

SKANMIESZKANIA · АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЁТ · 2026-05-02

# улица Яна Кохановского 10, Варшава

Беяны - жилой массив Пяски / район Слодовец · создано 27 апреля 2026 г.

≈ 615 000 PLN

38 m<sup>2</sup>

16 184 PLN

**Высокая привлекательность – 7,4/10**

# 7.4

баллов из 10

**+ СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ**

- Полная планировка: 2 отдельные комнаты + отдельная кухня 38 м<sup>2</sup> – уникально по этой цене.
- Метро Слодовец ~950 м (11-14 мин пешком) - центр за 11 мин
- Бедронка 150 м, Жабка 80 м - шоппинг без машины
- Детский сад №105 буквально рядом со зданием (30 м) – уникальный для семейного отдыха.
- Парк Ольшина 750 м, Беянский лес 1,9 км, Сорок Бема 1,4 км

**– СЛАБЫЕ СТОРОНЫ**

- Маршрут S8 ок. 250 м – постоянный фоновый шум, особенно при открытых окнах
- Лифта нет в 4-х этажном доме - 3 этаж; барьер для пожилых людей и семей с колясками
- Дефицит парковок - жилой комплекс 1970-х годов без подземных гаражей
- Риск наличия старых алюминиевых кабелей в помещении – рекомендуется замена во время ремонта

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

Рекомендуемый коридор для торга: **16 184 PLN/m<sup>2</sup>**

-1,6% против Беян в целом (16 451 злотых) · -13,5% против Варшавы (18 713 злотых)

## 1. Рейтинг объекта

Рейтинг объекта

Синтез 10 разделов анализа · 32 источника · достоверность 92%

Профиль недвижимости  
Достоверность анализа 92%

Общий рейтинг

7.4 / 10

 Высокая привлекательность

Транспорт	9/10
Инфраструктура	9/10
Образование	9/10
Имущество	8/10
Рынок	7/10
Здание	6/10




## Высокая привлекательность – 7,4/10


Двухкомнатное помещение по технологии Rama N в ЖК Пяски WSM — редкая планировка с отдельной кухней на 38 м<sup>2</sup>. Станция метро Слодовец в 11-14 минутах ходьбы, детский сад буквально по соседству. Цена 16 184 злотых/м<sup>2</sup> является амбициозной по сравнению с медианой Пяских (+13,5%), но ниже Белян в целом (-1,6%). Основные факторы риска: отсутствие лифта и шум S8.


Решение за вами.


**+** Сильные стороны

 Полная планировка: 2 отдельные комнаты + отдельная кухня 38 м<sup>2</sup> – уникально по этой цене.

 Метро Слодовец ~950 м (11-14 мин пешком) – центр за 11 мин


 Бедронка 150 м, Жабка 80 м - шоппинг без машины


 Детский сад №105 буквально рядом со зданием (30 м) – уникальный для семейного отдыха.


 Парк Ольшина 750 м, Белянский лес 1,9 км, Сорок Бема 1,4 км

**-** Слабые стороны

 Маршрут S8 ок. 250 м – постоянный фоновый шум, особенно при открытых окнах

 Лифта нет в 4-х этажном доме - 3 этаж; барьер для пожилых людей и семей с колясками

 Дефицит парковок - жилой комплекс 1970-х годов без подземных гаражей

 Риск наличия старых алюминиевых кабелей в помещении – рекомендуется замена во время ремонта

Аналитическая оценка

Недвижимость о **высокое сопротивление рынка** — 2-комнатная планировка с отдельной кухней — наиболее желанная функциональная модель для площадей 35–45 м<sup>2</sup> в Варшаве. Цена 16 184 злотых/м<sup>2</sup> отражает премию за уникальную планировку. **Допуская замену окон на стеклопакеты (Rw > 40 дБ)** риск шума S8 эффективно снижается. Срок продажи аналогичных квартир в Пьясках: 28-45 дней – лидер ликвидности вторичного рынка Варшавы.

## 2. Рынок

Анализ рынка

Ценовая позиция относительно рынка · Domiporta, SonarHome, данные NBP · Апрель 2026 г.

**ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СРАВНЕНИЮ С РЫНОЧНОЙ**

# 16 184 PLN/m<sup>2</sup>

-1,6% против Белян в целом (16 451 злотых) · -13,5% против Варшавы (18 713 злотых)

Сравнение цен/м<sup>2</sup>

Ценовая позиция  
 Объект (предложение)  
 16 184 PLN/m<sup>2</sup>  
 Медиана - Беляны  
 16 451 злотых/м<sup>2</sup> (-1,6% ✓)  
 Медиана - Пьяски  
 14 261 злотых/м<sup>2</sup> (+13,5%)  
 Слодовецкий район (метро)  
 15 758 злотых/м<sup>2</sup> (+2,7%)  
 Варшава (весь город)  
 18 713 злотых/м<sup>2</sup> (-13,5% ✓)  
 Беляны Тренд (полугодие)  
 +1,6%  
 Прогноз конец 2026 г.  
 16 422 PLN/m<sup>2</sup>

Сопоставимые предложения в микролокациях

Адрес	Площадь в квадратных футах	Цена PLN/m <sup>2</sup>	Комментарии	Статус
улица Кохановского 10 (предложение)	38 m <sup>2</sup>	~615 000	16 184 Пьяски, Корпус Н, 3 этаж, 2 комн.	Анализ
улица Литературная	42 m <sup>2</sup>	590 000	14 048 Пьяски, требует ремонта	Рынок
улица Кохановского	47 m <sup>2</sup>	635 000	13 511 Большая площадь, 3 комнаты.	Рынок
Слодовецкий район	37 m <sup>2</sup>	710 000	19 200 Новостройка, ближе к метро.	Рынок
улица Агора Агора	48 m <sup>2</sup>	760 000	15 833 Шпиндель, у метро	Рынок

Источник: Domiporta, Otodom, SonarHome — данные за апрель 2026 г.

- Факторы, влияющие на стоимость
- Планировка 2-комнатной с отдельной кухней +12%
- Правление WSM Piaski (известность) +5%
- Термическая модернизация (пенопласт 15 см) +3%
- Нет лифта (4-этажное здание) -7%

Окрестности трассы S8 (шум)  
-8%



### 3. Здание


#### Анализ здания


WSM Piaski · Технология Н-образной рамы · 1970-е годы

Технические данные  
 Кооператив/менеджер  
 WSM Piaski (56 зданий)  
 Технология  
 Н-каркас (железобетонный каркас + кирпич)  
 Год постройки  
 ~1975 (1970-е)  
 Этажность  
 4 этажа (без лифта)  
 Класс энергопотребления  
 Д (после термомодернизации)  
 Теплоизоляция  
 Пенопласт 15 см  
 Аренда (38 м<sup>2</sup>)  
 650 – 700 злотых/мес.  
 Форма собственности  
 Кооперативная собственность  
 Первый этаж помещения  
 3. (последний в здании)

#### Стандарт и оборудование

	
Н-образная рама Прочнее и тише, чем «чистая» большая плита.	Инсталляции Заменены водопровод и канализация, центральное отопление, выносные счетчики.
	
Лестница После ремонта: керамогранит, светодиодное освещение с датчиками.	Подвал Имеется подвальное помещение ~2,5 м <sup>2</sup> .
	
Стоянка Наземный публичный доступ; возможна аренда помещения	Электрика Рекомендуемая проверка – риск ал. кабели в помещении

 **Технология Н-образной рамы** — сборный железобетонный каркас, заполненный жеранским кирпичом. Внутренние стены не являются несущими (не считая колонн и балок), что позволяет производить практически любую перепланировку помещений. Акустические параметры значительно лучше, чем в крупнопанельных закрытых системах. WSM Piaski считается одним из наиболее управляемых кооперативов в Варшаве.

 **Нет лифта** — 3-й этаж (верхний) в 4-х этажном доме. В 2026 году отсутствие лифта снижает цену по сравнению с современными многоквартирными домами примерно на 5-10%. Он является барьером для пожилых людей и семей с колясками. Отсутствие лифта снижает эксплуатационные расходы кооператива (снижение базовой арендной платы).

## 4. Жилой комплекс

### Анализ недвижимости

Оседле Пяски (WSM) · Беяны · джентрификация и природная инфраструктура

#### Характеристики района

Округ

Беяны (Пяски)

Тренд

Интенсивная джентрификация

Демографический профиль

Рост % 25–39 лет (ИТ, услуги)

Безопасность

Высокое (мониторинг, отделение полиции 900 м)

Шум (S8)

Средний (2-я линия застройки, зеленые буферы)

Шум самолета

Нет – за пределами зоны аэропорта Шопена.

Увеличение стоимости (3 года)

+35% номинал

#### Зеленые зоны (радиус 2 км)

Парк Збигнева Герберта

600 м – скейт-парк, тренажерный зал

Ольшина Парк

750 м – детские площадки, беговые дорожки

Парк Хомич

1,2 км — фонтан, спорт.

Форты Бема

1,4 км - самая большая детская площадка в Варшаве

Беянский лес

1,9 км - природный заповедник Кампинос

### Планируемые городские инвестиции

Город планирует **модернизация улицы Яна Кохановского** — расширение велодорожек и освещение пешеходных переходов на др. Реймонт.

План местного развития защищает существующие площади и зеленые зоны от агрессивной коммерческой застройки. **Нет риска высотных доминантов** затемняющий свет – максимальная высота новостроек 24 м.

**Чистая транспортная зона, II этап (с 1 января 2026 г.)** — граница проходит по S8, что косвенно повысит спрос на квартиры возле метро «Слодовец».

## 5. Инфраструктура

Инфраструктура - магазины и услуги

Плотность торговых точек исключает необходимость иметь автомобиль для повседневных операций.

**МАГАЗИНЫ В РАДИУСЕ 500 М**

# 4 магазина

Бедронка 150 м · Жабка 80 м · Базар 400 м · местный магазин 300 м

Перекресток Кохановского/Реймонта  
(ближайший район)



Лягушка  
улица Кохановского 51А  
80 м · 1 мин



Божья коровка  
улица Кохановского 45/47  
150 м · 2 мин



Соседний магазин (обычная еда)  
ал. В. Реймонта 10С  
300 м · 4 мин



Мир алкоголя  
ал. В. Реймонта 7  
350 м · 4 мин



Базар на Пясах (овоци, молочная  
продукция)  
улица Броневского/Реймонт  
400 м · 5 мин

Перекресток Броневского и Слодовец



Рынок Карфур  
улица Броневского 65  
750 м · 9 мин



Лидл  
улица Конрада 1  
900 м · 11 мин



Био/органический магазин  
район улицы Стаффа  
950 м · 12 мин



Деликатесный Центр  
улица Каспровича 15  
1100 м · 14 мин

Торговые центры

Галерея Жолибож

1,4 км - Россмани, услуги, оптика

Торговый центр Biedronka (Carrefour, Leroy, Cinema City)

2,1 км

Galeria Młociny (более 200 магазинов, многозальный кинотеатр)

2,8 км/8 мин на общественном транспорте

## 6. Транспорт

Общественный транспорт

Отличное транспортное сообщение - метро, трамвай, автобус в радиусе 400 м.

 Метро

Метро Слодовец

11–14 мин пешком

Дистанция: 950–1000 м.  
или 2 остановки на автобусе  
103/197

**До центра (Свентокшиска): 11 мин.**

Интервал: каждые 2:20 минуты в пик, каждые 4 минуты в непиковое время.

 Трамвай

Кухановский (Броневский)

5 мин пешком

Расстояние: 400 м  
Линии: **22, 28, 33, 35**  
Общий пиковый интервал: 2–3 мин.  
Центр, Рондо ОНЗ, Старый город, Прага

 Автобус

Кухановского 01/02

2 мин пешком

Расстояние: 120 м  
Ежедневно: **103, 114, 180, 197**  
Ночь: N41, N91  
Л. 180: Тракт Крулевски, Вилянув  
· Л. 114: UKSW

Ключевые связи

Цель поездки	Транспортные средства	Время	Строка/Примечания
Центр (Средместье)	Метро	11 минут	от станции метро Слодовец
Рондо ОНЗ / Мордор	Трамвай 33	18 мин.	самый быстрый путь на Волю
Гданьский железнодорожный вокзал	Трамвай 28	12 минут	связь со Старым городом
Метро Млоцины (M1)	Автобус 114	20 мин.	пересядьте на M2 или припаркуйтесь и поезжайте
UKSW (Девайтис)	Автобус 114	18 мин.	прямое соединение
AWF Варшава	Автобус 197	12 минут	прямое соединение
Аэропорт Шопена	Метро + СКМ	35–40 мин.	трансфер в центре

## 7. Образование

Образование и здоровье

Полная социальная инфраструктура - детский сад буквально рядом.

**УНИКАЛЬНЫЙ НА РЫНКЕ**

### Детский сад №. 105 - 30 метров

Буквально по соседству · Общественный · высокая оценка родителей

Ясли и детские сады (радиус 500 м)  
Детский сад № 105 «Весела Стопочка»  
30 м - возле блока  
Питомник №17 «Радужный край»  
250 м · общественный  
Детский сад № 318 «Зелёный Законтек»  
200 м · общественный

Начальные школы  
Начальная школа № 187 имени Адама Мицкевича  
750 м · 257 место в Ваве.  
— Польский 67,96%, Матем. 55%, английский 75,82%  
итоги 2025 года  
Начальная школа № 369 имени Добровольского  
1,2 км · 54 место в Вау.  
— мат. 73,69% - ТОП результат в Белянах  
итоги 2025 года

Университеты  
AWF Варшава  
12 мин (автобус 197)  
UKSW (ул. Девайтис)  
18 мин (общественный транспорт)  
ВАТТ  
15 мин (автобус 197)

Здравоохранение  
Аптека (Бедронка)  
150 м  
Medicover (метро Слодовец)  
1,1 км  
круглосуточная аптека  
500 м · улица Броневского 71  
Клиника Национального фонда здоровья (СПЗОЗ Беяны)  
1,2 км · стома., реабилит.  
Больница Беянски (ED)  
1,9 км · 5 минут на машине

## 8. План местного развития

План местного развития и юридические риски

Стабильная плановая ситуация – отсутствие риска агрессивного развития

Статус планирования  
Статус плана местного зонирования  
✓ Применимый план местного развития  
Судьба  
МВ - многоквартирный жилой комплекс  
Макс. высота новостроек  
24 м (~6–8 этажи)  
Защита зелени  
Да - квадраты защищены от застройки  
Риск доминирующего роста  
Низкий – план ограничивает высоту.  
План: Мэримонт и Пьяски  
Резолюция № 780/XXXVI/02

Форма собственности и юридические риски  
Правовая форма  
Право кооперативной собственности на помещение  
Возможность выставления счета.  
Да, вы можете настроить KW  
Земля под зданием  
Урегулировано (выкуп осуществила компания WSM)  
Ипотечный кредит  
Возможно без юридических препятствий  
Состояние WSM Piaski  
Хорошо – нет процедуры банкротства  
Указ претензии  
Нет в этом районе



**Юридический риск: Низкий.** Кооператив WSM Piaski осуществил процессы покупки земли, что позволяет покупателю легко взять ипотечный кредит. Никаких претензий по указу. Стабильность планировки исключает агрессивную застройку в пределах зеленых насаждений.

## 9. Риски

Матрица рисков

Оценка инвестиционного и операционного риска

РИСК	ВЕРоятНОСТЬ	ВЛИЯНИЕ
<p>Дорожный шум (трасса S8)</p> <p>Постоянное звуковое излучение. Смягчение: окна с тройным остеклением <math>R_w &gt; 40</math> дБ. Здание во 2-й линии застройки – естественный барьер ~250 м.</p> <p>Высокий</p> <p>Посредственный</p> <p>Без лифта (3 этаж)</p> <p>Верный фактор. Снижает ликвидность рынка на 5-10% при перепродаже. Барьер для пожилых людей, людей с ограниченными возможностями и семей с колясками.</p> <p>Определенный</p> <p>Высокий</p> <p>Увеличение процентных ставок</p> <p>Увеличивает стоимость кредита над стоимостью аренды. Рекомендуемый собственный вклад: 25% или покупка за наличные.</p> <p>Средний</p> <p>Высокий</p> <p>Состояние электроустановки в помещении</p> <p>Риск старых алюминиевых кабелей. Рекомендуемая проверка перед покупкой и замена во время ремонта.</p> <p>Средний</p> <p>Посредственный</p> <p>Местное избыток предложения</p> <p>Пески плотно застроены. Поблизости нет места для инвестиций в новое развитие. План местного развития защищает зелень.</p> <p>Низкий</p> <p>Короткий</p> <p>Риск ликвидности (SCT)</p> <p>Чистая транспортная зона (с 01.2026) вдоль S8 ограничит движение старых автомобилей, что повысит спрос на квартиры возле станции метро «Слодовец» — это работает НА ПОЛЬЗУ стоимости помещений.</p> <p>Низкий</p> <p>Короткий</p>		

## 10. Инвестиции

### Инвестиционный потенциал

«Защитный» актив, сохраняющий ценность во время инфляции.

Ориентировочная аренда  
2 900–  
3 300  
злотых/месяц

Валовой доход  
5,2–  
5,7%  
выше среднего Вав. (4,8–5,2%)

Увеличение стоимости (3 года)  
+35%  
Беяны номинально

Время продажи  
28–45  
дней - ведущая ликвидность

Анализ рентабельности аренды  
Ежемесячная арендная плата (оценка)  
2 900 – 3 300 PLN  
Годовая аренда  
34 800 – 39 600 PLN  
Валовой доход  
5,2 – 5,7%  
Обвенчались. Валовая доходность Варшава  
4,8 – 5,2%  
Аренда WSM Piaski (38 м<sup>2</sup>)  
650 – 700 злотых/месяц (стоимость  
владельца)  
Прогноз цен на конец 2026 г.  
16 422 PLN/m<sup>2</sup>

Динамика цен на Беяны

**Итоговый рейтинг:** Недвижимость привлекательна как для конечного пользователя (покупателя впервые), так и для инвестора. Планировка 2-х независимых комнат площадью 38 м<sup>2</sup> гарантирует практически нулевую вакантность при аренде «по номеру» или на двоих. Соотношение цена/аренда ниже 20 указывает на высокую рентабельность

покупки по сравнению с арендой. Срок продажи 28-45 дней ставит помещение в авангарде ликвидности вторичного рынка Варшавы.

## 11. Воздух и вода

### Воздух и вода

Параметры окружающей среды определяются близостью «легких Варшавы» — Кампиноса и Белянской пуши.

#### Качество воздуха

Среднегодовой уровень PM<sub>2,5</sub>

~16 мкг/м<sup>3</sup> (один из самых низких показателей в Варшаве)

Измерительная станция ГИОС

Варшава-Беляны (ул. Цегловская 80)

Дни смога 2023

-30% к 2017 г.

Чистая транспортная зона

II этап с 1 января 2026 г. (граница: S8)

Дорожный шум (S8)

~55-60 дБ (2-я линия дома)

Шум самолета

Нет - за пределами коридора аэропорта имени Шопена.

#### Качество воды (MPWiK)

Источник

Озеро Зегже (Северный завод)

Уход

Озонирование + угольные фильтры

Качество

Пить из-под крана - мониторинг 24/7

Твердость

Среднее: 226,7-271 мг/л (12,7-15,2 °dH).

Внимание

Может вызвать образование накипи в бытовой технике.

**Экологический контекст:** Беляны — район с одним из лучших показателей качества воздуха в Варшаве, что обусловлено близостью Белянского леса (заповедника) и национального парка Кампинос. Единственным постоянным фактором окружающей среды является шум транспорта от S8, который при соответствующей оклейке окон ( $R_w > 40$  дБ) снижается до уровня городского фона. Фаза II SCT будет способствовать дальнейшему улучшению качества воздуха в районе.

## 12. Источники

### Источники

32 проверенных источника · данные по состоянию на апрель 2026 г.

- 1  
[Morizon.pl - апартаменты Piaski Bielany Варшава](#)  
Предложения и цены - апрель 2026 г.
- 2  
[WSM Piaski — официальный сайт кооператива](#)  
Технические данные здания, аренда, управление
- 3  
[Бедронка - ул. Я. Кохановского 45/47, Варшава](#)  
Расположение магазина - 150 м.
- 4  
[SonarHome - цены сделки на квартиры в Пьяски](#)  
Рыночные данные апрель 2026 г.
- 5  
НБП - Отчет о рынке недвижимости за 4 квартал 2025 г.  
Цены сделок, валовая доходность, тенденции
- 6  
[Стшельчик - тарелка большая, Рама X](#)  
Технологические характеристики здания
- 7  
[Domiporta.pl - Беяны предложения](#)  
Цены предложения и сделки апрель 2026 г.
- 8  
[SonarHome - цены сделок Слодовец](#)  
Срединная площадь возле метро - апрель 2026 г.
- 9  
[Отодом - вторичные предложения Пьяски Беяны](#)  
Сопоставимые предложения апрель 2026 г.
- 10  
[Zametr.pl - предложения и цены квартир в Беянах](#)  
апрель 2026 г.
- 11  
[Моризон – Н-образный каркас, кирпич, большая плита](#)  
Сравнение конструктивных характеристик
- 12  
[SISKOM - План местного развития Мэримонт-Пиаски](#)  
Постановление № 780/XXXVI/02 РГ Варшава-Беяны
- 13  
[Таргео - Жабка ул. Кохановского 51А](#)  
Расположение - 80 м.
- 14  
[Беянское районное управление - питомники](#)  
Питомник № 17 Тенчова Краина
- 15  
[Беянское районное управление - детские сады](#)  
Детские сады нет. 105, 318
- 16  
[Ваше образование - Начальная школа № 187 Адама Мицкевича](#)  
Результаты ЕГЭ 2025, рейтинг 2026
- 17  
[Ваше образование - Начальная школа № 369 Добровольского](#)  
Математика 73,69% - 54 место в Варшаве 2026 г.
- 18

[Варшавская ратуша - станция Старе Беяны](#)

Измерения качества воздуха

19

[Варшавская ратуша - Чистая транспортная зона](#)

Требования SCT этапа II с 1 января 2026 г.

20

[MPWiK - Варшавская Кранувка](#)

Качество и параметры воды