

### О сервисе

**Флэтч (FlatCh)** — это справочно-информационная система оценки и сравнения характеристик новостроек (строящихся и недавно возведенных многоквартирных домов и комплексов апартаментов). Сервис агрегирует параметры объектов недвижимости и рассчитывает аналитические показатели на основе математических моделей ранжирования. Наша цель — предоставить пользователям удобный инструмент для первичного анализа и сопоставления новостроек Московского региона по единым открытым правилам.

### 1. Источники информации

Сервис не формирует данные самостоятельно, а аккумулирует и структурирует сведения из открытых официальных и верифицированных источников:

- **ЕИСЖС (наш-дом.рф):** сведения из официальных проектных деклараций застройщиков (заявленные сроки ввода в эксплуатацию, стадии строительной готовности, материалы несущих стен, проектное количество квартир, лифтовых кабин, класс энергетической эффективности).
- **Портал открытых данных Правительства Москвы, Геопортал Подмосковья и ГПБУ «Мосэкомониторинг»:** сведения о расположении парковых зон, естественных водоемов, объектов досуга и рекреации, а также статистические карты состояния окружающей среды и акустического контроля в локации новостройки.
- **Официальная статистика ГУ МВД, органов внутренних дел Московской области и Росстата:** данные о численности населения районов/городских округов и статистические отчеты о зарегистрированных правонарушениях.
- **ЕРЗ.РФ:** данные Всероссийского рейтинга застройщиков по объемам текущего строительства и соблюдению сроков ввода жилья.
- **Картографические сервисы (Яндекс.Карты / 2ГИС):** географические координаты объектов и расчетные пешеходные или дорожные маршруты от новостройки до транспортных узлов.

### 2. Тематические рейтинги и их расчет

Мы понимаем, что у каждого человека свои ценности и сценарии жизни. Поэтому наш алгоритм умеет автоматически пересчитывать стобалльную шкалу под конкретные запросы Пользователей, объединяя профильные параметры новостройки и её локации в специализированные тематические рейтинги.

Расчет каждого тематического рейтинга происходит по единому правилу: алгоритм берет только те параметры, которые важны для конкретного профиля, суммирует их баллы, вычитает специфические негативные факторы и скалирует (нормализует) полученную сумму к шкале от 0 до 100 баллов относительно всего рынка региона.

#### 2.1. Рейтинг «ТОП-10»

- **Что это такое:** Автоматическая выборка из общей базы данных.
- **Как считается:** Робот ранжирует все новостройки региона по их Главному интегральному баллу и выводит на экран ровно 10 объектов с наивысшими показателями на сегодняшнюю секунду.

## 2.2. Рейтинг «Семьям с детьми»

- **Что это такое:** Оценка новостроек с точки зрения комфорта и безопасности для семейного формата жизни.
- **Как считается:** Робот собирает и суммирует параметры: наличие детских садов, парков и мест для досуга с детьми в радиусе доступности, а также внутренние параметры дома — наличие колясочных зон, лапомоек, площадок для выгула собак и ветеринарных центров вакцинации.

## 2.3. Рейтинг «За ЗОЖ»

- **Что это такое:** Подборка для тех, кто заботится о здоровье и любит активный образ жизни.
- **Как считается:** Алгоритм суммирует баллы за наличие спортивных, тренажерных и теннисных залов в самом доме, велосипедных парковок и дорожек, а также близость внешних спортивных объектов: лыжных баз/трасс, крытых и открытых ледовых катков, хоккейных площадок и горнолыжных склонов. При этом из итоговой суммы вычитаются баллы за повышенный уровень шума, загрязнение воздуха и почвы.

## 2.4. Рейтинг «Для владельцев питомцев»

- **Что это такое:** Оценка комфорта для владельцев домашних животных.
- **Как считается:** Главными приоритетами для робота здесь становятся: наличие специализированных лапомоек в подъездах дома, близость оборудованных площадок для выгула и дрессировки собак, ветеринарных центров вакцинации, мест для катания на лошадях, а также крупных парковых зон для прогулок.

## 2.5. Рейтинг «Для пожилых»

- **Что это такое:** Подборка новостроек, наиболее комфортных для людей старшего поколения.
- **Как считается:** Алгоритм выставляет максимальный приоритет параметрам: наличие элементов безбарьерной среды (пандусов и понижающих площадок на входе), высокая обеспеченность лифтами в подъезде, небольшая этажность дома, близость парков, водоемов и остановок общественного транспорта. При этом робот жестко штрафует объекты за высокий уровень шума и близость радиальных ж/д путей.

## 2.6. Рейтинг «Доступная среда»

- **Что это такое:** Оценка новостроек, где особое внимание уделено комфортному передвижению людей с ограниченной мобильностью и родителей с колясками.
- **Как считается:** В этом рейтинге оцениваются строго строительные и архитектурные параметры безбарьерной среды: наличие пандусов, подъемников и понижающих входных площадок в подъездах (входов на уровне тротуара), высокая обеспеченность лифтовыми кабинами, а также наличие широких коридоров и колясочных зон на первых этажах.

### 3. Сервисы аналитического раздела «Цифры»

В разделе «Цифры» наш алгоритм собирает сырые данные рынка и превращает их в наглядные экономические индексы:

#### Блок А. Flatch Index (Флэтч Индекс)

- **Что это такое:** это живой барометр стоимости рынка недвижимости. Индекс показывает текущую стоимость квадратного метра в новостройках региона.
- **Как он считает:** алгоритм ежедневно собирает актуальные цены по всем объектам в базе. Главная фишка индекса — он умеет показывать реальную динамику стоимости квартир не только в рублях, но и в альтернативных мировых эквивалентах стоимости: относительно курса доллара, золота, биткоина и главного индекса Московской биржи. Это позволяет оценить, действительно ли дорожает недвижимость или это просто инфляция.

#### Блок Б. Инвестиционный потенциал

- **Что это такое:** Инструмент, который помогает определить локации и конкретные проекты новостроек с наиболее высокой потенциальной доходностью.
- **Как он считает:** алгоритм не выводит прогнозы «из головы». Он сопоставляет районы и городские округа по сложной совокупности твердых факторов: тепловой карте цен за квадратный метр, транспортным планам развития, дефициту новостроек в конкретном районе, а также показателю CAGR (среднегодовому темпу роста цен за последние 8 лет). На основе этого каждому району выставляется оценка (например, СВАО — 8.13 из 10), а на интерактивной карте подсвечиваются приоритетные проекты для инвесторов.

#### Блок В. Цены, динамика и мониторинг рынка

- Справочные интерактивные сервисы, которые аккумулируют статистику реальных продаж (ежемесячную динамику сделок по ДДУ, результаты каждого конкретного ЖК и объемы продаж девелоперов), фиксируя реальный спрос и колебания цен.

### 4. Классификация параметров новостройки и логика начисления баллов

Помимо макроэкономических индексов, алгоритм оценивает каждый дом индивидуально, переводя его физические характеристики в сопоставимую шкалу от 0 до 10 баллов. Для каждого типа данных применяется своя логика:

#### Блок 1. Качественные характеристики («Есть или Нет»)

Если у новостройки подтверждено наличие элемента комфорта — параметру присваивается фиксированный балл, равный 10. При отсутствии признака или невозможности его верификации присваивается 0 баллов.

- *Применяется для:* Наличия авторской архитектуры, колясочных зон, мест хранения велосипедов, индивидуальных кладовых (келлеров), лапомоек для собак, элементов безбарьерной среды (пандусов/подъемников), закрытого периметра территории и круглосуточного видеонаблюдения.

#### Блок 2. Оценка относительно рыночной нормы (Медиана)

Для параметров плотности заселения и нагрузки на инфраструктуру применяется шкала «золотой середины». Алгоритм вычисляет медианное (срединное) значение по всему рынку. За соответствие этой норме объект получает 5 баллов. Малоэтажные и более приватные новостройки

пропорционально скалируются вверх (до 10 баллов), а масштабные проекты с высокой плотностью — вниз (до 0 или 1 балла).

- *Применяется для:* Общей этажности зданий, количества квартир на этаже в подъезде, обеспеченности лифтами (удельное число квартир на одну лифтовую кабину) и количества велосипедных парковок.

### **Блок 3. Прямое пропорциональное сравнение**

Балл рассчитывается в динамическом диапазоне путем сопоставления фактического значения объекта с минимальными и максимальными показателями на рынке:

- Высота потолков: Новостройка с максимальной высотой потолков на рынке получает 10 баллов, с минимальной (стандартной) — 0 баллов. Остальные распределяются линейно.
- Срок ввода в эксплуатацию: Сданные корпуса автоматически получают 10 баллов. Для строящихся объектов вычисляется временной интервал до планового ввода: чем ближе дата завершения стройки к текущему моменту, тем выше балл.
- Этап строительства: Начисление баллов происходит строго пропорционально официальному проценту строительной готовности корпуса (от 0% до 100%).
- Средняя цена за 1 кв. м: Все объекты предварительно разделяются по классам недвижимости. Внутри каждого класса алгоритм определяет минимальную цену за квадратный метр. Чем ближе цена конкретной новостройки к этому минимуму, тем выше её балл.

### **Блок 4. Инвертированные параметры (Негативные факторы)**

Шкала работает по обратному принципу: чем меньше негативных факторов зафиксировано в локации объекта, тем лучше для итоговой оценки. При полном отсутствии фактора новостройка сохраняет максимальные 10 баллов. При его наличии балл снижается пропорционально близости или количеству объектов.

- *Применяется для:* Близости к СИЗО/колониям, участкам помощи бездомным, промышленным предприятиям, ТЭЦ/ТЭС, снегоплавильным пунктам, действующим наземным путям железных дорог, моргам и кладбищам.
- *Экологические факторы и безопасность:* Нахождение в зонах акустического дискомфорта (шума), превышения показателей загрязнения воздуха или почвы, на участках оползневых процессов. Сюда же относится Индекс общественной безопасности локации, рассчитываемый на основе удельного количества правонарушений на 10 000 человек населения в конкретном районе или городском округе.
- *Юридический статус помещений:* Лоты с юридическим статусом квартир (жилой фонд) сохраняют 10 баллов, лоты со статусом апартаментов (нежилой фонд) получают 0 баллов из-за особенностей налогообложения и отсутствия постоянной регистрации.

### **Блок 5. Групповые баллы и Генеральная сборка рейтинга (Шкала от 0 до 100)**

Для удобства анализа параметры объединяются в комплексные тематические группы (например, Группа «Дом», куда входят материалы стен, колясочные, класс объекта и стадия готовности). Внутри группы каждый параметр умножается на свой фиксированный весовой коэффициент важности.

Итоговый расчет (Общий балл новостройки) формируется на основе генеральной свертки всех параметров. Алгоритм суммирует полученные баллы, вычитает отрицательные показатели и нормализует итоговую сумму к стобальной шкале относительно всего рынка региона:

- 100 баллов — присваивается новостройке, набравшей максимальную математическую сумму характеристик в текущий момент времени.
- 0 баллов — присваивается объекту с минимальной суммой характеристик в базе данных.
- Все остальные объекты распределяются внутри шкалы от 0.00 до 100.00 строго пропорционально качеству своих параметров в сравнении с конкурентами.

#### **Блок 6. Подборка «ТОП-10»**

Информационный блок «ТОП-10» является автоматической фильтрационной выборкой из общей базы данных. Он отображает ровно 10 новостроек, зафиксировавших наивысший суммарный балл в выбранной пользователем категории на дату запроса.

#### **7. Интерактивные подборки (Квизы и тесты)**

- Что это такое: Игровые и аналитические тесты, позволяющие Пользователю в формате ответов на простые вопросы сформировать первичное представление о своих предпочтениях в недвижимости (например, квизы «Путешествие по будущей квартире», «Построй дом своей мечты»).
- Как они работают: Каждый ответ внутри квиза связан с определенным весом технических или локационных параметров из нашей базы данных. На основе ответов алгоритм моментально подбирает пул новостроек из каталога, которые максимально соответствуют представлению пользователя об идеальном доме. Тесты созданы для удобства навигации по сайту, проводятся полностью бесплатно и не требуют ввода номера телефона для получения результата.

#### **8. Юридическая ответственность**

Все расчетные показатели, индексы и рейтинги, публикуемые на Сайте, носят исключительно аналитический и справочно-информационный характер. Результаты применения методологии являются результатом интеллектуальной деятельности Администратора, выраженным в форме независимого оценочного суждения алгоритма, не являются государственной, экспертной или сертифицированной оценкой, а также не могут трактоваться как индивидуальные инвестиционные рекомендации (ИИР). Сведения о ценах и характеристиках объектов могут изменяться застройщиками в динамическом режиме; финальные условия сделок необходимо уточнять непосредственно в отделах продаж девелоперов.

Права на настоящую Методологию, структуру параметров, алгоритмы ранжирования и базу данных в полной мере принадлежат ООО «Флэтч». Любое копирование, заимствование логики вычислений, воспроизведение элементов Методологии или их использование на сторонних интернет-ресурсах в коммерческих целях без предварительного письменного согласия Администратора запрещено и влечет ответственность в соответствии с законодательством РФ. Полная версия Методологии является неотъемлемой частью Пользовательского соглашения Сайта.