пойдем по юрисдикции принципа, но с другими договоренностями, с другими обязанностями делиться, там не делиться с кем-то. Это без разницы. Понятно?

0:24:50 **Гость:** Окей, ты сейчас сказал, что каждый проект отдельная тема. Авторизация. В данный момент мы сейчас ничего делать не будем. Максимум я сейчас поставлю просто пароль на вход.

0:25:03 **Максим Басов:** Этого достаточно? Просто потом надо накрутить систему аналитики, чтобы можно было смотреть, чем чаще всего пользуются. Потому что в дальнейшем мы сможем докрутить это интерфейсно и функционально. Какой-то инсайт по новостройкам пришел только сейчас. Мы сможем это все-таки докрутить. И главное, делиться с этим только с теми людьми, которыми я сказал. Это Геныч, это Загайнов, это Паша. Это на моей стороне.

0:25:37 **Гость:** Леху, я тебя сейчас скину, соси. Я вам все сервера положу.

0:25:50 **Максим Басов:** Главное делиться этим с другими людьми.

0:25:54 **Гость:** Ну, в общем, я сделаю админский пароль, там будет выскакивать и на все вкладочки, далее он будет в кубах храниться у вас. Я скину там в чате пароль, и вы будете по нему заходить, и будет UI открываться. В данный момент то, что... Достаточно.

0:26:12 **Максим Басов:** Короче, на этой неделе надо сделать MVP-щечку, если получится, собственно, вот этой системы оценки вторички. Но к понедельнику, да? Ну, идеально что-то показать в четверг, но не будем об этом говорить. Мы что-то просто покажем. Я еще раз напомню Теме, что там данные тестовые. В любом случае, я ему выгрузил другие данные, которые он хотел. То есть, что мы сейчас сделаем? Он получит оплату своей работы с помощью квартир, которые построила компания «Практика». Это уже будет считаться юридически вторичка. Мы знаем, что они там делают, и ему надо ее быстро оценивать. То есть фактически мы с этого, после его продажи,

ПТИЦА

будем получать проценты с его прибыли. Это не значит, что мы с квартиры получим. Он может получить 1200, мы какой-то процент получим. Но зато с каждой квартиры объем там большой. А птица и другой проект – это совсем минимальный объем из сделок, но зато очень большие чеки.

0:27:15 **Гость:** Я же правильно понимаю, что это у нас потом все в какую-то ИПшку превращается?

0:27:22 **Максим Басов:** Ладно, да, я сейчас не приведу ИПшку. Это мы смотрим, пока финансирование денег, скорее всего, наличка с переводом, когда мы договоримся. То есть от Темы мы получаем все. Главное, чтобы это было все под паролем, не скачайте ключи у вас.

4. Технические аспекты, серверы и вопросы безопасности

0:27:42 **Гость:** Что у нас по сервакам? Мы также их арендуем или ты сможешь выделить? А, да, да, да, вот на тему серваков. Короче, мы с Лехой тут...

0:27:56 **Максим Басов:** В целом я ему проводил вообще такую экскурсию по объективу. И момент был в том, что объектив арендует за 200 тысяч в месяц серваки. Если бы они купили себе деньги, ну за деньги просто один раз сервак, они бы как минимум купились уже несколько раз.

0:28:23 **Гость:** Что, он себе яйца передавил? Нет.

0:28:41 **Максим Басов:** Видимо, все-таки ему передавил яйцо.

0:28:43 **Гость:** Видимо. Сильно давит. Его унитаз там поцеловал, что ли? Я ему говорил, не нужно крышку с стульчак с утяжелителями покупать. Ну что, Антон, ты делаешь UI, я все остальное. Слушай, ДК, по сути, что?

0:29:13 **Максим Басов:** Я подходил за едой, мне надо поесть, я не ел до хуя. Так не курил бы кальяна, поел. Не, так это, с кальяном пить приходится, еще, наверное, на голодный живу, если его куришь, он вставляется сильнее.

0:29:28 **Гость:** Ну, вставлять можно сильнее всегда, Симон, штукними.

0:29:33 **Максим Басов:** Симон, штуком-то помягче будет.

0:29:35 **Гость:** Ну, в общем, Макс, есть ли у вас серверные мощности, чтобы мы могли уже заехать и обычно ничего не снимать?

0:29:44 **Максим Басов:** Кратко, серверных мощностей нет, у объектива они есть, нам они недоступны. Мы пока делаем на том, что есть. И потом будем смотреть капитальные инвестиции. Грубо говоря, если надо купить сервак, окей, мы его купим. Почему объектив его снимает, а не взял? Мы выяснили, что если сервак стоит у себя, то там надо дополнительное питание. У нас стоит он в красном доме. Отключилось что-то, клиенты звонят. Оно должно быть SLA обязательно гарантированно. Если этого нет, это жопа. Интернет перерубили случайно. Электричество вырубилось. Кондиционер сдох и так далее. Лучше уже все рвать, честно. Мы долго думали, и так, и так. Я посчитал все. В итоге нам выгоднее будет это так. Зато 99,99,99 аптайм.

0:30:38 **Гость:** Отлично, отлично. Хотя вот по UI, там все понравилось? То, что... был пример по вторичке.

0:30:51 **Максим Басов:** UI будем потом рисовать. Нам главное сейчас функцию выполнять. Потом нарисуем красоту.

5. Обзор рынка, конкуренты и перспективы развития продукта

0:31:00 **Гость:** На open design. Так, что вторичка, анализ существующих. Но качество данных будет не очень, потому что, я еще раз повторяюсь, висящие квартиры – это плохие квартиры. Мы не можем отслеживать факт продажи.

0:31:23 **Максим Басов:** Хорошо, если ты хочешь продать свою квартиру, ты куда полезешь?

0:31:28 **Гость:** Ну, как я выяснил, на Авито.

0:31:30 **Максим Басов:** Хорошо, ты полезешь на Авито, у тебя же не будет исторических данных.

0:31:37 **Гость:** Там надо посмотреть. Я видел, что Яндекс.Недвижимость точно предоставляет данные по продажам. Можно их за деньжку получить. Вот то, что вот, например, с Антоном квартиру, мы ее за две недели продали, и вот уже эта карточка... Вы ценой прогадали, вы ее дешево продали. Да, да, да, да, да, это все в курсе. Что вот такие кейсы, они очень быстро уходят.

0:32:07 **Максим Басов:** Антон, а почему вы меня-то не спросили по продаже квартиры, ебанный рот? Продали бы задорого.

0:32:14 **Гость:** В смысле? Ты тогда сказал, типа, думай, решай сам. Нет, я про продажу квартиры.

ПТИЦА

0:32:20 **Максим Басов:** Я был против, чтобы ты ее продавал. Нет, ты тогда сказал «думай, решай сам».

0:32:26 **Гость:** Ну ладно, давайте мы сейчас не об этой квартире. И что как раз-таки такие сделки, которые быстрые, мы их не будем учитывать. И качество аналитики чуть ухудшится.

0:32:38 **Максим Басов:** Еще смотри, функцию продажи, получения данных исторических, сколько стоит на Росреестре купить по одному? Я пока не скажу. Потому что эти услуги дополнительно мы можем делать, и действительно риелторы могут в это вкладывать денежку.

0:32:55 **Гость:** Ну ты понял, что у нас актуальны те слоты, которые долго стоят, и мы их будем получать. Ну да. Только если мы будем всю историю парсить и потом сверять, какое объявление ушло, а какое не ушло. Но мы не будем знать, если оно закрылось, то типа его просто скрыли либо продали.

0:33:18 **Максим Басов:** Есть еще проблема зацепов. Грубо говоря, ставят много идентичных квартир. Это надо решать. Но это надо смотреть уже по факту. Надо смотреть по факту, что там будет.

0:33:33 **Гость:** Нет, я говорю, это не проблема, если дубли будут. Это для больших систем. Чаще всего эти объявления идентичны.

0:33:45 **Максим Басов:** Поэтому что еще можно предвидеть исторически?

0:33:51 **Гость:** В целом группа MVP, наверное, можно. Еще про птицу хотел бы уточнить. Я посмотрел, есть водоканалы, вот эти екатеринбургские электросети, и вот екатеринбургский сайт, там есть схема, с учетом домов и территорий.

0:34:18 **Максим Басов:** Там, то, что я скидывал как раз-таки, ты сказал, что это типа частники, но там же МБУшка, и у них явно эти данные есть, вот прям в той же схеме.

0:34:31 **Гость:** И вы, скорее всего, у них даже покупаете, я не знаю.

0:34:35 **Максим Басов:** У нас чувак идет в администрацию и запрашивает их каждый раз, потому что в открытом доступе их мы не нашли.

0:34:43 **Гость:** Я нашел только зооиты, ну типа места, где нельзя копать.

0:34:49 **Максим Басов:** Я знаю, зооиты – зона особого природопользования.

0:34:53 **Гость:** Да, да. И что там прямо описано, что это за зона, типа теплотрассы и так далее. Но это не точно, и поэтому я хотел бы... Давайте я напишу список контор, которые... И ты бы сходил, уточнил, ну, написал письмо хотя бы как минимум.

0:35:13 **Максим Басов:** Я пошлю туда целого сотрудника администрации, у нас теперь есть. Заганев теперь на полставки еще в администрации только работает. О, заебись.

0:35:20 **Гость:** Ну вот, и вот это надо было. Также еще можно у водоканала и электросетей запрашивать данные по свободной мощности.

0:35:33 **Максим Басов:** Это уже лучший из исходов. Еще обязательно надо сделать указание, почему они туда их скидывают. То есть ты находил какое-то распоряжение,

0:35:44 **Гость:** У меня даже есть снимок схемы данных, которые используются в закрытых уже схемах. У меня слепых баз данных, только без данных.

0:36:04 **Максим Басов:** Хорошо. Нам в любом случае нужна доказательная база, почему этим должны пользоваться. То есть ценность птицы, объектива и остальных – это точность данных. Это значит, нужно сделать... Откуда мы берем данные? Мы берем данные по открытым источникам, исходя из распоряжения Минстроя или кого-то там, от такого-то числа, что снабжающие организации отправляют данные государству, например, и что это прозрачно. А то много людей, которые очень переживают за свои бизнесы и не доверятся просто. Но ускорение все равно колоссальное будет.

0:36:40 **Гость:** Ты, наверное, не понял. Это не бизнесы. Мы не идем к бизнесу. Мы идем, и это даже...

0:36:47 **Максим Басов:** Ты не понял, бизнесы у нас это покупают, а эти данные мы берем у государства. И государство получает эти данные от снабжающих организаций полугосударственных по какому-то распоряжению. И вот это распоряжение, приказ или письмо, там еще что-то, оно как бы только по этому... Только не по требованию, оно должно быть написано у нас, что есть такое распоряжение, что организации все равно эти данные отдают, потому что иначе нам верить не будут. Что тебе надо, чтобы ты послал чела? Список давай, мы сравнимся наш список и его список, потому что он занимается у нас фактически, который на полставки в администрации, как раз взаимодействие со снабжающими компаниями. У них данные не структурированы, поэтому наличие какой-то структуры поможет мне ускорить этот процесс. Хотя бы пока дегенеративной нейронкой.

0:37:52 **Гость:** Отлично. Ну все? Подожди, а у Брусника есть информация, как они вот эти отчеты делают?

ПТИЦА

0:37:59 **Максим Басов:** Тоже так же. У них они собрали. Этот отчет по факту мой. Мы начинали в 2015 году. Идея была у меня такая. То есть мы собираем похожие объявления с агрегаторов. Почему я полностью в курсе? Почему у Принципа есть эта система по... сбору данных, но мы перевели это на людей, эту штуку делать не стали, а брусника собирала свой IT-штат и начинала это делать. Они же сделали сделку РФ, это брусничная штука, тоже реализация одной из моих идей, которая фактически позволила им проводить сделки, регистрировать их с Росреестром. То есть сделка РФ это такая комбинация вот этой штуки, комбинация объектива, только в сторону продажи. Поэтому... Они это сделали за счет разработчиков, но у них это глубоко убыточно, как у нас объектив. У нас-то хоть клиенты есть и у сделки есть, но они в плюс еще не вышли и плюс половину. Они пошли по факту, что они поддерживают те, кто есть продукты, те, кто им пользуются и для себя им пользуются, а всех остальных разогнали, кто не нужен на рост.

0:39:05 **Гость:** А по Дому РФ ты смотрел? Потому что я видел, что вы покупали у Дома РФ аналитику.

0:39:15 **Максим Басов:** Никто у Дома РФ ничего не покупает, потому что их данные легко забираются. Их данные не очень точные, они нам не нужны для анализа в целом, потому что они не точные. Точные данные только в объективе и у самих девелоперов.

0:39:32 **Гость:** Я видел, у объектива он парсит Яндекс и другие площадки.

0:39:39 **Максим Басов:** Он парсит, но эти данные не учитываются. Это старая парсия. На новостройках и на вторичках. На вторичку так и не перешли, на новостройках только. Вот, собственно говоря, так это и устроено у них. Собственно, вот, если есть еще вопросы, задавайте, если нет, я пошел.

6. Обсуждение сложности и точности парсинга данных о продаже недвижимости

0:40:05 **Гость:** Да, нет.

0:40:06 **Максим Басов:** Ну все, до свидания. До свидания. Как вас выключить, ну?

0:40:19 **Гость:** Что, мы его кикаем и забираем все данные? Да. Именно так. Ну, я только скажу. Слушай, скажу, что мне кажется, почему-то будет сложно определить факт продажи. То есть, смотри, приколы еще в чем. Я говорил про другое вообще. Я не про факт продажи даже говорил. Я говорил, что хорошие квартиры, хорошие сделки, они уходят быстро. Мы не сможем. Ну да. Я не понимаю, как это мониторить. Типа, это парсия 24 на 7, что ли? Да, да, да. Каждый час. Так там же охуеть можно. Ну да, да. Ну, раз в день для начала. Просто приколы. А, ну типа парсишь раз в день, и на основе этих данных делаются отчеты. Потом парсишь чаще и получаешь более точную картину. Нет, тут, наверное, больше исторически. Долгий промежуток времени парсишь, и у тебя уже есть понимание, что за сколько продано или снялось хотя бы с продажи. Мы можем говорить, что если снялось с продажи, это продали. То есть мы вот так можем сказать. Угу. Слушай, ну... Мне почему-то кажется, что криво-корявые легко сделать. Ну, типа MVP показать. А сделать точные данные, это, мне кажется, мегазабавно будет в каком-то этапе. Это типа просто примерно. Это никто не говорит, что точно. А, вот про что я. Мне почему-то кажется, что... Ну, типа...

0:42:04 **Гость:** Проверить точность этих данных никто не сможет. Вот в чем приколы. То есть главное, чтобы выходила какая-то околореалистичная картинка, а дальше уже типа, ну, смотри, просто этот, скажи мне, я тебе скажу. Но она и будет выходить околореалистично. То есть собрать все похожие объявления, ну, несложно будет, скорее всего. Ты даже говорил про дубликаты, это все фигня. Да, это все похуйня. Слушай, не-не-не. Я, скорее всего, иду к мысли, что, типа, прям точно-точно один в один вообще нахуй не нужно. Главное, чтобы красивая картинка показалась, как у брусники. Потому что у меня первое это самое... Когда я вот этот отчет увидел, я подумал, блядь, ну, типа, а кто их проверит? В том плане, что может у них, ну, помимо каких-то ошибок в просчетах и так далее, может, они не все спарсили, может, еще что-то. Но картинка выглядит околореалистично, и кто с этим будет спорить? Вот. А если кто-то и будет спорить, то этот чел должен люто заебаться, ну, типа, один такой клиент условно попадется. Вот. Угу. Так, ладно, мне еще нужно понять, чтобы мне сейчас кодить на твоём проекте, мне еще нужно. Что? Кодить на этом проекте? Ну да, да, да, вот эту штуку.

7. Организация работы над проектом и технические детали доступа к репозиториям и серверам

0:43:33 **Гость:** Ну ты можешь сделать архитектуру тогда, создай проект в Репе. А у меня доступ к ней также есть, да? Ну, ты Ген Дезиген. И там делаешь репосты. И потом даешь мне доступ. Подожди, так у тебя же она уже сделана, вот эта вот. Ген Дезиген? Ну, нет, макет, макет. Ну и Ген Дезиген, и вот эта, да. Ну, да. Я просто это делал в разных репостах. А нахуя? Ну, удобнее, легче будет. Ну, не, я к тому, что, смотри, там просто лежат уже все данные какие-то, да? Так в базе ты можешь и так подключиться, из другой реки. Ну, не, там графы памяти, вот это вот все. Ну, а граф памяти, он на серваке лежит, он не в GTA. То есть, так, подожди, так я к этому... Ай, блядь, сука, как сложно. Давай. Короче, чтобы мне... У меня есть сейчас доступ, условно, к тебе? Куда? К гендизигну. Да, есть. И к серваку, и к гету. Да, у тебя есть Obsidian, в котором все написано. А, кстати, надо будет зайти в него, посмотреть, что это вообще такое. Ну, в том плане, он есть и есть, только толку с него я, по-моему, не... со всеми паролями скинул ну вот он у меня пустой просто да значит его не настроил ну вот да да сейчас я тебя генерю куда его не отправляем это похлеще так и теперь в лс отправлю

8. Проблемы с VPN, настройка рабочих инструментов и обсуждение убыточности проекта

ПТИЦА

0:45:50 **Гость:** Ну, соответственно, как я выключу VPN, он тебе отправится. Окей. Прямо даже сейчас отправлю, включу все. Блин, меня так бесит, у меня рабочий VPN, надо включать, чтобы чаты и так далее делать, записи. Ну, и отправлять мрки всякие, проверять доступности, и клауд не работает. А если я выключаю и без VPN, он работает, но через какое-то время он просит залогиниться. В общем, дроч. Вон, посмотри, пожалуйста, там все понятно. Сейчас я гляну PDF-ку. вот отдашь как добавить на новом устройстве mcr obsidian сетап можно смысле а я устанавливал ну ладно вера у тебя получится ну типа как его настроить чтобы он получил да как этому Ну ладно, в общем, создавая репу, накидывай там структурно. Ну и можешь диплой настроить, если захочешь. Мне интересно, что мне вообще клауд на эту всю идею скажет. Типа насколько это реально. Не знаю, мне почему-то очень интересно, почему убыточный, и почему Мац так не любит данные Дом.РФ. А что именно убыточный? Ну, вот эти все проекты, оценки. Почему тогда наш должен быть не убыточный? Ну, потому что... А, почему объектив убыточный? Нет, ну, типа, вот мы сейчас делаем штуку, которая убыточная. Угрустненькая. С большим количеством ресурсов.

0:48:24 **Гость:** А он не говорил, что она убыточна. Он говорил. Ладно, я протокол посмотрю еще потом. Ну, в общем, он говорил, что это все убыточно. И почему у нас это должно быть? Ну, видимо, потому что у нас есть через кого продать. Да, типа уже под определенное начало делаем. Ну, типа под начало и, наверное, потом под принцип, типа. Ну, хуй знает. У меня почему-то больше вопросов даже не про прибыль, а про то, насколько это реально получится сделать. Просто смотри, я за что переживаю, что брусники, наверное, тоже не дураки. И они изначально попробовали это сделать своими силами. Вопрос, они это сделали своими силами, либо купили данные и сделали это. Угу. Просто если там есть вопрос в покупке данных, то... Ну, типа, как будто тогда понятно, почему убыточный. Потому что, скорее всего, данные в таком количестве, в таком объеме и с такой регулярностью стоят дороже, чем ты можешь с этого заработать. Ну, ладно. Наше дело правое. Все, пиздуй в бассейн. Да, я уже попытался. Настя?