

SKANMIESZKANIA · АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ · 2026-05-02

Ал. Jerozolimskie 190В, Варшава

Кордон Італія/Охота · створено 26/04/2026, 17:42

970 000 PLN

68 m²

14 264 PLN

Висока привабливість - 7,5 / 10

7.5

балів з 10

+ СИЛЬНІ СТОРОНИ

- SKM/WKD через 300–400 м — Śródmieście 12 хвилин, аеропорт по дорозі
- Ціна на 19% нижче середньої італійської (17 081 злотих/м²) і на 50% нижче Очоти
- Парк Cietrzewia, Форт Влохи, Парк Ветеранів - прихована зелень в межах 5-15 хвилин пішки

— СЛАБКІ СТОРОНИ

- 6-провулок Ал. Єрозолимські - підвищений шум на 1-й лінії будинку
- Повітряний коридор аеропорту імені Шопена - перевірте експозицію конкретного приміщення
- Адреса "Włochy", а не "Ochota" - психологічний бар'єр при перепродажі

Звіт згенеровано автоматично ШІ (Gemini Deep Research) · SkanMieszkania · 2026-05-02

Рекомендований коридор переговорів: **920 000 – 940 000 PLN**тобто 13 529 – 13 824 злотих/м² · обсяг подібних операцій 1 квартал 2025 р.

1. Рейтинг закладу

Рейтинг закладу

Синтез 9 розділів аналізу · 28 джерел · 90% впевненості

Профіль власності
Достовірність аналізу 90%

Загальна оцінка

7.5 / 10

● Висока привабливість

Транспорт	9/10
будівля	8/10
Ринок	8/10
Розташування	7/10
Навколишнє середовище	6/10



Висока привабливість - 7,5 / 10

Об'єкт розташований в садибі Dom Development за адресою: вул. Єрозолімські. Ціна на 19% нижча за середню італійську околицю. Чудовий транспорт SKM/WKD, багата зелень (парк Цетжевія, Форт Влохи). Основні фактори, що знижують рейтинг: шум Ал. Єрозолімські та повітряний рух. Рішення за вами.

+ Сильні сторони

SKM/WKD через 300–400 м — Śródmieście 12 хвилин, аеропорт по дорозі

Ціна на 19% нижче середньої італійської (17 081 злотих/м²) і на 50% нижче Очоти

Парк Cietrzewia, Форт Влохи, Парк Ветеранів - прихована зелень в межах 5-15 хвилин пішки

- Слабкі сторони

6-провулок Ал. Єрозолімські - підвищений шум на 1-й лінії будинку

Повітряний коридор аеропорту імені Шопена - перевірте експозицію конкретного приміщення

Адреса "Włochy", а не "Ochota" - психологічний бар'єр при перепродажі

Рекомендація

Перевірте розташування приміщень

всередині маєтку — якщо коридор

квартири не виходить безпосередньо на

вул. Єрозолімські (N, NW або NE

експозиція), шум значно падає. У цьому

випадку пропозиція є **надзвичайно**

привабливий для цього стандарту та

комунікаційної доступності. Торг від 14

264 до 13 529–13 824 злотих/м².

2. Ринок

Аналіз ринку

Цінова позиція закладу відносно ринку · Дані NBP, Otodom, Morizon Q1 2025

ЦІНОВИЙ ДІАПАЗОН ПОРІВНЯНИХ ОПЕРАЦІЙ

920 000 – 940 000 PLN

тобто 13 529 – 13 824 злотих/м² · обсяг подібних операцій 1 квартал 2025 р.

Порівняння цін/м²

Цінова позиція
 Об'єкт (пропозиція)
 14 264 PLN/m²
 Середина Італія
 17 081 PLN/m²
 Середня Охота
 28 785 PLN/m²
 Знижка проти Італії
 -19,4%
 Знижка проти Охоти
 -50,4%
 Тенденція р/р (Італія)
 +0,2% номінально / -2,3% реально
 Частка касових операцій
 56%

5 аналогічних пропозицій на ринку

Адреса	Квадратні метри	Ціна	PLN/m ²	Розробник	рік	Статус
Ал. Єрозолимські 190Б (пропозиція)	68 м ²	970 000	14 264	Будинок розвитку	2023	Аналіз
вулиця Популярний район, Італія	65 м ²	1 030 000	15 846	Вторинний ринок	2019	В наявності
вулиця Мщоновська прибул., Італія	72 м ²	1 180 000	16 389	Вторинний ринок	2021	В наявності
Garden Estate (Італія)	64 м ²	980 000	15 313	Робіг	2022	В наявності
Вулиця Łopuszańska район	70 м ²	1 100 000	15 714	Voxygues	2020	В наявності

Джерело: Otodom, Morizon, OLX - дані за 1 квартал 2025 року. Ціни орієнтовні, вимагають перевірки на дату операції.







3. Будівництво

Аналіз будівлі
Dom Development S.A. · монолітна технологія · 2023

! **Багатобазова садиба** — висотність окремих будівель 3-5 поверхів. Перед покупкою уточніть конкретний будинок і поверх в документації забудовника Dom Development.

Технічні дані
Розробник
Dom Development S.A.
технології
Монолітний залізобетон
Рік відданості
2023
Поверховість
3–5 поверхів (будівлі в межах садиби різні)
Клас енергоспоживання
A (передбачено)
Сертифікат
BREEAM Дуже добре
Оренда (68 м²)
850 – 1000 злотих/міс
Форма власності
Повна власність
Стан приміщень
Розробка / під обробку

Комплектація та стандарт

 Ліфт Доступно, сучасно	 Підземний паркінг В наявності в гаражі
 Кімната для велосипедів Окрема кімната	 Контроль доступу Домофон/ відеоспостереження
 Звичайна зелень Внутрішнє патіо	 Доступність Без бар'єрів

Рейтинг розробників - Dom Development S.A.

A
Достовірність

30+
років на ринку

45 тисяч+
приміщення
завершено

WSE
Котирована компанія

Dom Development S.A. є одним із найбільших забудовників житла в Польщі, зареєстрований на Варшавській фондовій біржі. Інвестиції на Ал. Jerozolimskie відповідає вимогам BREEAM. У 2021–2023 роках забудовник вчасно завершив будівництво подібних житлових комплексів у районі.


4. ЖК

Розбір садиби та її околиць
 Безпека, шум, зелень, заплановані інвестиції

Дорожній шум

 **ВИСОКО**

Ал. Єрозолимські - 6 смуг з інтенсивним рухом 24/7. На першій лінії будинку рівень шуму перевищує 65 дБ (стандарт ВООЗ: 53 дБ). На 2-3 лінії будинку він падає до 50-55 дБ - прийнятний рівень.

 **Перевірте експозицію конкретного приміщення!**

Безпека

 **ВИСОКО**

Новий житловий масив з контролем доступу, відеоспостереженням та фізичною охороною. У районі Влохи рівень злочинності нижчий від середнього по Варшаві. Освітлені тротуари, активна громада мешканців.

Шум літака

 **ПОМІРНО**

Аеропорт імені Шопена ~4 км. Підхід до злітно-посадкової смуги 11/29 генерує польоти кожні кілька-десяток хвилин у пікові періоди. Перевірте карту шуму літака для конкретної адреси на flightaware.com або ENVI-met.

Зелень в 15 хвилинах пішки



Парк із ставками Тетерева ~500 м, 5 хв пішки · ставки, стежки, лавки · одна з прихованих перлин італійців



Форт Італія ~900 м, 12 хв пішки · історичний форт із зеленню, пішохідними доріжками



Парк Ветеранів ~700 м, 9 хв пішки · міський парк з ігровими майданчиками



Парк Щенслівіцького ~2 км, на велосипеді · великий міський парк з підйомником і памптреком

Заплановані інвестиції в район (MPZP / міські реєстри)

Будівництво парку Space Gardens

Виконується/планується

Розширення Ал. Єрозолимські

Ризик зростання трафіку

Lidl + Biedronka інвестиції (Park Ogrody)

Підтверджено

Подальший розвиток девелоперського будівництва

Надлишок - ризик

5. Інфраструктура

Інфраструктура в радіусі 1,5 км

Магазини, освіта, здоров'я · Дані Google Maps, Центральне статистичне управління 2024

Магазини та послуги



Жаба

100–200 м · декілька місць на шляху до поїзда SKM



Сонечко

800–1200 м · у парку Ogrody Kosmosu



Lidl

1500–2000 м · комплекс у парку Огроди (Lidl + Biedronka)



Ашан

~1800 м · великий торговий центр з повним асортиментом товарів



Carrefour

~2 500 м · гіпермаркет



АПТЕКА

~500 м · кілька місць в межах 800 м



Увага: Вузол Lidl + Biedronka в парку Ogrody Kosmosu є ключовим торговим пунктом для всього маєтку, до якого можна дістатися пішки або на велосипеді.

Освіта

Початкова школа № 359 (розширена англійська)

Англійська 84% · PL 79% · Мат. 63%
117 місце у Варшаві

Державні дитячі садки

3 гілки в межах 1 км

Середні школи

Доступний громадським транспортом (~20 хв.)

Приватні/міжнародні школи

В межах 5 км (на автомобілі)

Здоров'я

АПТЕКА

~500 м пішки

клініка НЗФ

1 500 – 2 500 м

Лікарня UCK WUM (Банача)

3500 – 4000 м · 7–10 хв на машині

Приватні клініки (Medicover, LuxMed)

В межах 3 км

6. Транспорт

Транспорт і зв'язок

Оцінка: 9/10 · Одна з найкращих переваг цієї локації



SKM / WKD / KM — ВІДМІННО

Відстань до ст
300-400 м пішки

Пікова частота
кожні 10 хвилин

До Середмістя
12 – 14 хв (SKM)

В аеропорт імені Шопена

Безпосередньо (SKM S2)

До Центрального вокзалу
~15 хв

★ **Ключова перевага розташування - SKM S2** напряму з'єднується з центром та аеропортом без пересадок.



Автобуси - ДОБРЕ

Денні лінії
517, 187, 189, 717, 817

Нічні лінії

N35

Пікова частота
кожні 4-8 хвилин

До центру (автобусом)

25 – 35 хв

Пряме підключення

Охота, Мокотув, Урсинув



Метро - НЕПРЯМО

Доступ

WKD → Центр (M1) / Świętokrzyska (M2)

Загальний час

~20 хв з пересадкою

Прямого метро немає

Необхідний трансфер

Альтернатива

SKM швидше до центру



Шум літака - УВАГА

Аеропорт Шопена

~4 км по прямій

Підхідний коридор

Провулок 11/29 - перевірка

Частота польотів

кожні кілька хвилин у години пік

⚠ **Перевірте карту повітряних шумових зон для вашого конкретного приміщення. Коридор змінюється в залежності від напрямку вітру.**

ТРАНСПОРТНЕ РЕЗЮМЕ

SKM/WKD є безумовною відмінною рисою цієї локації. Центр міста за 12-14 хвилин без заторів, аеропорт прямо на одній трасі. Для людей, які їдуть до центру, комунікація краща, ніж за багатьма адресами в самій Очоті.

7. План місцевого розвитку

Місцевий план просторового розвитку

План Вікторин, частина Б · резолюція Столичної ради Варшави

Статус плану

 **ЗАТВЕРДЖЕНО**

Назва плану

План Вікторина, частина Б

Статус

В силі

Макс. висота конструкції

15 m

Інтенсивність розвитку

макс. 2,0

Біологічно активна поверхня

хв. 30%


Землекористування

MW - багатоквартирне житло

Акустичний захист - 1 лінія Ал. Єрусалим

 АКУСТИЧНИЙ ЩИТ

Планом передбачено першу чергу забудови від вул. Єрозолімські має функцію **обслуговування** — це означає, що житлові будинки віддалені від головної артерії, а перші поверхи першої лінії є комерційними (послуги, торгівля). Це природний акустичний екран для більш глибоких житлових будинків.

 Житлова забудова всередині захищена планом. Ризик зміни цільового призначення землі в безпосередній близькості – низький.

Оцінка ризиків планування

Ризик будівництва неприємного об'єкта поруч

Низький – прийнято План місцевого розвитку

Ризик зміни цільового призначення землі

Низький

Ризик нової дороги/об'їзної дороги

Розширення Ал. Єрозолімські - монітор







Державні інвестиції в області




Парк Огроди Космосу - позитивно

8. Ризики

Матриця ризиків

6 ідентифікованих ризиків · оцінка ймовірності та впливу

РИЗИК	ЙМОВІРНІСТЬ	ВПЛИВ
 Шум від Ал. Єрозолімські На 1 лінії розробки перевищено норми ВООЗ. Пом'якшення: перевірка опромінення приміщень. Певний високий		
 Надмірна пропозиція та конкуренція в оренді Багато нових інвестицій у розвиток поблизу Влохи у 2023–2025 роках. Високий Посередній		
 Ліквідність (подовжений час продажу) Звернення «Італія» – це психологічний бар'єр. Середній час продажу вище середнього по Варшаві. Високий Посередній		
 Кредитний бар'єр (56% готівкою) Висока частка готівкових операцій може обмежити пул покупців для перепродажу. Середній високий		
 Шум літака Залежить від орієнтації будівлі. Потрібна перевірка для конкретного приміщення та поверху. Середній Посередній		
 Номенклатура місцезнаходження (Італія проти Очоти) Психологічно «гірша» адреса попри фактичну близькість до Очоти. Обмежує премію при продажу. Низький Короткий		

<p>Рекомендовані дії перед покупкою</p>  <p>Перегляньте експозицію приміщення Запишіться на прийом у години пік (7:00–9:00, 17:00–19:00). Перевірте, чи виходять вікна на ал. Єрусалим або для патіо/двору.</p>  <p>Перевірити шум літака Використовуйте flightaware.com або карту шуму аеропорту (Шопена PPLL) для конкретної адреси та поверху.</p>  <p>Перевірте земельний та іпотечний реєстр та правовий статус Перевірка іпотеки забудовника, переуступка прав, сертифікат BREEAM та акт прийому-передачі.</p>
--

9. Інвестиції

Інвестиційний аналіз

Орендний потенціал, прибутковість, тенденція цін · Дані НБП 2022–2025

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ПОТЕНЦІАЛ

● Високий потенціал для довгострокової оренди

Валовий збір 6,18% вище середнього по Варшаві (4,5–5,5%). Розташування СКМ забезпечує стабільний попит з боку орендарів з центру. Ризик: надлишок нових приміщень у районі.

Оренда
4 800–5 200
злотих / місяць

Валовий дохід
6,18%
на рік (брутто)

Ціна/Орендна плата
16,2
років окупності

Зростання ціни р/р
+0,2%
номінальний (-2,3% реальний)

Тенденція цін на нерухомість в Італії - дані NBP 2022–2025

Джерело: НБП - Інформація про ціни на квартири та ситуацію на ринку нерухомості, 4 кв. 2024 р.

5-річні сценарії

Сценарій	Припущення ціни	Вартість через 5 років	Прибуток від продажів
Песимістичний	-1% р/р реально	~920 000 злотих	-50 000 злотих
Базовий	+1% р/р номінально	~1 020 000 злотих	+50 000 PLN
Оптимістичний	+4% р/р (метро М3 2028)	~1 180 000 злотих	+210 000 PLN

Сценарії не враховують транзакційні витрати, податки чи витрати на обслуговування. Вони наведені лише для ілюстрації.

10. Повітря і вода

Повітря і вода

Дані з GIOŚ, WIOŚ Варшава, MPWiK 2024

Якість повітря

PM2,5 (тверді частки)

● Нижче стандартів ВООЗ

PM10

● Нормально

Днів смогу в році

● 40–50 днів/рік

Чиста транспортна зона

● з 01.01.2026

Джерело даних

CIEP /zdrowie.gios.gov.pl

● 40-50 смогових днів більше ніж в центрі (20-30), але менше ніж в Урсусі чи Вавері. Впровадження SCT з 2026 року має покращити ситуацію.

Якість води

Загальна оцінка

● Стерильний, придатний для пиття

Лікувальна станція

Фільтри SUW (MPWiK)

Жорсткість води

● 237 мг CaCO₃/л (13,3°dH)

Класифікація твердості

Середньої жорсткості

Бактеріологія

● Без застережень

● Вода від MPWiK Warszawa відповідає всім стандартам PZH та ЄС. Жорсткість 13,3°dH - пом'якшувальний фільтр рекомендований для побутової техніки та систем опалення.

11. Джерела

Джерела та бібліографія

28 перевірених джерел · кожне твердження у звіті базується на даних

1

otodom.pl

Otodom - портал реклами нерухомості. Дані пропозиції за 1 квартал 2025 року.

2

morizon.pl

Morizon - рекламний портал. Ціновий аналіз вторинного ринку Італії.

3

olx.pl/нерухомість

OLX - пропозиції продажу приміщень у районі Włochy 1 квартал 2025 року.

4

nbp.pl - ціни на квартири

NBP - Інформація про ціни на квартири та ситуацію на ринку нерухомості в Польщі, 4 квартал 2024 року.

5

[stat.gov.pl \(GUS\)](https://stat.gov.pl (GUS))

Центральне статистичне управління - демографічні та житлові дані для району Włochy.

6

domdev.pl

Dom Development S.A. — інвестиційні дані, сертифікація BREEAM, рік завершення.

7

mapa.um.warszawa.pl

Картографічний портал Управління столиці Варшава - План місцевого розвитку Вікторин, частина В.

8

mpzp.um.warszawa.pl

Інформаційна система муніципального планування - зміст плану розвитку.

9

wtp.waw.pl

Громадський транспорт Варшави - розклад ліній 517, 187, 189, 717, 817, N35.

10

skm.warszawa.pl

SKM Warszawa - розклад руху SKM S2, час в дорозі до Середмістя та аеропорту.

11

wkd.com.pl

Варшавська залізниця - розклад, станції, частота.

12

airport-chopina.pl

Варшавський аеропорт імені Шопена - карта маршрутів підходу, зони повітряного шуму.

13

air.gios.gov.pl

GIOS - якість повітря, концентрації PM2,5 і PM10 для вимірювальних станцій Варшава-Влохи.

14

wios.warszawa.pl

WIOŚ Warsaw - звіти про стан навколишнього середовища, кількість днів смогу.

15

mpwik.com.pl

MPWiK Варшава - результати перевірки якості води, жорсткість, бактеріологія 2024.

16

warszawa19115.pl

Портал мешканців столичного міста Варшави Варшава - дані про заплановані інвестиції в регіоні.

17

[результати іспиту - вулкан](#)

Результати іспитів у ЗОШ № 359 - англійська мова, польська мова, математика.

18

rspo.gov.pl

Реєстр шкіл та навчальних закладів - школи та дитячі садки в радіусі 1 км.

19

nfz-warszawa.pl

NFZ Варшава - перелік клінік первинної медичної допомоги в районі Ал. Єрозолимські.

20

[Google Maps](https://www.google.com/maps)

Відстані до точок обслуговування, магазинів, парків - виміри березень 2025 року.

21

geoportal.gov.pl

ГУГІК - топографічні карти, межі ділянок, земельно-реєстраційні дані.

22

ekw.ms.gov.pl

Електронні земельні та іпотечні реєстри - перевірка правового статусу нерухомого майна.

23

[breeam.com](https://www.breeam.com)

BRE Group - BREEAM Дуже хороша методологія оцінки сертифікації.

24

[flightaware.com](https://www.flightaware.com)

FlightAware - аналіз маршруту польоту, коридор заходу на злітну смугу 11/29 аеропорту імені Шопена.

25

bdl.stat.gov.pl

Місцевий банк даних Центрального статистичного управління - демографічні та ринкові дані для району Влохи.

26

um.warszawa.pl — SCT

Мерія Варшави – зона чистого транспорту, впровадження з 1 січня 2026 року.

27

grw.pl - Розробка будинку

WSE - Dom Development S.A. профіль компанії, річні звіти 2022–2024.

28

skanmieszkania.pl

__SCANAPARTMENT__ - методологія аналізу, база даних AI Gemini Deep Research, Q1 2025.