

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА

Девелоперский проект: Rezidence Choťánky (Poděbrady)

Стадия проекта: Активное строительство

Планируемый срок сдачи: IV квартал 2026 года - I квартал 2027 года

Целевое назначение: Семейный капитал / Арендный бизнес



1. ЛОКАЦИЯ И ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ РАЙОНА Choťánky (Poděbrady)



Локация:

- Современная архитектурная среда: район развивается по четкому урбанистическому плану, отсутствие ветхого фонда, застройка осуществляется исключительно новыми

объектами, однородная социальная среда, эстетичный вид и респектабельное соседство.

- Готовая инфраструктура: поселок оснащен асфальтированными дорогами, тротуарами и 100% подключением к новым центральным инженерным коммуникациям.
- Экология и спорт: абсолютно чистый воздух без промышленных зон. Всего 3 минуты пешком до набережной реки Эльба и знаменитой региональной велодорожки для активного семейного отдыха.
- Приватность и комфорт: архитектурное проектирование домов учитывает идеальную инсоляцию участков и обособленность домовладения.
- 5 минут до центра Подебрад: быстрый доступ к полноценной инфраструктуре исторического курорта: лечебные минеральные источники, спа-комплексы, колоннады, рестораны, школы, детские сады, медицинские центры и профессиональный гольф-клуб.
- Удобная логистика (Прага за 35 минут): прямой и быстрый выезд на автомагистраль D11(Прага — Градец-Кралове). Для альтернативных поездок — регулярное автобусное сообщение и поезда-экспрессы до центра Праги (50 минут в пути).

Инвестиционная привлекательность и динамика рынка:

- Локация демонстрирует стабильный органический рост цен из-за критического дефицита подготовленных участков под застройку в радиусе доступности Праги.
- Реальное удорожание земли в Choťánku подтверждено этапами продаж и открытыми прайс-листами крупнейшего соседнего проекта комплексной застройки (в CZK / м² с НДС):

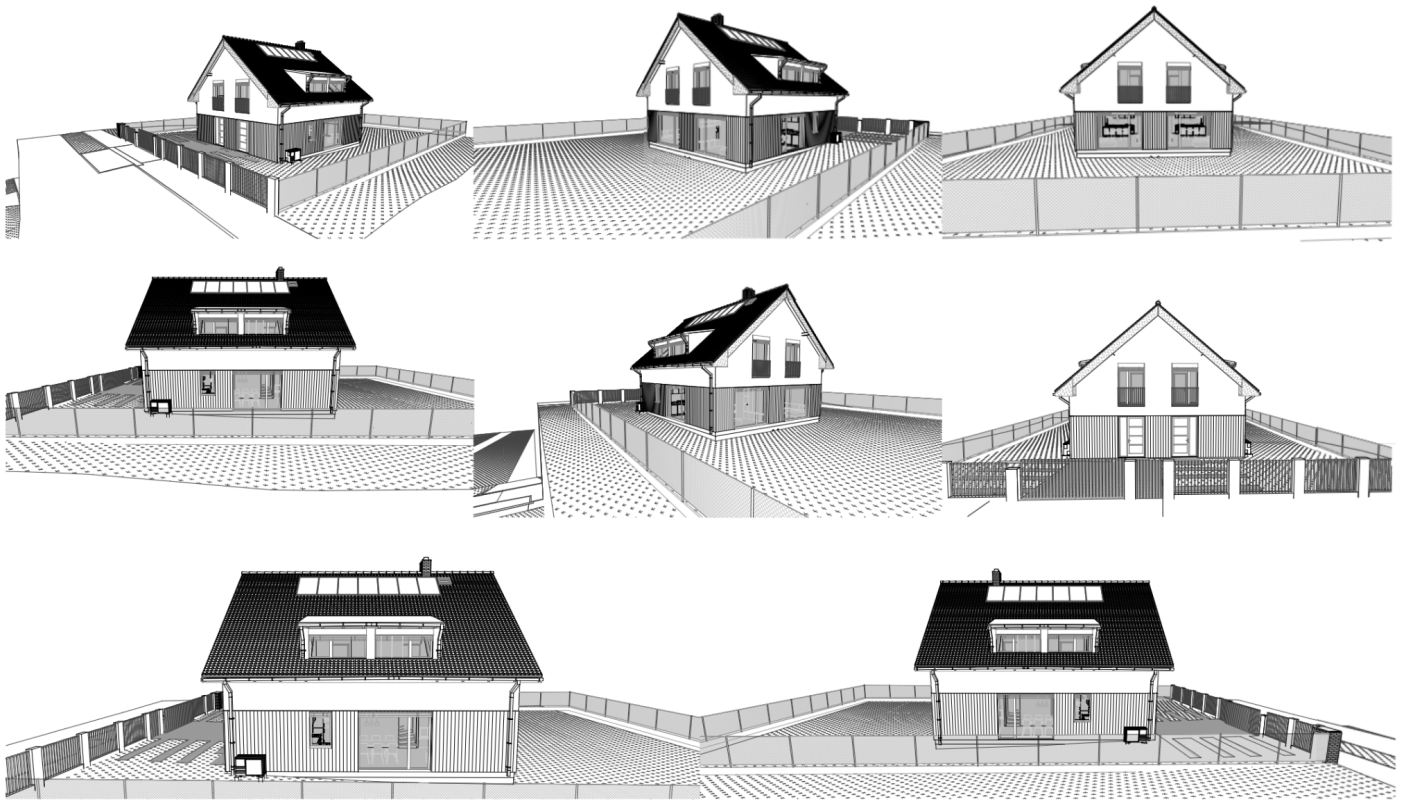
2023–2024 гг.	~4 500 – 4 800 CZK / м ² (Старт ранних этапов)
2024–2025 гг.	~5 200 – 5 300 CZK / м ² (Ввод инфраструктуры 1-й очереди)
2026 г.	~6 730 – 6 750 CZK / м ² (Текущий этап продаж)

- Чистый прирост +44%: за неполные три года рыночная стоимость подготовленной земли в Choťánku увеличилась в среднем на 44%. Локация дорожает опережающими темпами даже в периоды стагнации ипотечного рынка.
- Капитализация через инфраструктуру: основной скачок цены произошел в момент превращения «сырого» поля в жилой квартал с дорогами и сетями.

2. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ИНЖЕНЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ ДОМОВ

Строительство объектов на участках ведется с утвержденной проектной документацией под независимым техническим надзором (stavební dozor).

Инвестирование осуществляется в скрытое качество, используются сертифицированные строительные системы ведущих европейских брендов.



Капитальный конструктив и тепловой контур (Hrubá stavba):

- Стены Porotherm: наружные несущие стены 1.NP и 2.NP возводятся из шлифованных поризованных керамических блоков Porotherm 24 Profi P15 (толщина 240 мм) на тонкослойный клеевой раствор. Материал обладает высокой прочностью, экологичностью и отличной звукоизоляцией. Внутренние приграничные перегородки — блоки Porotherm 11,5 P+D.
- Перекрытия MIAKO: межэтажное перекрытие выполнено по сборно-монолитной технологии MIAKO (Porotherm) толщиной 250 мм с армированной надбетонкой класса C25/30. Использование комбинации стандартных блоков (190 мм) и низких блоков MIAKO (150 мм) гарантирует монолитную жесткость и эффективно гасит волновые и ударные шумы (krošejový hluk) между этажами.
- Фундамент: усиленные двухступенчатые ленточные фундаменты из бетона C16/20 с заливкой железобетонной подкладной плиты пола толщиной 150 мм (бетон C20/25) и двойным армированием сетками KARI.
- Двойной дизайнерский фасад: современное горизонтальное зонирование в скандинавском стиле.
- Кровля: двускатная крыша с уклоном 40°. Массивные пологие вальеры (10°) защищены герметичным фальцевым алюминиевым листом AL-prefa.

Отопление и климатические системы REHAU & VAILLANT:

- Тепловой насос: для каждой жилой единицы устанавливается индивидуальный инверторный тепловой насос с мощностью 4,9 kW с внутренним гидромодулем.
- По всей площади виллы (1.NP и 2.NP), за исключением технической подлестничной коморы, монтируется низкотемпературное водяное отопление на базе системной платформы с комнатным автоматическим терморегулированием.

- Горячее водоснабжение (ГВС): устанавливается высокопроизводительный бойлер косвенного нагрева объемом 200 литров на каждую квартиру..
- Сбор дождевой воды: установлены подземные накопительные резервуары объемом 4 м³.

Остекление, безопасность и экологическая защита от PKS окна:

- Профиль и цвет: энергоэффективные немецкие профильные системы Aluplast MD (окна) / AD (двери) от одного из крупнейших заводов Чехии — PKS окна a.s. (официальная гарантия — 6 лет / 72 месяца). Изделия выполнены в ультрасовременном цвете Anthrazitgrau (Антрацит) снаружи и классическом белом цвете изнутри.
- Стеклопакеты Ug=0.60: энергосберегающие массивные тройные стеклопакеты (3-sklo) толщиной до 50 мм, заполненные аргоном, обеспечивающие максимальную теплоизоляцию.
- Стекланные ограждения: французские панорамные окна второго этажа оборудованы сертифицированными стеклянными предвитринными ограждениями из калёного триплекс-стекла (ESG 55.2 / 88.2) на шлифованных нержавеющей креплениях.
- Технология монтажа PKS 3: установка оконных швов выполняется по сертифицированной трехслойной технологии Systém PKS 3 (согласно норме ČSN 746077) с применением пароизоляционных лент и теплоизоляционного основания Purenit, что гарантирует полное отсутствие скрытого промерзания.
- Радонный щит: фундамент надежно защищен от грунтовых газов тяжелым гидро-радоновым модифицированным битумным полотном Glastek special mineral (толщина 4 мм) с обязательным обустройством системы активного вентилирования подфундаментного слоя. Все инженерные проходки герметизируются газо- и водонепроницаемыми муфтами.
- Входные группы WinkHaus: главные входные двери оснащены немецкой фурнитурой со встроенными автоматическими многозапорными замками, обеспечивающими высший класс взломостойкости (RC2/RC3), герметичность и готовность к интеграции с биометрическим доступом или системой «Умный дом».
- Энергопаспорт: объекту официально присвоен высокий класс энергоэффективности B – VELMI ÚSPORNÁ. Наличие теплового насоса и глубинного контура утепления фундамента и стен снижает коммунальные платежи будущих владельцев до 45–50%.

Примечание: Инвестор оставляет за собой право в ходе строительства заменять отдельные строительные материалы, оконные или инженерные системы на аналогичные решения от других ведущих европейских брендов. Любые изменения вносятся исключительно с целью оптимизации строительного процесса или улучшения характеристики объекта, при этом гарантируется сохранение или повышение класса энергоэффективности (PENB B), надежности, эстетики и рыночной стоимости недвижимости в строгом соответствии с чешскими строительными нормами (ČSN)

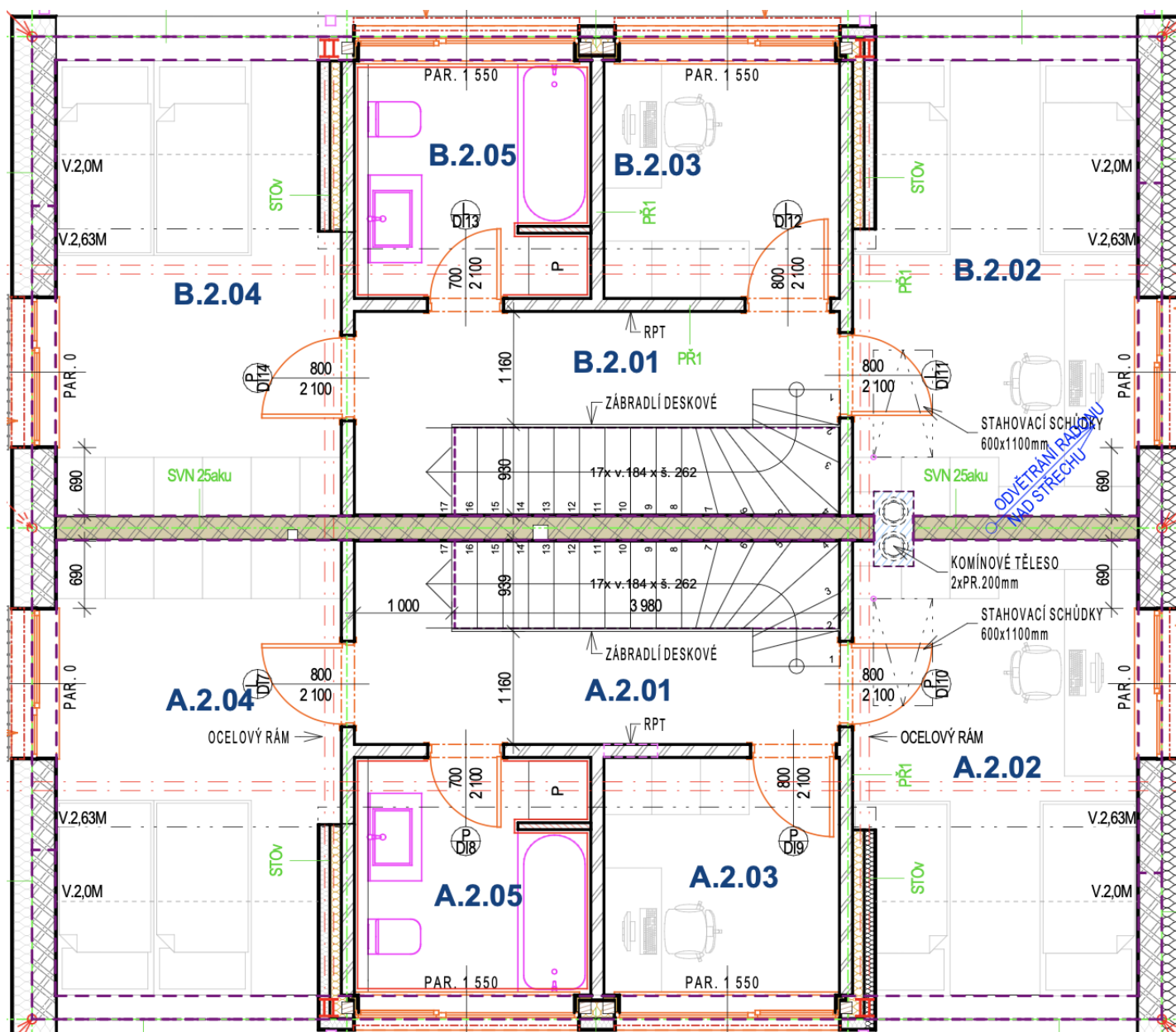
3. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ И АРХИТЕКТУРНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА

Официальные строительные параметры здания:

- Площадь застройки (Zastavěná plocha): 126,00 м² (внешние габариты капитального строения по фундаменту — 12,04 x 10,54 м).

- Прихожая (Zádveří) | 11,13 м²: Просторная входная группа с выделенной глубокой нишей под массивный встроенный гардероб. Полностью изолирует жилую зону от уличного воздуха. Покрытие пола — ламельная доска.
- Гостиная с кухонной зоной (Obytný prostor) | 40,04 м²: Центральное, залитое светом пространство дома, объединяющее лаунж-зону, столовую группу и место под кухонный гарнитур. Из зоны отдыха через панорамные французские окна предусмотрен прямой выход на частную террасу во дворе. Покрытие пола — ламельная доска.
- Гостевой санузел (WC) | 1,80 м²: Отдельный туалет с раковиной и инсталляцией. Покрытие пола — керамическая плитка (dlažba).
- Лестничный марш (Schodiště): безопасная монолитная железобетонная лестница, ведущая на второй этаж.

2. NP — Второй этаж: Абсолютная приватность и тишина (Площадь уровня: 48,60 м²)



- Центральный холл (Chodba) | 10,30 м²: Удобный распределительный коридор, объединяющий все помещения этажа. Покрытие пола — деревянная ламельная доска.

- Хозяйская спальня (Ložnice) | 13,26 м²: Главная комната отдыха, ориентированная широкими панорамными окнами во внутренний сад. Покрытие пола — деревянная ламельная доска.
- Гардеробная комната (Šatna) | 5,97 м²: Изолированное вместительное помещение, избавляющее жилые комнаты от загромождения шкафами. Покрытие пола — ламельная доска.
- Детская / Жилая комната (Pokoj) | 13,15 м²: Комната (детская, гостевая спальня или рабочий кабинет). Французские окна в пол укомплектованы прозрачными заводскими стеклянными предвитринными ограждениями от PKS окна на нержавеющей крепежах. Покрытие пола — деревянная ламельная доска.
- Главная ванная комната (Koupelna) | 5,92 м²: Полноразмерная ванная комната, расположенная в зоне фасадного вьюера (полная высота потолков без скосов кровли). Рассчитана на установку полноценной ванны/душа, раковины, стиральной машины и второго унитаза. Полы и стены защищены премиальной гидроизоляцией и плиткой.

4. СРОКИ СДАЧИ, СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ И ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

График строительства и этапы готовности:

- Весна 2025 г. — Официальный старт строительного цикла, проведение комплексных земляных работ, подготовка подушки фундамента и заливка (betonáž) монолитного основания 1.NP.
- Весна – Лето 2026 г. (Текущий этап) — Возведение капитальных несущих стен из блоков Porotherm, монтаж межэтажных перекрытий, монтаж стропильной системы и укладка кровли.
- Осень 2026 г. — Завершение теплового контура. Монтаж панорамного энергосберегающего остекления, комплексное фасадное утепление и нанесение финишной штукатурки.
- Зима 2026 г. — Внутренние инженерные и отделочные работы. Проводка и подключение отопительных систем (оштукатуривание стен, заливка чистовой стяжки, финальное благоустройство придомовой территории, Официальная сдача объекта в эксплуатацию (kolaudace).

Законные и заводские гарантии качества (Záruka kvality):

- Гарантия по закону (Защита прав потребителя): согласно Гражданскому кодексу Чехии (Občanský zákoník), на объект недвижимости и все скрытые строительные дефекты конструктива предоставляется официальная законная гарантия.
- Гарантия на инженерные климатические системы: отопительное оборудование и оригинальные системные компоненты водяного теплого пола защищены прямыми заводскими гарантиями брендов.
- Сертификация материалов: все строительные материалы, поставляются с европейскими паспортами качества и сертификатами.