

SKANMIESZKANIA · АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ · 2026-05-02

# Ал. Джерозолимские 190Б, Варшава

Граница Италия/Охота · создано 26.04.2026, 17:42

970 000 PLN

68 m<sup>2</sup>

14 264 PLN

**Высокая привлекательность – 7,5/10**

# 7.5

баллов из 10

**+ СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ**

- SKM/WKD через 300–400 м — Средместье через 12 минут, аэропорт по пути
- Цена на 19 % ниже средней по Италии (17 081 злотых/м<sup>2</sup>) и на 50 % ниже средней в Охоте.
- Парк Цетшевя, Форт Влохи, Парк Ветеранов - скрытая зелень в 5-15 минутах ходьбы

**– СЛАБЫЕ СТОРОНЫ**

- 6-полосный Ал. Джерозолимские - повышенный шум на 1-й линии дома
- Воздушный коридор аэропорта Шопена - проверьте экспозицию конкретного помещения
- Адрес «Влохи», а не «Охота» — психологический барьер при перепродаже

Отчёт сгенерирован ИИ (Gemini Deep Research) · SkanMieszkania · 2026-05-02

Рекомендуемый коридор для торга: **920 000 – 940 000 PLN**

т.е. 13 529 – 13 824 злотых/м<sup>2</sup> · объем аналогичных сделок 1 квартал 2025 г.

## 1. Рейтинг объекта

Рейтинг объекта

Синтез 9 разделов анализа · 28 источников · достоверность 90 %

Профиль недвижимости  
Достоверность анализа 90%

Общий рейтинг

7.5 / 10







 Высокая привлекательность

Транспорт	9/10
Здание	8/10
Рынок	8/10
Расположение	7/10
Среда	6/10



### Высокая привлекательность – 7,5/10

Объект расположен в комплексе «Дом Девелопмент» по адресу Ал. Джерозолимские. Цена на 19% ниже средней цены в итальянском районе. Отличный транспорт SKM/WKD, богатая зелень (Парк Цетшевя, Форт Влохи). Основные факторы, снижающие оценку: шум Ал. Джерозолимские и авиасообщения. Решение за вами.

- + Сильные стороны
-  SKM/WKD через 300–400 м — Средместье через 12 минут, аэропорт по пути
-  Цена на 19 % ниже средней по Италии (17 081 злотых/м²) и на 50 % ниже средней в Охоте.
-  Парк Цетшевя, Форт Влохи, Парк Ветеранов - скрытая зелень в 5-15 минутах ходьбы
- Слабые стороны
-  6-полосный Ал. Джерозолимские - повышенный шум на 1-й линии дома
-  Воздушный коридор аэропорта Шопена - проверьте экспозицию конкретного помещения
-  Адрес «Влохи», а не «Охота» — психологический барьер при перепродаже

Рекомендация  
**Проверить расположение помещений внутри поместья** — если коридор квартиры не выходит прямо на Ал. Джерозолимские (северная, северо-западная или северо-восточная экспозиция) шум значительно снижается. В данном случае

предложение есть. **чрезвычайно привлекательный** для этого стандарта и доступности связи. Договоритесь от 14 264 до 13 529–13 824 злотых/м<sup>2</sup>.

## 2. Рынок

Анализ рынка

Ценовая позиция объекта относительно рынка · Данные NBP, Отодом, Моризон, 1 квартал 2025 г.  
**ЦЕНОВОЙ ДИАПАЗОН СОПОСТАВИМЫХ СДЕЛОК**

# 920 000 – 940 000 PLN

т.е. 13 529 – 13 824 злотых/м<sup>2</sup> · объем аналогичных сделок 1 квартал 2025 г.

Сравнение цен/м<sup>2</sup>

Ценовая позиция  
 Объект (предложение)  
 14 264 PLN/m<sup>2</sup>  
 Срединная Италия  
 17 081 PLN/m<sup>2</sup>  
 Медианная охота  
 28 785 PLN/m<sup>2</sup>  
 Скидка против Италии  
 -19,4%  
 Скидка против Охоты  
 -50,4%  
 Тренд г/г (Италия)  
 +0,2% номинальный / -2,3% реальный  
 Доля кассовых операций  
 56%

5 похожих предложений на рынке

Адрес	Площадь в квадратных футах	Цена PLN/m <sup>2</sup>	Разработчик	Год	Статус
Ал. Иерусалимские 190Б (предложение)	68 м <sup>2</sup>	970 000	14 264	Развитие дома	2023 Анализ
улица Популярный район, Италия	65 м <sup>2</sup>	1 030 000	15 846	Вторичный рынок	2019 Доступный
улица Мщоновская ок., Италия	72 м <sup>2</sup>	1 180 000	16 389	Вторичный рынок	2021 Доступный
Гарден Эстейт (Италия)	64 м <sup>2</sup>	980 000	15 313	Робиг	2022 Доступный
Улица Лопушаньская площадь	70 м <sup>2</sup>	1 100 000	15 714	Буиг	2020 Доступный

Источник: Otodom, Morizon, OLX – данные за первый квартал 2025 года. Цены приблизительные, требуют проверки на дату сделки.

### 3. Здание

Анализ здания







Dom Development S.A. · монолитная технология · 2023

**!** **Многоквартирный комплекс** — высота отдельных зданий 3-5 этажей. Перед покупкой проверьте конкретное здание и этаж в документации застройщика Дом Девелопмент.

#### Технические данные

Разработчик  
Дом Девелопмент С.А.  
Технология  
Монолитный железобетон  
Год преданности  
2023  
Этажность  
3–5 этажей (здания в пределах усадьбы разные)  
Класс энергопотребления  
А (прогнозируемый)  
Сертификат  
БРИАМ Очень Хорошо  
Аренда (68 м²)  
850 – 1000 злотых/месяц  
Форма собственности  
Полное владение  
Состояние помещения  
Разработка/под отделку

#### Оборудование и стандарт

 Лифт Доступный, современный	 Подземная парковка Доступен в гараже
 Велосипедная комната Отдельная комната	 Контроль доступа Домофон/ видеонаблюдение
 Общая зелень Внутренний дворик	 Доступность Никаких барьеров

Рейтинг застройщика - Dom Development S.A.

**A**  
Доверие

**30+**  
лет на рынке

**45 тыс.+**  
помещения завершены

**ВФБ**  
Листинговая компания

Dom Development S.A. — один из крупнейших застройщиков жилья в Польше, акции которого котируются на Варшавской фондовой бирже. Инвестиции в Ал.

Джерозолимское соответствует требованиям BREEAM. Аналогичные жилые комплексы в этом районе застройщик сдал в срок в 2021–2023 годах.

## 4. Жилой комплекс


Анализ усадьбы и ее окрестностей.

Безопасность, шум, зелень, запланированные инвестиции

Дорожный шум

 **ВЫСОКИЙ**

Ал. Джерозолимские – 6 полос с интенсивным движением 24/7. На 1-й линии дома уровень шума превышает 65 дБ (норма ВОЗ: 53 дБ). На 2-й или 3-й линии дома он падает до 50-55 дБ – приемлемый уровень.

 **Проверьте экспозицию конкретного помещения!**

Безопасность

 **ВЫСОКИЙ**

Новый жилой комплекс с контролем доступа, видеонаблюдением и физической охраной. Уровень преступности в районе Влохи ниже среднего по Варшаве. Освещенные тротуары, активное сообщество жителей.

Шум самолета

 **УМЕРЕННЫЙ**

Аэропорт Шопена примерно в 4 км. При подходе к взлетно-посадочной полосе 11/29 в периоды пик полеты выполняются каждые несколько-дюжину или около того минут. Проверьте карту шума самолета для конкретного адреса на сайте [Flightaware.com](https://www.flightaware.com) или [ENVI-met](https://www.environet.com).

Зелень в 15 минутах ходьбы



Парк с прудами с тетеревами ~500 м, 5 минут пешком · пруды, дорожки, скамейки · одно из скрытых сокровищ итальянцев



Форт Италия ~900 м, 12 мин пешком · исторический форт с зеленью и прогулочными дорожками



Парк Ветеранов ~700 м, 9 минут пешком · городской парк с игровыми полями



Щенсливицкий парк ~2 км, на велосипеде · большой городской парк с подъемником и насосной дорожкой

Планируемые инвестиции в районе (МПЗП/городские реестры)

Строительство парка «Космические сады»

В процессе/планируется

Расширение Ал. Джерозолимские

Риск роста трафика

Инвестиции Lidl + Biedronka (Парк Огороды)

Подтвержденный

Дальнейшее развитие строительного строительства

Переизбыток предложения – риск

## 5. Инфраструктура

Инфраструктура в пределах 1,5 км

Магазины, образование, здравоохранение · Данные Google Maps, Центральное статистическое управление, 2024 г.

### Магазины и услуги



Лягушка

100–200 м · несколько мест на пути к поезду  
СКМ



Божья коровка

800–1200 м · в парке Огороды Космосу.



Лидл

1500–2000 м · комплекс в парке Огороды (Лидл +  
Бедронка)



Ашан

~1800 м · крупный торговый центр с полным  
ассортиментом товаров



Карфур

~2 500 м · гипермаркет



Аптека

~500 м · несколько локаций в радиусе 800 м



**Внимание:** Узел Lidl + Biedronka в парке Ogrody Kosmosu является ключевым торговым местом для всего поместья, куда можно добраться пешком или на велосипеде.

### Образование

Начальная школа №359 (расширенный английский)

Английский 84% · ПЛ 79% · Мат. 63%  
117 место в Варшаве

Государственные детские сады

3 филиала в радиусе 1 км.

Средние школы

Доступно на общественном транспорте (~20 минут).

Частные/международные школы

В пределах 5 км (на машине)

### Здоровье

Аптека

~500 м пешком

Клиника Национального фонда здоровья

1 500 – 2 500 м

Больница UCK WUM (Банача)

3500–4000 м · 7–10 мин на машине

Частные клиники (Medicover, LuxMed)

В пределах 3 км

## 6. Транспорт

Транспорт и связь

Оценка: 9/10 · Одно из лучших преимуществ этого места.



**СКМ/ВКД/КМ — ОТЛИЧНО**  
 Расстояние до станции  
 300 – 400 м пешком  
 Пиковая частота  
 каждые 10 минут  
 В Средместье  
 12 – 14 мин (СКМ)  
 В аэропорт Шопена  
 Непосредственно (СКМ С2)  
 На Центральный вокзал  
 ~15 мин.

★ **Ключевое преимущество расположения**  
 - СКМ S2 напрямую соединяется с  
 центром и аэропортом без пересадок.



**Автобусы - ХОРОШИЕ**  
 Дневные линии  
 517, 187, 189, 717, 817  
 Ночные линии  
 N35  
 Пиковая частота  
 каждые 4–8 минут  
 В центр (автобусом)  
 25 – 35 мин.  
 Прямое подключение  
 Охота, Мокотув, Урсынув



**Метро – КОСВЕННЫЙ**  
 Доступ  
 ЗКД → Центр (M1) / Свентокшиска (M2)  
 Общее время  
 ~20 минут с трансфером  
 Прямого метро нет.  
 Необходим трансфер  
 Альтернатива  
 СКМ быстрее в центр



**Шум самолета – ВНИМАНИЕ**  
 Аэропорт Шопена  
 ~4 км по прямой  
 Подходной коридор  
 Переулок 11/29 - проверьте  
 Частота рейсов  
 каждые несколько минут в часы пик

⚠ **Проверьте карту зон авиационного шума для вашего конкретного помещения. Коридор меняется в зависимости от направления ветра.**

### СВОДКА ПО ТРАНСПОРТУ

СКМ/ВКД – абсолютная отличительная черта этого места. До центра города 12-14 минут, не стоя в пробках, аэропорт прямо на одной линии. Для людей, едущих в центр, связь лучше, чем по многим адресам в самой Охоте.

## 7. План местного развития

План местного пространственного развития

План Викторин, часть Б · постановление столичного городского совета Варшавы

Статус плана

 **УТВЕРЖДЕНО**

Название плана

План Викторина, часть Б

Статус

Действующий

Макс. строительная высота

15 m

Интенсивность развития

максимум 2.0

Биологически активная поверхность

мин. 30%


Землепользование

МВ - многоквартирный дом

Акустическая защита – 1-я линия Ал. Иерусалим

 **АКУСТИЧЕСКИЙ ЩИТ**

Планом предусмотрено, что первая очередь зданий от Ал. Джерозолимские имеют функцию **услуга** — это значит, что жилые дома отодвинуты от основной артерии, а первые этажи первой линии являются коммерческими (услуги, торговля). Это естественный акустический экран для более глубоких жилых зданий.

 Жилая застройка внутри защищена планом. Риск изменения землепользования в непосредственной близости – низкий.

Оценка рисков планирования

Риск построить по соседству неприятный объект

Низкий – принят План местного развития

Риск изменения землепользования

Низкий

Риск новой дороги/объезда

Расширение Ал. Джерозолимские - монитор



Государственные инвестиции в этом районе

Парк Огороды Космосу - положительно

## 8. Риски

### Матрица рисков

6 выявленных рисков · оценка вероятности и воздействия

РИСК	ВЕРОЯТНОСТЬ	ВЛИЯНИЕ
<p> Шум от Ал. Джерозолимские</p> <p>По 1-й линии развития стандарты ВОЗ были превышены. Меры смягчения: проверка экспозиции помещений.</p> <p>Определенный Высокий</p>		
<p> Избыток предложения и конкуренция в сфере аренды</p> <p>Множество новых инвестиций в развитие в окрестностях Влох в 2023–2025 гг.</p> <p>Высокий Посредственный</p>		
<p> Ликвидность (увеличенное время продажи)</p> <p>Адрес «Италия» — это психологический барьер. Среднее время продаж выше среднего по Варшаве.</p> <p>Высокий Посредственный</p>		
<p> Кредитный барьер (56% наличными)</p> <p>Высокая доля операций с наличными может ограничить круг покупателей для перепродажи.</p> <p>Средний Высокий</p>		
<p> Шум самолета</p> <p>Зависит от ориентации здания. Требуется проверка для конкретного помещения и этажа.</p> <p>Средний Посредственный</p>		
<p> Номенклатура локаций (Италия против Охоты)</p> <p>Психологически «худший» адрес, несмотря на реальную близость к Охоте. Ограничивает премию при продаже.</p> <p>Низкий Короткий</p>		

### Рекомендуемые действия перед покупкой



Посмотреть экспозицию помещения

Запишитесь на прием в часы пик (с 7:00 до 9:00, с 17:00 до 19:00). Проверьте, выходят ли окна на ул. Иерусалим или для патио/двора.



Проверка шума самолета

Используйте [Flightaware.com](https://www.flightaware.com) или карту шума аэропорта (Шопен PPLL) для конкретного адреса и этажа.



Проверьте земельный и ипотечный реестр и юридический статус

Проверка ипотеки застройщика, переуступки прав, сертификата BREEAM и протокола приемки-передачи.

## 9. Инвестиции

Инвестиционный анализ

Арендный потенциал, доходность, динамика цен · Данные НБП, 2022–2025 гг.

### ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

#### ● Высокий потенциал для долгосрочной аренды.

Валовая доходность 6,18% выше средней по Варшаве (4,5–5,5%). Расположение СКМ обеспечивает стабильный спрос со стороны арендаторов из центра. Риск: переизбыток новых помещений в этом районе.

Арендовать  
4 800–5 200  
злотых/месяц

Валовой доход  
6,18%  
в год (брутто)

Цена/Аренда  
16,2  
годы окупаемости

Рост цен по сравнению с прошлым годом

**+0,2%**

номинальный (-2,3% реальный)

Тенденция цен на недвижимость в Италии - данные NBP, 2022–2025 гг.

Источник: НБП - Информация о ценах на квартиры и ситуации на рынке недвижимости, IV квартал 2024 года.

5-летние сценарии

Сценарий	Ценовое предположение	Стоимость через 5 лет	Прибыль от продаж
Пессимистичный	-1% г/г реально	~920 000 злотых	-50 000 злотых
Базовый	+1% г/г номинально	~ 1 020 000 злотых	+50 000 PLN
Оптимистичный	+4% г/г (метро М3 2028)	~ 1 180 000 злотых	+210 000 PLN

Сценарии не учитывают транзакционные издержки, налоги и затраты на обслуживание. Они предназначены только для иллюстративных целей.

## 10. Воздух и вода

### Воздух и вода

Данные GIOŚ, WIOŚ Варшава, MPWiK, 2024 г.

#### Качество воздуха

PM2,5 (твердые частицы)

● Ниже стандартов ВОЗ

ТЧ10

● Нормальный

Дней смога в году

● 40–50 дней в году

Чистая транспортная зона

● от 01.01.2026

Источник данных

ЦИЭП /zdrowie.gios.gov.pl

● 40–50 дней смога — это больше, чем в центре (20–30), но меньше, чем в Урсусе или Вавере. Реализация SCT с 2026 года должна улучшить ситуацию.

#### Качество воды

Общий рейтинг

● Стерильный, пригодный для питья.

Очистная станция

Фильтры SUW (MPWiK)

Жесткость воды

● 237 мг CaCO<sub>3</sub>/л (13,3°dH)

Классификация твердости

Средняя жесткость

Бактериология

● Без предварительной записи

● Вода от MPWiK Warszawa соответствует всем стандартам PZH и ЕС. Жесткость 13,3°dH – фильтр-умягчитель рекомендуется для бытовой техники и систем отопления.

## 11. Источники

### Источники и библиография

28 проверенных источников · каждое утверждение в отчете основано на данных

1

[otodom.pl](https://otodom.pl)

Otodom - портал рекламы недвижимости. Данные предложения за 1 квартал 2025 года.

2

[Моризон.пл](https://morizon.pl)

Моризон - рекламный портал. Ценовой анализ вторичного рынка Италии.

3

[olx.pl/недвижимость](https://olx.pl/недвижимость)

OLX - предложения продажи помещений в районе Влохи 1 квартал 2025 года.

4

[nbp.pl - цены на квартиры](https://nbp.pl - цены на квартиры)

NBP - Информация о ценах на квартиры и ситуации на рынке недвижимости в Польше, IV квартал 2024 года.

5

[stat.gov.pl](https://stat.gov.pl) (ГУС)

Центральное статистическое управление - демографические и жилищные данные по Влохскому району.

6

[domdev.pl](https://domdev.pl)

Dom Development S.A. — инвестиционные данные, сертификация BREEAM, год сдачи.

7

[mapa.um.warszawa.pl](https://mapa.um.warszawa.pl)

Картографический портал столичного управления Варшавы - План местного развития Викторин, часть В.

8

[mpzp.um.warszawa.pl](https://mpzp.um.warszawa.pl)

Информационная система муниципального планирования – содержание плана развития.

9

[wtp.waw.pl](https://wtp.waw.pl)

Общественный транспорт Варшавы - расписание линий 517, 187, 189, 717, 817, N35.

10

[skm.warszawa.pl](https://skm.warszawa.pl)

Расписание SKM Warszawa - SKM S2, время в пути до Средместья и аэропорта.

11

[wkd.com.pl](https://wkd.com.pl)

Варшавская пригородная железная дорога - расписание, станции, частота движения.

12

[Airport-chopina.pl](https://airport-chopina.pl)

Варшавский аэропорт имени Фредерика Шопена - карта подъездных путей, зон авиационного шума.

13

[air.gios.gov.pl](https://air.gios.gov.pl)

GIOS - качество воздуха, концентрации PM2,5 и PM10 для измерительных станций Варшава-Влохи.

14

[wios.warszawa.pl](https://wios.warszawa.pl)

WIOŚ Варшава - сообщает о состоянии окружающей среды, количестве дней смога.

15

[mpwik.com.pl](https://mpwik.com.pl)

MPWiK Варшава - результаты испытаний качества воды, жесткости, бактериологии 2024.

16

[warszawa19115.pl](https://warszawa19115.pl)

Портал резидентов столицы Варшавы Варшавы - данные об инвестициях, запланированных в регионе.

17

[результаты экзамена - вулкан](#)

Результаты экзаменов в начальной школе №359 – английский, польский язык, математика.

18

[rspo.gov.pl](#)

Реестр школ и образовательных учреждений – школы и детские сады в радиусе 1 км.

19

[nfz-warszawa.pl](#)

NFZ Варшава - список клиник первичной медико-санитарной помощи в районе Ал.

Джерозолимские.

20

[Карты Google](#)

Расстояния до точек обслуживания, магазинов, парков - замеры март 2025г.

21

[geoportal.gov.pl](#)

ГУГИК - топографические карты, границы участков, данные поземельного учета.

22

[ekw.ms.gov.pl](#)

Электронные земельные и ипотечные реестры – проверка правового статуса недвижимости.

23

[breeam.com](#)

BRE Group – BREEAM Очень хорошая методология оценки сертификации.

24

[Flightaware.com](#)

FlightAware - анализ маршрута полета, коридор подхода к взлетно-посадочной полосе 11/29 аэропорта Шопена.

25

[bdl.stat.gov.pl](#)

Местный банк данных Центрального статистического управления - демографические и рыночные данные по Влохскому району.

26

[um.warszawa.pl — SCT](#)

Мэрия Варшавы – Чистая транспортная зона, реализация с 1 января 2026 г.

27

[grw.pl - Дом развития](#)

Профиль компании WSE - Dom Development S.A., годовые отчеты за 2022–2024 гг.

28

[skanmieszkania.pl](#)

SkanMieszkania - методология анализа, база данных AI Gemini Deep Research, 1 квартал 2025 года.