



NARODOWY
BANK POLSKI

Badanie rynku nieruchomości

Instrukcja badania rynku wtórnego

Przekazywane przez respondentów informacje indywidualne będą traktowane zgodnie z wymogami tajemnicy statystycznej - nie będą udostępniane w postaci identyfikowalnej osobom trzecim. W przypadku dodatkowych pytań dotyczących szczegółów wypełniania formularza jak i organizacji notowań prosimy kontaktować się z wyznaczonym przedstawicielem Oddziału Okręgowego NBP.

Spis treści

1. Przedmiot notowań	3
2. Organizacja notowań	4
3. Formularze notowań	5
3.1. Opis pól	6
3.2. Słownik	13

1. Przedmiot notowań

1. Przedmiotem notowań na rynku wtórnym są transakcje oraz oferty sprzedaży - kupna wybranych rodzajów nieruchomości oraz informacje dotyczące transakcji i ofert najmu lokali mieszkalnych. Badane są następujące rodzaje nieruchomości:

- lokale mieszkalne w budownictwie wielorodzinnym,
- budynki mieszkalne jednorodzinne (domy jednorodzinne),
- grunty pod budownictwo mieszkaniowe (jedno- i wielorodzinne).

W celu ujednoczenia wyników badań, w przypadku domów jednorodzinnych sprzedawanych na rynku wtórnym gromadzone są dane o domach typowych, zamieszkałych lub gotowych do zamieszkania (z uwzględnieniem potrzeby remontu) lub domach w tzw. stanie surowym zamkniętym (budynek posiada okna, dach i drzwi zewnętrzne), które w stanie tym pozostają nie więcej niż 5 lat.

W przypadku gruntów pod budownictwo mieszkaniowe gromadzone są dane o gruntach, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub mieszaną, tj. mieszkaniowo – usługowo – handlową z dominacją funkcji mieszkalnej (funkcja mieszkaniowa stanowi od 70% do 100%). Przeznaczenie to powinno być określone w istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, warunkach zabudowy lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przypadku działek z wyraźnym przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne gromadzone są dane **o gruntach niezabudowanych czyli bez naniesień istotnie wpływających na koszty budowy** (np. budynek objęty ochroną konserwatorską lub dom w stanie surowym otwartym itp.).

2. Gromadzone dane obejmują ceny oraz atrybuty cenotwórcze nieruchomości. Szczegółowy zakres danych przedstawiają formularze badania.

2. Organizacja notowań

1. Notowania prowadzone są przez Oddziały Okręgowe NBP.
2. Oddział Okręgowy NBP wyznacza przedstawicieli zajmujących się przeprowadzaniem notowań u respondentów. Przedstawiciele Oddziału Okręgowego NBP są odpowiedzialni za udzielanie respondentom informacji związanych z przebiegiem procesu notowań.
3. Dokładny sposób przeprowadzania notowań oraz przekazywania danych, jest uzgadniany z respondentem przez przedstawicieli Oddziału Okręgowego NBP na wstępnym etapie badania.
4. Dane gromadzone są na formularzach notowań BaRN 1, BaRN 2 i BaRN 3 Ponieważ jest to badanie prowadzone przez NBP, bank zamieszcza ankiety na swojej stronie internetowej. <https://nbp.pl/publikacje/cykliczne-materialy-analityczne-nbp/rynek-nieruchomosci/badanie-cen-nieruchomosci-ankieta/>
5. Formularze badania są wypełniane przez respondenta i przekazywane w formie elektronicznej do przedstawiciela Oddziału Okręgowego NBP (plik w formacie MS Excel, SWDE, GML lub innym).
6. Notowania odbywają się kwartalnie. **Dniem notowania jest pierwszy, kalendarzowy, roboczy dzień trzeciego miesiąca kwartału.**
7. Okres, którego dotyczą notowane dane:
 - w zakresie dokonanych transakcji – trzy minione, w stosunku do dnia notowania, miesiące kalendarzowe,
 - w zakresie ofert – oferty aktualne w dniu notowania.
8. Dane powinny zostać przekazane przedstawicielowi Oddziału Okręgowego NBP, w terminie do dwudziestego dnia trzeciego miesiąca kwartału.
9. Harmonogram przekazywania danych do Oddziału Okręgowego jest podany w rozporządzeniu.

3. Formularze notowań

Formularze notowań podzielone są według rodzajów badanych nieruchomości.

- Formularz BaRN 1 służy do gromadzenia danych dotyczących cen i atrybutów **lokali mieszkalnych** sprzedanych, wynajętych bądź pozostających w ofercie sprzedaży lub najmu.
- Formularz BaRN 2 służy do gromadzenia danych dotyczących cen i atrybutów **budynków jednorodzinnych** sprzedanych bądź pozostających w ofercie sprzedaży.
- Formularz BaRN 3 służy do gromadzenia danych dotyczących cen i atrybutów **gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne** sprzedanych/kupionych bądź pozostających w ofercie sprzedaży.

3.1. Opis pól

Poniższa tabela zawiera opis pól formularzy BaRN. Nazwy zmiennych ustawione są w kolejności alfabetycznej. Trzecia kolumna tabeli zawiera informację o tym, w którym formularzu BaRN występuje dana zmienna.

Lp.	Pole formularza BaRN	Nr formularza BaRN	Instrukcja wypełniania
1	Budynek do rozbiórki (tak, nie)	3	Proszę wybrać z listy: tak – jeśli na działce znajduje się budynek konieczny do usunięcia (rozbiórki) przed rozpoczęciem budowy; nie – w przeciwnym przypadku.
2	Cena brutto gruntu (ofertowa lub transakcyjna w zależności od zm. 29; bez prowizji)	3	Proszę podać całkowitą cenę brutto gruntu (ofertową lub transakcyjną w zależności od pola „status gruntu”). Cena nie może zawierać prowizji płaconej pośrednikowi.
3	Cena brutto lokalu / nieruchomości całkowita (ofertowa lub transakcyjna w zależności od zm. 29 (BaRN 1) lub zm. 31 (BaRN 2); bez prowizji)	1,2	Proszę podać całkowitą cenę brutto nieruchomości (ofertową lub transakcyjną w zależności od pola "status lokalu"/„status budynku”). W przypadku domów jednorodzinnych cena ta powinna dotyczyć całej nieruchomości, a więc budynku wraz z gruntem, garażem itd. Cena nie może zawierać prowizji płaconej pośrednikowi.
4	Część miasta w dzielnicy	1,2,3	Proszę wpisać nazwę części miasta w dzielnicy, w której zlokalizowana jest nieruchomość. Częścią miasta w dzielnicy (potocznie zwana „subdzielnicą”) jest wyodrębniona ze względów historycznych, urbanistycznych i innych. Nazwy takich „subdzielnic” pochodzą zazwyczaj od nazw miast, wsi, folwarków, osad itp. tworzących kiedyś oddzielną jednostkę osadniczą, a na przestrzeni wieków włączanych w granice administracyjne miasta, czy wreszcie od nazw miejscowych. Przykład: Tarchomin – część miasta w dzielnicy Białołęka, gminy miasta stołecznego Warszawy.
5	Data wystawienia oferty	1,2,3	Proszę wpisać datę otrzymania oferty przez pośrednika. Format daty: rrrr-mm-dd.
6	Data zawarcia transakcji	1,2,3	Proszę wpisać datę zawarcia transakcji. Format daty: rrrr-mm-dd.

7	Dokument określający przeznaczenie gruntu (MPZP, warunki zabudowy, studium)	3	Proszę wskazać dokument na podstawie którego dokładnie określono przeznaczenie nieruchomości gruntowej pod budownictwo mieszkaniowe.
8	Droga dojazdowa (utwardzona, nieutwardzona, służebność)	3	Proszę wybrać odpowiednią kategorię z listy: utwardzona, nieutwardzona, służebność (jeśli działka posiada połączenie z drogą publiczną przez rzeczowe prawo służebności drogi ustanowione na innej działce).
9	Dzielnica	1,2,3	Proszę wpisać nazwę dzielnicy, w której zlokalizowana jest nieruchomość.
10	Elektryczność (tak, nie)	3	Proszę wybrać z listy: tak – jeśli działka jest uzbrojona w sieć elektryczną, łącznie "w drodze" lub "w działce"; nie – w przeciwnym przypadku.
11	Finansowanie przy wsparciu kredytem	1,2,3	Proszę wybrać z listy: tak - jeśli nieruchomość była finansowana przy wsparciu kredytem, nie - w przeciwnym przypadku.
12	Garaż/e lub/i miejsce/a postojowe (tak, nie)	1,2	Proszę wybrać z listy: tak – jeśli do mieszkania / domu przynależy garaż/e, miejsce/a postojowe lub dowolna ich kombinacja; nie – jeśli do mieszkania / domu nie przynależy żadne miejsce postojowe ani żadne miejsce garażowe.
13	Gaz (tak, nie)	3	Proszę wybrać z listy: tak – jeśli działka jest uzbrojona w sieć gazową; łącznie "w drodze" lub "w działce"; nie – w przeciwnym przypadku.
14	Gmina	1,2,3	Proszę wpisać nazwę gminy, w której zlokalizowana jest nieruchomość.
15	Kanalizacja (tak, nie)	3	Proszę wybrać z listy: tak – jeśli działka jest podłączona do systemu kanalizacji; łącznie "w drodze" lub "w działce"; nie – w przeciwnym przypadku.
16	Kod pocztowy	1,2,3	Proszę wpisać kod pocztowy.
17	Komórka/i lub inne pomieszczenia przynależne (tak, nie)	1	Proszę wybrać z listy: tak – jeśli do mieszkania przynależy komórka/i lub inne pomieszczenia przynależne, nie – w przeciwnym przypadku.
18	Kształt (regularny, nieregularny, wydłużony, mocno wydłużony)	3	Proszę określić kształt nieruchomości gruntowej według następujących pozycji: regularny, nieregularny, wydłużony, mocno wydłużony.
19	Kuchnia (ciemna, widna, aneks kuchenny połączony z salonem)	1,2	Proszę wybrać z listy: ciemna – jeśli kuchnia jest kuchnią bez okna lub oddzielnym aneksem, widna – jeśli w kuchni znajduje się okno, aneks kuchenny połączony z salonem – jeśli kuchnia jest rodzajem aneksu połączonego z salonem.
20	Liczba kondygnacji naziemnych	1,2	Proszę wpisać liczbę nadziemnych kondygnacji użytkowych budynku, np. dla budynku parterowego należy wpisać liczbę 1, dla budynku jednopiętrowego liczbę 2, itd. Jeśli budynek jest podzielony na sekcje niższe i wyższe to proszę podać liczbę kondygnacji w sekcji wyższej.
21	Liczba łazienek i wc	2	Proszę podać łączną liczbę łazienek i wc wydzielonych w budynku jednorodinnym.

22	Liczba pokoi	1,2	Proszę podać liczbę pokoi wydzielonych w lokalu mieszkalnym/budynku jednorodzinny.
23	Miejscowość	1,2,3	Proszę wpisać nazwę miejscowości, w której zlokalizowana jest nieruchomość.
24	Monitoring (tak, nie)	1,2	Proszę wybrać z listy: tak - jeśli budynek znajduje się na osiedlu monitorowanym, gdzie zastosowana jest co najmniej jedna metoda nadzoru (patrz słownik), nie - w przeciwnym przypadku.
25	Nr budynku	1,2	Proszę wpisać numer adresowy budynku.
26	Nr geodezyjny działki/ek	2,3	Proszę wpisać dokładne numery geodezyjne działki/ek, które składają się na opisywaną nieruchomość gruntową.
27	Nr mieszkania	1	Proszę wpisać numer adresowy lokalu mieszkalnego.
28	Nr obrębu geodezyjnego	2,3	Proszę wpisać dokładny numer obrębu geodezyjnego, w którym znajduje się nieruchomość.
29	Nr oferty u pośrednika	1,2,3	Proszę wpisać, numer jakim oznaczona jest oferta u pośrednika.
30	Nr porządkowy	3	Proszę wpisać tzw. numer porządkowy działki – odpowiednik numeru adresowego budynku.
31	Ocena lokalizacji szczegółowej budynku / gruntu (korzystna, przeciętna, mało korzystna)	1,2,3	Proszę ocenić lokalizację szczegółową nieruchomości wybierając z listy odpowiednie wartości – korzystna, przeciętna, mało korzystna. Ocena powinna uwzględniać m.in.: dostępność komunikacyjną, infrastrukturę socjalną (szkoły, przedszkola, zakłady opieki medycznej, kina, teatry), skład społeczny, bliskość uciążliwych obiektów (np.: huty, fabryki), dostępność galerii handlowych, bliskość terenów zielonych... etc.
32	Ocena położenia mieszkania w budynku (korzystna, przeciętna, mało korzystna)	1	W zależności od oceny subiektywnej respondenta lub przedstawiciela Oddziału Okręgowego wypełniającego/uzupełniającego formularz wybrać z listy odpowiednio: mało korzystna, przeciętna, korzystna. Proszę określić w zależności od piętra, nasłonecznienia, bliskości uciążliwych obiektów tj. winda, komora śmietnika lub zsyp, wjazd do garażu lub na osiedle, powierzchnie komercyjne. W miarę możliwości, wskazane jest zastosowanie klucza oceny punktowej, podanego w Tabeli 1 Instrukcji.
33	Ograniczone prawa rzeczowe i inne obciążenia gruntu (tak, nie)	2,3	Proszę wybrać z listy: tak – jeśli nieruchomość jest obciążona dodatkowymi prawami rzeczowymi, które mogą wpływać na jej wartość (np.: służebności – gruntowe, osobiste, przesyłu); nie – w przeciwnym przypadku.
34	Ogrodzenie (tak, nie)	3	Proszę wybrać z listy: tak – jeśli nieruchomość jest ogrodzona, nie – w przeciwnym przypadku.

35	Ogródek/i (tak, nie)	1	<p>Proszę wybrać z listy: tak – jeśli do mieszkania przynależy ogródek/i, nie – w przeciwnym przypadku.</p> <p>Proszę wpisać zwyczajowo przyjętą nazwę osiedla znajdującego się na obszarze określonym w polu "część miasta w dzielnicy". (Nazwy osiedli pochodzą na przykład od nazw spółdzielni, które zabudowały dany obszar dzielnicy lub są nazwami historycznymi). Przykład: Tarchomin – nazwa zwyczajowa osiedla wydzielonego w części miasta, jaką stanowi Tarchomin [porównaj opis pola "Część miasta w dzielnicy"].</p>
36	Osiedle	1,2,3	<p>Proszę wpisać numer piętra, na którym znajduje się lokal, w przypadku mieszkania wielopoziomowego podajemy dolny poziom, np.: dla parteru należy wpisać 0.</p>
37	Piętro	1	<p>Proszę wpisać wielkość powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego wyrażoną w metrach kwadratowych lub jeśli nie jest ona znana to inną kategorię powierzchni. Uwaga: w polu "Rodzaj powierzchni" proszę określić rodzaj wpisanej powierzchni. Definicje rodzajów powierzchni podano w słowniku.</p>
38	Powierzchnia budynku (w m2)	2	<p>Proszę wpisać powierzchnię gruntu w m2.</p>
39	Powierzchnia gruntu (w m2)	2,3	<p>Proszę wpisać wielkość powierzchni użytkowej lokalu wyrażoną w metrach kwadratowych. Powierzchnia użytkowa mieszkania jest to suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie mieszkania, a w szczególności: pokoi, kuchni (z oknem i bez okna), alkow, spiżarni, przedpokoi, holi, łazienek, ubikacji oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu lub gospodarczym potrzebom mieszkańców lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.</p>
40	Powierzchnia użytkowa (w m2)	1	<p>Proszę wybrać z listy: tak – jeśli w mieszkaniu znajduje się jakikolwiek element lub dowolna kombinacja elementów tzw.: powierzchni zewnętrznej, tj.: balkon, loggia lub taras, nie – w przeciwnym przypadku.</p>
41	Powierzchnia zewnętrzna (balkony, tarasy, loggie) (tak, nie)	1	<p>Proszę wybrać z listy: tak – jeśli nieruchomość gruntowa sprzedawana jest wraz z wydanym pozwoleniem na budowę inwestycji mieszkaniowej; nie – w przeciwnym przypadku.</p>
42	Pozwolenie na budowę (tak, nie)	3	<p>Proszę wybrać z listy właściwy tytuł prawa rzeczowego do nieruchomości gruntowej: własność, użytkowanie wieczyste.</p>
43	Prawo do gruntu (własność, użytkowanie wieczyste)	2,3	

44	Prawo do lokalu / budynku (własność, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do budynku jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej)	1,2	Proszę wybrać z listy właściwy tytuł prawa rzeczowego do nieruchomości mieszkalnej: własność, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do budynku jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.
45	Przeznaczenie gruntu (budownictwo: jednorodzinne, wielorodzinne, jedno-wielorodzinne, funkcja mieszkaniowa i towarzyszące – z dominacją funkcji mieszkaniowej)	3	Na podstawie istniejącej dokumentacji (MPZP, warunki zabudowy, studium) proszę określić przeznaczenie nieruchomości gruntowej. Proszę wybrać dowolną kombinację (możliwość wielokrotnego wyboru) wartości z listy: budownictwo: jednorodzinne, wielorodzinne, jedno-wielorodzinne, funkcja mieszkaniowa i towarzyszące – z dominacją funkcji mieszkaniowej.
46	Rodzaj powierzchni (użytkowa, całkowita, zabudowy, mieszkalna)	2	Posługując się wartościami z listy: użytkowa, całkowita, zabudowy, mieszkalna proszę wybrać rodzaj powierzchni określonej w polu "Powierzchnia budynku". Definicje rodzajów powierzchni podano w słowniku.
47	Rodzaj zabudowy (bliźniacza, szeregową, wolnostojąca, wielorodzinna niska, wielorodzinna średnia, wielorodzinna wysoka)	2, 3	Proszę wybrać rodzaj zabudowy budynku jednorodzinnego: bliźniacza, szeregową, wolnostojąca. W przypadku formularza BaRN 3 dotyczącego gruntów pod budownictwo mieszkaniowe lista ta powiększa się o pozycje: wielorodzinna niska (do 4 pięter włącznie), wielorodzinna średnia (od 5 do 7 pięter), wielorodzinna wysoka (powyżej 7 pięter). W formularzu BaRN 3 proszę wybrać rodzaj zabudowy na podstawie istniejącej dokumentacji (MPZP, warunki zabudowy, studium).
48	Rok budowy	1,2	W przypadku lokali mieszkalnych jest to rok zakończenia budowy. W przypadku domów jednorodzinnych proszę wpisać rok faktycznego zamieszkania (jeśli dom formalnie oddano do użytkowania w okresach późniejszych niż zamieszkanie). Jeśli nie jest znany dokładny rok budowy budynku proszę podać lata budowy w formacie: lata X0, np.: lata 70.
49	Stan techniczny (po modernizacji, bez modernizacji)	1,2	Proszę wybrać z listy: po modernizacji – jeśli w budynku dokonano co najmniej dwóch z poniższych zmian: wymiana instalacji, wymiana okien, ocieplenie budynku, bez modernizacji – gdy dokonano tylko jednej z powyższych zmian lub nie dokonano żadnej zmiany lub jeśli budynek jest nowy i nie wymaga modernizacji.

	Standard wykończenia: - lokalu mieszkaniowego (wysoki, przeciętny, niski, podstawowy/deweloperski) - domu (wysoki, przeciętny, niski, podstawowy/deweloperski, stan surowy zamknięty)	1,2	W przypadku mieszkań proszę wybrać z listy: wysoki, przeciętny, niski, podstawowy/deweloperski. W przypadku domów proszę wybrać z listy: wysoki, przeciętny, niski, podstawowy/deweloperski, stan surowy zamknięty. Szczegóły określono w słowniku.
51	Status lokalu / budynku / gruntu (sprzedany, w ofercie sprzedaży, wynajęty, do wynajęcia)	1,2,3	Proszę wybrać z listy: sprzedany – jeśli w okresie trzech ostatnich miesięcy począwszy od dnia notowania nieruchomości stała się przedmiotem umowy sprzedaży lub przedwstępnej umowy sprzedaży, w ofercie sprzedaży – gdy nieruchomość nie została jeszcze sprzedana i jest w ofercie sprzedaży, wynajęty – jeśli lokal w okresie trzech ostatnich miesięcy począwszy od dnia notowania stał się przedmiotem najmu, do wynajęcia – gdy lokal nie został jeszcze wynajęty i jest w ofercie najmu.
52	Stawka netto czynszu najmu (ofertowa lub transakcyjna w zależności od zm. 29; bez prowizji)	1	W przypadku umowy najmu proszę podać kwotę netto czynszu najmu (będącą wynagrodzeniem właściciela mieszkania). Kwota ta nie powinna zawierać opłat, których wysokość nie zależy od właściciela mieszkania tj. związanych z administracją i eksploatacją budynku czy użytkowaniem mediów. Stawka nie może zawierać prowizji płaconej pośrednikowi.
53	Strona kupująca	1,2	Proszę wybrać z listy: 1 - Skarb Państwa, 2 - jednostka samorządu terytorialnego, 3 - osoba fizyczna, 4 - osoba prawna inna niż Skarb Państwa i jednostka samorządu terytorialnego.
54	Technologia budowy (tradycyjna, tradycyjna udoskonalona, monolityczna, wielka płyta, rama H, drewniana, szkielet stalowy, alternatywna)	1,2	W zależności od technologii budowy, którą szczegółowo określono w słowniku, proszę wybrać z listy odpowiednią wartość: tradycyjna, tradycyjna udoskonalona, monolityczna, wielka płyta, rama H, drewniana, szkielet stalowy, alternatywna.
55	Typ transakcji	1,2	Proszę wybrać z listy: 1 - zakup pakietowy (więcej niż 1 mieszkania kupione przez podmiot), 2 - pozostałe transakcje.
56	Ulica	1,2,3	Proszę wpisać nazwę ulicy, przy której zlokalizowana jest nieruchomość.
57	Uwagi	1,2,3	Proszę wpisać dodatkowe informacje dotyczące oferty / transakcji, które zdaniem respondenta należy uznać za szczególnie ważne.

58	VAT (0%, 8%, 23%)	3	Proszę wybrać z listy: 23% - jeśli nabywca gruntu jest / będzie obciążony podatkiem VAT w wysokości 23% wartości transakcji/oferty; 8% - jeśli nabywca gruntu jest / będzie obciążony podatkiem VAT w wysokości 8% wartości transakcji/oferty, 0% – jeśli z transakcją / ofertą nie jest związany podatek VAT i tym samym nie został on wliczony w „Cenę brutto gruntu”. Uwaga: jeśli nabywca gruntu jest / będzie obciążony podatkiem VAT wówczas podatek ten powinien zawierać się w "Cenie brutto gruntu"
59	Winda (tak, nie)	1	Proszę wybrać z listy: tak – jeśli w budynku znajduje się winda, nie – w przeciwnym przypadku.
60	Woda (tak, nie)	3	Proszę wybrać z listy: tak – jeśli działka posiada dostęp do ujęcia wody pitnej (np.: wodociąg, studnia własna) "w drodze" lub "w działce"; nie – w przeciwnym przypadku.

3.2. Słownik

Na potrzeby badania określa się definicje dla wybranych kategorii:

Budynek mieszkalny wielorodzinny – budynek służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, wolnostojący lub w zabudowie, stanowiący konstrukcyjnie samodzielny całość, w którym wydzielono co najmniej dwa lokale mieszkalne.

Budynek mieszkalny jednorodzinny (dom jednorodzinny) - budynek służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, wolnostojący lub w zabudowie zwartej (np. bliźniaczej lub szeregowej), stanowiący konstrukcyjnie samodzielny całość, w którym wydzielono jeden lokal mieszkalny.

Czynsz najmu - określona w jednostce pieniężnej kwota, jaką ma obowiązek płacić najemca wynajmującemu z tytułu zawartej umowy najmu. Na podstawie tej umowy najemca ma prawo używać dany lokal.

Lokal mieszkalny, mieszkanie – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, składający się z jednej lub kilku izb, łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, wybudowany lub przebudowany do celów mieszkalnych, konstrukcyjnie wydzielony (trwałymi ścianami) w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź z ulicy, podwórza lub ogrodu. Przez pomieszczenie pomocnicze należy rozumieć: przedpokój, hol, łazienkę, ustęp, garderobę, spiżarnię, schowek i inne pomieszczenia znajdujące się w obrębie mieszkania, służące mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom mieszkańców. Za izbę uznano pomieszczenie w mieszkaniu oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu.

Monitoring – jest to ciągła i długoterminowa obserwacja, przy pomocy kamery, wideorejestratora lub innych urządzeń wyposażonych w obiektyw. W systemach bezpieczeństwa wyróżnia się trzy rodzaje monitoringu:

- z nadzorem – człowiek lub maszyna dokonuje analizy obserwowanego materiału,
- bez nadzoru – materiał obserwacyjny jest gromadzony w formie zapisu (najczęściej video),
- mieszany.

W badaniu monitoring odnosimy do budynku lub osiedla, które polega na ciągłej obserwacji/nadzorze przy wykorzystaniu osób lub/i kamer. Monitoring przyjmuje wartość dodatnią, gdy stosowany jest minimum jeden rodzaj monitoringu.

Rodzaje powierzchni (stosowane w formularzach BaRN 1 i BaRN 2 - dot. lokali mieszkalnych i budynków jednorodzinnych):

Pomiar powierzchni użytkowej:

Według normy: PN-ISO 9836:1997

- pomiar na poziomie podłogi,
- w stanie całkowicie wykończonym,
- wnęk w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 m² nie dolicza się do powierzchni mieszkania,
- powierzchnie zewnętrzne niezamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) dolicza się do jego powierzchni (mieszkania, lokalu użytkowego), wykazując oddzielnie: powierzchnie nienakryte (balkony, tarasy), powierzchnie nakryte (loggie),
- dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,01 m².

Powierzchnia pomieszczenia ze skośnym sufitem:

- powierzchnię pomieszczenia liczy się w całości, zgodnie z powierzchnią jego podłogi, ale dzieli się ją na dwie części:
 - część o wysokości 1,90 m i więcej,
 - część o wysokości poniżej 1,90 m, która może być zaliczona wyłącznie do powierzchni pomocniczej.

Według normy: PN-70/B-02365

- pomiar metr nad podłogą,
- w stanie surowym, tzn. bez tynków i okładzin wykonywanych na miejscu,
- wnęki w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 mkw. dolicza się do powierzchni mieszkania,
- powierzchni zewnętrznych niezamkniętych z wszystkich stron dostępnych z danego pomieszczenia (balkony, antresole, loggie, tarasy, itp.) nie wlicza się do powierzchni pomieszczenia ani mieszkania lub lokalu użytkowego,
- dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,1 m².

Powierzchnia pomieszczenia ze skośnym sufitem:

- o wysokości powyżej 2,20 m liczy się w 100 proc.,
- o wysokości od 1,40 m do 2,20 m liczy się w 50 proc.,
- poniżej 1,40 nie wlicza się do powierzchni mieszkania.

W badaniu BaRN należy stosować następujące rodzaje powierzchni:

Powierzchnia użytkowa - suma powierzchni wszystkich pomieszczeń w mieszkaniu lub budynku mieszkalnym, w którym znajduje się tylko jedno mieszkanie, tj.: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alkow, holi, korytarzy, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom mieszkańców bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania (m.in. pracownia artystyczna, pomieszczenia rekreacyjne itp.).

Do powierzchni użytkowej mieszkania nie zalicza się powierzchni: balkonów, tarasów, loggi, antresoli, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału, a także garaży, hydroforni i kotłowni.

W budynku typu wiejskiego do powierzchni użytkowej mieszkania z reguły wlicza się powierzchnię sieni. Nie uznaje się sieni za część składową mieszkania i nie wlicza się jej powierzchni do powierzchni użytkowej mieszkania tylko wówczas, gdy: - sień łączy część mieszkalną budynku z częścią inwentarską lub gospodarczą, - oprócz sieni znajduje się na tej samej kondygnacji przedpokój, - w budynku znajduje się więcej niż jedno mieszkanie, a sień użytkowana jest wspólnie jako ogólnodostępny korytarz.

Powierzchnię schodów znajdujących się w budynku indywidualnym wlicza się do powierzchni użytkowej mieszkania jeżeli w budynku znajduje się tylko jedno mieszkanie, nie wlicza się zaś, gdy w budynku znajduje się dwa lub więcej mieszkań; schody i powierzchnie pod nimi uznaje się wówczas za część ogólnokomunikacyjną.

Powierzchnia mieszkalna – powierzchnia wszystkich pokoi, a w przypadku lokali, w których nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego powierzchnia wszystkich pokoi pomniejszona o 4 m².

Powierzchnia zabudowy – to powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
- powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany).

Powierzchnia całkowita – jest to suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych, w tym również poddasza, tarasów, kondygnacji technicznych i magazynowych. Mierzy się ją na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku (łącznie z grubością ścian) z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad. Powierzchnia całkowita kondygnacji składa się z powierzchni kondygnacji netto i powierzchni zajętej przez konstrukcję.

Rok budowy – w przypadku domów jednorodzinnych z rynku wtórnego jest to rok zakończenia budowy lub rok faktycznego zamieszkania, (np. jeśli formalne oddanie do użytkowania nastąpiło w okresie późniejszym niż faktyczne użytkowanie).

Standard oferowanego lokalu w momencie oddania do użytku

Klucz oceny:

Dwie kategorie elementów lokalu:

A. podstawowe

- okna
- podłogi
- instalacje: wodno - kanalizacyjna, gazowa i centralne ogrzewanie

B. pozostałe

- drzwi
- glazura, terakota
- wyposażenie kuchni i łazienki (w tym meble, sprzęt AGD)
- ściany (pomalowane, w dobrym stanie)
- umeblowanie

Standardy wykończenia nieruchomości:

Stan zerowy – Prace budowlane rozpoczynają się z chwilą dopełnienia wszystkich spraw formalnych. Na początek trzeba zakupić projekt, uzyskać zezwolenie lub pozwolenie budowlane, zatrudnić kierownika budowy i wytyczyć budynek na działce. Następnie można przejść do działań praktycznych. Stan zerowy obejmuje kompletne wykonanie fundamentów i ścian fundamentowych. Ważnym krokiem tego etapu prac jest wykonanie szczelnej izolacji przeciwwilgociowej, która uchroni budynek przed podciąganiem kapilarnym.

Stan surowy otwarty – obejmuje przygotowanie konstrukcji nośnej budynku. Na tym etapie budowy najważniejsze będą: ściany nośne, ściany działowe, kominy, stropy oraz schody. W ten zakres prac wchodzi wykonanie więźby dachowej, poszycia dachowego oraz montaż pokrycia dachowego. Cena doprowadzenia budynku do stanu surowego otwartego obejmuje ok. 40 – 45 % wartości całej inwestycji.

Stan surowy zamknięty – dom posiada dach, kompletnie uszczelnione wszystkie otwory zewnętrzne, zamontowane okna i drzwi zewnętrzne.

Stan deweloperski – obejmuje wykończenie pomieszczeń. Rozprowadzenie instalacji, wykonanie tynków, wylanie posadzek. Dom/mieszkanie w stanie deweloperskim nie posiada jeszcze wyposażenia.

Wysoki – dom i lokal o podwyższonym standardzie w budynku apartamentowym, nieruchomość z segmentu popularnego wybudowana w ostatnich latach – zazwyczaj funkcjonalnie zaaranżowana, wykończona dobrej klasy materiałami, o niskim stopniu eksploatacji oraz mieszkanie w odrestaurowanych kamienicach.

Przeciętny – stan techniczny mieszkania/domu pozwala na wprowadzenie się bez większych dodatkowych inwestycji. Taka nieruchomość z reguły nie wymaga dodatkowego zaangażowania środków na remont polegający na wymianie podłóg czy stolarki okiennej, może wymagać jedynie niewielkich prac remontowych polegających na malowaniu i niewielkich naprawach.

Niski – stan techniczny lokalu/domu kwalifikuje go do kompleksowego remontu, nieruchomość wiele lat nieremontowana, zdewastowana.

Zgodnie z zakresem danych zbieranych przez NBP w badaniu BaRN w przypadku **mieszkań** należy stosować następujące kategorie standardów:

- wysoki,
- przeciętny,
- niski,
- podstawowy/deweloperski.

Natomiast w przypadku **domów**:

- wysoki,
- przeciętny,
- niski,
- podstawowy/deweloperski,
- surowy zamknięty.

Technologia budowy

Tradycyjna – budynek w całości murowany (tylko pojedyncze elementy konstrukcji wylewane) z elementów ceramicznych (cegła, pustak) lub bloczków drobnowymiarowych wykonanych z betonu komórkowego, stropy ceramiczne – zalewane. Metoda stosowana w budownictwie wielorodzinnym głównie do 1960 r., w budownictwie jednorodzinym do 1990 r.

Tradycyjna udoskonalona – zwana także mieszaną. Ściany murowane z bloczków ceramicznych lub z betonu komórkowego, ew. na fragmentach żelbetowe wylewane; ściany zewnętrzne z izolacją termiczną, stropy żelbetowe lub prefabrykowane. Metoda stosowana po roku 1990 w niskiej zabudowie wielorodzinnej i domach jednorodzinnych.

Monolityczna – szkielet i większość ścian wykonana z żelbetu, budynek mieszkalny o ścianowej albo szkieletowej konstrukcji z betonu lub żelbetu wylewanego na budowie, z zastosowaniem deskowań o jedno- albo wielokrotnym zastosowaniu i o różnych cechach konstrukcyjno-wymiarowych.

Prefabrykowana – wielka płyta, wielki blok, rama „H”, prefabrykacja zindywidualizowana. budynki wznoszone w technologii uprzemysłowionej charakteryzującej się fabrycznym wytworzeniem lub przygotowaniem na placu budowy gotowych elementów – prefabrykatów, których montaż odbywa się w sposób zmechanizowany. Metoda stosowana głównie w latach 1960 – 1990, niekiedy także po 1990 – prefabrykaty zaprojektowane specjalnie do realizacji konkretnych obiektów.

Wielki blok – technologia stosowana przede wszystkim w latach 1955 – 1970: wszystkie ściany nośne i usztywniające montowane z elementów średnio- i wielko wymiarowych o wymiarach pozwalających kształtować znaczne fragmenty ściany z jednego prefabrykatu, np. pas podokienny, filar międzyokienny, pas nadprożowy;

Wielka płyta – stosowana głównie w latach 1970 – 1990, w ograniczonym zakresie do połowy lat 90; budownictwo z elementów wielkowymiarowych, obejmujących wysokością ścianę jednej kondygnacji, a szerokością jedno lub dwa pomieszczenia.

Rama H – żelbetowy szkielet, pełniący rolę konstrukcji nośnej, składający się ze słupów, podciągów i wspierających się na nich płytach stropowych, wypełniany cegłami lub pustakami, (stosowana przede wszystkim w latach 1970-1980).

Drewniana – drewniany szkielet budynku oraz lekka, drewniana prefabrykacja (np. tzw. technologia kanadyjska, amerykańska, skandynawska dotycząca głównie domów jednorodzinnych), inne rodzaje konstrukcji drewnianych szkieletowych oraz pełnych (bale w systemie tetkowym lub innym).

Szkielet stalowy – konstrukcja ze stali: w budownictwie wielorodzinnym stalowe bele i słupy okładane np. kamieniem (np. BumaSystem) lub systemowymi elewacjami modułowymi, w budownictwie jednorodzinym lekki szkielet stalowy oraz ściany gipsowo-kartonowe lub z płyt OSB z wypełnieniem wełną mineralną.

Technologie eksperymentalne i alternatywne – rzadko spotykane rozwiązania technologiczne, najczęściej oparte o nietypowy sposób wznoszenia ścian. Przykład to ściany z pustaków styropianowych czy profili z PCV będące szalunkiem traconym, zalewanym betonem, elewacje pokrywane panelami słonecznymi, itp.

W badaniu BaRN wyjaśnione powyżej technologie zostały skategoryzowane w następujący sposób:

- Technologia tradycyjna,
- Technologia tradycyjna udoskonalona,
- Technologia monolityczna,
- Wielka płyta, obejmująca technologię prefabrykowaną wielki blok, wielką płytę i pozostałe technologie prefabrykowane,

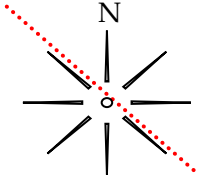
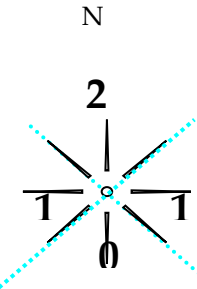
- Rama H,
- Technologia drewniana,
- Szkielet stalowy,
- Technologie alternatywne (zawierające technologie eksperymentalne i alternatywne).

Zawarcie transakcji sprzedaży – na obecnym etapie badania, za zawarte transakcje sprzedaży / zakupu mieszkania, należy uznać te, co do których spisano umowy **przedwstępne** sprzedaży lub umowy **właściwe**, wtedy gdy nie zawierane są umowy przedwstępne.

Ocena położenia mieszkania w budynku:

Można podać subiektywną ocenę lub posłużyć się schematem, zawartym w Tabeli 1, przyznania oceny punktowej. Punkty przyznawane są w trzech kategoriach, według kolumn Tabeli 1. Uwaga: piętra liczymy jako piętra nad parterem, zatem trzypiętrowy budynek ma cztery kondygnacje.

Tabela 1: Wyznaczenie oceny położenia mieszkania w budynku.

A. PIĘTRO		B. NASŁONECZNIENIE	C. BLISKOŚĆ UCIAŹLIWYCH OBIEKTÓW
piętro	punkty	<u>Mieszkanie jednostronne</u>	<u>Uciążliwe obiekty:</u>
I. Budownictwo niskie (do 4 pięter)		 <p>Zasada: Okna na stronę powyżej linii kropkowanej: 0 pkt; Poniżej: 1 pkt</p>	a) Winda
parter	0 pkt		b) Komora śmietnika lub zsyp
1. piętro lub wyżej	2 pkt		c) Wjazd do garażu lub na osiedle
II. Budownictwo średnie (5 – 7 pięter)		<u>Mieszkanie dwustronne i więcej</u>	d) Powierzchnie komercyjne (lokale usługowe itp.)
parter	0 pkt		Jeżeli nic z ww. nie znajduje się w pobliżu lokalu (z dowolnej strony) – 2 pkt
Od 2. do przedostatniego piętra	2 pkt	 <p>Jeżeli w sąsiedztwie znajduje się jeden z tych obiektów – 1 pkt</p> <p>Jeżeli są dwa lub więcej takie obiekty w sąsiedztwie – 0 pkt</p>	
1. piętro lub ostatnie	1 pkt		
III. Budownictwo wysokie (powyżej 7 pięter)			
Parter, 1. piętro	0 pkt	<p>Jeżeli kuchnia oraz co najmniej jedna sypialnia znajdują się w przestrzeni pomiędzy wykropkowanymi liniami w polu z 2 – 2 pkt</p> <p>Jeżeli kuchnia i co najmniej 1 sypialnia znajdują się w przestrzeni poza obszarem 0 (ale nie obie równocześnie w 2) – 1 pkt</p> <p>Jeżeli kuchnia i co najmniej jedna sypialnia znajduje się w obszarze 0 – 0 pkt</p>	
2. – 7. piętro	1 pkt		
penthouse	3 pkt		
pozostałe	2 pkt		

Podsumowanie punktów i wyznaczenie oceny:

6-7 korzystna

3-5 przeciętna

0-2 mało korzystna

www.nbp.pl