



NARODOWY  
BANK POLSKI

---

# **Badanie rynku nieruchomości**

## Instrukcja badania rynku pierwotnego

---

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           | 14 |

# 1. Przedmiot notowań

1. Przedmiotem notowań na rynku pierwotnym 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 przypadku gruntów pod budownictwo mieszkaniowe gromadzone są dane o gruntach, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub mieszaną, tj. mieszkaniowo – usługowo – handlową z dominacją funkcji mieszkalnej (od 70% do 100% funkcji mieszkaniowej). Przeznaczenie to powinno być określone w istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego, warunkach zabudowy lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Dane gromadzone są w podziale na dane ofertowe i transakcyjne. Uznajemy, że transakcja została dokonana gdy zawarto umowę deweloperską, umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, umowę wybudowania i przeniesienia własności domu jednorodzinnego, kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowej. W przypadku gdy nie zawarto ww. umów przyjmujemy, że nieruchomość pozostaje w ofercie sprzedaży (także wówczas gdy dokonano rezerwacji nieruchomości).
3. 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 **lokalii 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.

Formularze mają układ tabelaryczny. Formularz BaRN 1 składa się z trzech tabel: BaRN 1.1, BaRN 1.2 i BaRN 1.3. Formularz BaRN 2 składa się z dwóch tabel: BaRN 2.1 i BaRN 2.2. Formularz BaRN 3 składa się z jednej tabeli. Podział formularzy odpowiada schematowi gromadzenia danych od ogółu do szczegółu; kolejne tabele formularzy odpowiadają kolejno: danym wspólnym dla całej inwestycji (lub jej etapu), danym wspólnym dla budynku mieszkaniowego oraz danym opisującym poszczególne lokale mieszkalne.

### 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 formularzy 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 garażu lub miejsca postojowego                                                                                        | 1                  | Proszę podać cenę garażu (lub miejsca postojowego), w przypadku, gdy zakup mieszkania jest uwarunkowany jego zakupem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3   | Cena brutto gruntu (ofertowa lub transakcyjna w zależności od zmn. 28 w BaRN 3)                                                   | 3                  | Proszę podać całkowitą cenę brutto gruntu (ofertową lub transakcyjną w zależności od pola „status gruntu”).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4   | Cena brutto lokalu / nieruchomości całkowita (ofertowa lub transakcyjna w zależności od zmn. 3 (BaRN 1.3) lub zmn. 31 (BaRN 2.2)) | 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. W przypadku lokalu mieszkalnego w budownictwie wielorodzinnym cena ta powinna obejmować powierzchnię użytkową lokalu oraz tzw.: powierzchnię zewnętrzną (balkon, loggię, taras). Jeśli powierzchnia zewnętrzna jest wyceniana odrębnie jej cenę należy wpisać w zmienną 15 (BaRN 1.3). Cena lokalu mieszkalnego nie powinna zawierać cen: garażu, miejsca postojowego, komórki lokatorskiej (piwnicy). W przypadku, gdy zakup mieszkania jest uwarunkowany zakupem jednego z w/w elementów, to cenę tego elementu należy podać oddzielnie, w odpowiednich polach (zmienne 16 i 17 w BaRN 1.3). |
| 5   | Cena brutto powierzchni zewnętrznej (jeżeli nie została wliczona w cenę - zmn. 4 w BaRN 1.3)                                      | 1                  | Pole wypełnić tylko w przypadku, gdy niemożliwe jest włączenie ceny powierzchni zewnętrznej do "ceny brutto lokalu".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6   | Cena brutto komórki                                                                                                               | 1                  | Proszę podać cenę komórki, piwnicy, strychu, które są pomieszczeniami przynależnymi do lokalu, niezależnie od ich położenia (bezpośrednio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|    |                                                                                                                                                  |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                  |       | przyległe do mieszkania lub nie, znajdujące się w obrębie budynku lub działki, na której posadowiony jest budynek).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 7  | Część miasta w dzielnicy                                                                                                                         | 1,2,3 | <p>Proszę wpisać nazwę części miasta w dzielnicy, w której zlokalizowana jest nieruchomość.</p> <p>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.</p> |
| 8  | Data rozpoczęcia (przed)sprzedaży (rok, msc) - planowana jeżeli (przed)sprzedaż jeszcze się nie rozpoczęła, rzeczywista - w przeciwnym przypadku | 1,2   | Jeśli przed dniem notowania lub w dniu notowania przedsprzedaż/sprzedaż nie została rozpoczęta to proszę wpisać planowaną datę rozpoczęcia przedsprzedaży/sprzedaży, w przeciwnym przypadku proszę wpisać rzeczywistą datę rozpoczęcia przedsprzedaży/sprzedaży. Format daty: rrrr-mm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 9  | Data wystawienia oferty                                                                                                                          | 3     | Proszę wpisać datę wystawienia oferty. Format daty: rrrr-mm-dd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 10 | Data zawarcia transakcji                                                                                                                         | 1,2,3 | Proszę wpisać datę zawarcia transakcji. <b>Datę zawarcia umowy deweloperskiej lub umowy o wyodrębnienie lokalu i przeniesieniu własności, umowy o wybudowanie domu i przeniesienie własności, umowy kupna/sprzedaży gruntu. Umowa rezerwacyjna nie stanowi umowy sprzedaży. Nieruchomość z umową rezerwacyjną jest traktowana jako pozostająca w ofercie sprzedaży.</b> Format daty: rrrr-mm-dd.                                                                                                                                                                                      |
| 11 | Dokument określający przeznaczenie gruntu (MPZP, warunki zabudowy, studium)                                                                      | 3     | Proszę wskazać dokument, na podstawie którego określone jest przeznaczenie nieruchomości gruntowej pod budownictwo mieszkaniowe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 12 | 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).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 13 | Dzielnica                                                                                                                                        | 1,2,3 | Proszę wpisać nazwę dzielnicy, w której zlokalizowana jest nieruchomość.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 14 | Elektryczność (tak, nie)                                                                                                                         | 3     | Proszę wybrać z listy: tak - jeśli działka jest uzbrojona w sieć elektryczną, łączy "w drodze" lub "w działce"; nie - w przeciwnym przypadku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|    |                                                               |       |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|---------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15 | Finansowanie przy wsparciu kredytem                           | 1,2,3 | Proszę wybrać z listy: tak - jeśli nieruchomość była finansowana przy wsparciu kredytem, nie - w przeciwnym przypadku.                                                                                                                                           |
| 16 | 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.                                  |
| 17 | Gaz (tak, nie)                                                | 3     | Proszę wybrać z listy: tak - jeśli działka jest uzbrojona w sieć gazową; łączy "w drodze" lub "w działce"; nie - w przeciwnym przypadku.                                                                                                                         |
| 18 | Gmina                                                         | 1,2,3 | Proszę wpisać nazwę gminy, w której zlokalizowana jest nieruchomość.                                                                                                                                                                                             |
| 19 | Kanalizacja (tak, nie)                                        | 3     | Proszę wybrać z listy: tak - jeśli działka jest podłączona do systemu kanalizacji; łączy "w drodze" lub "w działce"; nie - w przeciwnym przypadku.                                                                                                               |
| 20 | Kod pocztowy                                                  | 1,2,3 | Proszę wpisać kod pocztowy.                                                                                                                                                                                                                                      |
| 21 | Komórka (tak, nie)                                            | 1     | Proszę wybrać z listy: tak - jeśli do mieszkania przynależy komórka, piwnica, strych; nie - w przeciwnym przypadku.                                                                                                                                              |
| 22 | Kształt (regularny, nieregularny, wydłużony, mocno wydłużony) | 3     | Proszę określić kształt nieruchomości gruntowej według następujących pozycji: regularny, nieregularny, wydłużony, mocno wydłużony.                                                                                                                               |
| 23 | 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.                             |
| 24 | Liczba budynków                                               | 1,2   | Proszę wpisać liczbę budynków (wielorodzinnych / jednorodzinnych) budowanych w danej inwestycji (lub jej etapie).                                                                                                                                                |
| 25 | Liczba kondygnacji naziemnych                                 | 1,2   | Proszę wpisać liczbę kondygnacji naziemnych 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. |
| 26 | Liczba łazienek i wc                                          | 2     | Proszę podać łączną liczbę łazienek i wc wydzielonych w budynku jednorodzinnych.                                                                                                                                                                                 |
| 27 | Liczba miejsc garażowych                                      | 1     | Proszę wpisać liczbę miejsc garażowych powstających w ramach inwestycji (lub jej etapie).                                                                                                                                                                        |
| 28 | Liczba miejsc parkingowych                                    | 1     | Proszę wpisać liczbę miejsc parkingowych powstających w ramach inwestycji (lub jej etapie).                                                                                                                                                                      |
| 29 | Liczba mieszkań                                               | 1     | Proszę wpisać liczbę mieszkań powstających łącznie w całej inwestycji (lub jej etapie).                                                                                                                                                                          |

|    |                                                                                         |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 | Liczba pokoi                                                                            | 1,2   | Proszę podać liczbę pokoi wydzielonych w mieszkaniu / domu, (na rynku pierwotnym liczba ta może być ustalona według projektu architektonicznego).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 31 | Miejscowość                                                                             | 1,2,3 | Proszę wpisać nazwę miejscowości, w której zlokalizowana jest nieruchomość.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 32 | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 33 | Nazwa inwestycji                                                                        | 1,2   | Proszę podać nazwę inwestycji.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 34 | Nr budynku                                                                              | 1,2   | Proszę wpisać numer adresowy budynku (lub numer nadany przez dewelopera).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 35 | Nr geodezyjny działki/ek                                                                | 1,2,3 | Proszę wpisać dokładne numery geodezyjne działki/ek, które składają się na opisywaną nieruchomość.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 36 | Nr mieszkania                                                                           | 1     | Proszę wpisać numer adresowy lokalu mieszkalnego (lub numer nadany przez dewelopera).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 37 | Nr obrębu geodezyjnego                                                                  | 1,2,3 | Proszę wpisać dokładny numer obrębu geodezyjnego, w którym znajduje się nieruchomość.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 38 | Nr porządkowy                                                                           | 3     | Proszę wpisać tzw. numer porządkowy działki - odpowiednik numeru adresowego budynku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 39 | 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.                                             |
| 40 | Ocena położenia mieszkania w budynku (korzystna, przeciętna, mało korzystna)            | 1     | W zależności od oceny subiektywnej respondenta lub przedstawiciela Oddziału Okręgowego NBP wypełniającego 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 słowniku. |

|    |                                                                |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|----------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 41 | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 42 | Ogrodzenie (tak, nie)                                          | 3     | Proszę wybrać z listy: tak - jeśli nieruchomość jest ogrodzona, nie - w przeciwnym przypadku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 43 | Ogródek/i (tak, nie)                                           | 1     | Proszę wybrać z listy: tak - jeśli do mieszkania przynależy ogródek/i; nie - w przeciwnym przypadku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 44 | Osiedle                                                        | 1,2,3 | 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"].                                                                                                                |
| 45 | Piętro                                                         | 1     | Proszę wpisać numer piętra, na którym znajduje się dolny poziom opisywanego lokalu, np.: dla parteru należy wpisać 0.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 46 | Planowana data oddania do użytku (rok, msc)                    | 1,2   | Wpisz planowaną datę oddania budynku do użytku. Format daty: rrrr-mm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 47 | Planowana data rozpoczęcia budowy (rok, msc)                   | 1,2   | Wpisz planowaną datę rozpoczęcia budowy. Format daty: rrrr-mm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 48 | Powierzchnia budynku (w m2)                                    | 2     | 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.                                                                                                                                                                                                                               |
| 49 | Powierzchnia gruntu (w m2)                                     | 1,2,3 | Proszę wpisać powierzchnię gruntu w m2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 50 | Powierzchnia użytkowa (w m2)                                   | 1     | Proszę wpisać wielkość powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyrażoną w metrach kwadratowych. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym 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. |

|    |                                                                                                                                                                |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 51 | Powierzchnia zewnętrzna łącznie (w m2)                                                                                                                         | 1    | Proszę wpisać łączny metraż powierzchni zewnętrznych, tj.: łączną powierzchnię balkonów, tarasów lub loggi, należących do opisywanego lokalu mieszkalnego, wyrażoną w metrach kwadratowych.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 52 | Pozwolenie na budowę (tak, nie)                                                                                                                                | 3    | Proszę wybrać z listy: tak - jeśli nieruchomość gruntowa sprzedawana jest wraz z wydanym pozwoleniem na budowę inwestycji mieszkaniowej; nie - w przeciwnym przypadku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 53 | Prawo do gruntu (własność, użytkowanie wieczyste)                                                                                                              | 2,3  | Proszę wybrać z listy właściwy tytuł prawa rzeczowego do nieruchomości gruntowej: własność, użytkowanie wieczyste.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 54 | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 55 | 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: pod zabudowę: jednorodzinna, wielorodzinna, jedno-wielorodzinna, mieszkaniowa z funkcjami towarzyszącymi - z dominacją funkcji mieszkaniowej.                                                                                                      |
| 56 | 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 Instrukcji.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 57 | 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 łącznie), 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). |
| 58 | Rzeczywista data oddania do użytku (rok, msc)                                                                                                                  | 1,2  | Jeśli budynek został oddany do użytku przed dniem notowania lub w dniu notowania należy podać rzeczywistą datę oddania budynku do użytku, w przeciwnym przypadku pozostawić pole niewypełnione. Format daty: rrrr-mm.                                                                                                                                                                                                                                                 |

|    |                                                                                                                                                                                            |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 59 | Rzeczywista data rozpoczęcia budowy (rok, msc)                                                                                                                                             | 1,2   | Jeśli budowa została rozpoczęta przed dniem notowania lub w dniu notowania należy podać rzeczywistą datę rozpoczęcia budowy, w przeciwnym przypadku pozostawić pole niewypełnione. Format daty: rrrr-mm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 60 | Standard wykończenia:<br>- lokalu mieszkalnego w momencie oddania do użytku (podstawowy/deweloperski, "pod klucz")<br>- domu (podstawowy/deweloperski, stan surowy zamknięty, „pod klucz”) | 1,2   | W przypadku mieszkań proszę wybrać z listy: podstawowy/deweloperski, pod klucz.<br><br>W przypadku domów proszę wybrać z listy: podstawowy/deweloperski, stan surowy zamknięty, „pod klucz”.<br><br>Szczegóły określono w słowniku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 61 | Status lokalu / budynku / gruntu (sprzedany, kupiony, w ofercie sprzedaży, wynajęty, do wynajęcia)                                                                                         | 1,2,3 | Proszę wybrać z listy: sprzedany - jeśli w okresie trzech ostatnich miesięcy począwszy od dnia notowania nieruchomość stała się przedmiotem umowy kupna - sprzedaży lub tzw. umowy deweloperskiej dotyczącej kupna - sprzedaży; w ofercie sprzedaży - gdy nieruchomość nie została jeszcze sprzedana i jest w ofercie sprzedaży - dotyczy także umów rezerwacyjnych; 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. |
| 62 | Stawka netto czynszu najmu (ofertowa lub transakcyjna w zależności od zmiennej 3 w BaRN1.3)                                                                                                | 1     | W przypadku umowy najmu proszę podać kwotę netto czynszu najmu (wynagrodzenie dla wynajmującego mieszkanie). Kwota ta nie powinna zawierać opłat, których wysokość nie zależy od wynajmującego mieszkanie tj. związanych z administracją i eksploatacją budynku czy użytkowaniem mediów.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 63 | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 64 | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 65 | Typ transakcji                                                                                                                                                                             | 1,2   | Proszę wybrać z listy: 1 - zakup pakietowy (więcej niż 1 mieszkania kupione przez podmiot), 2 - pozostałe transakcje.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 66 | Ulica                                                                                                                                                                                      | 1,2,3 | Proszę wpisać nazwę ulicy, przy której zlokalizowana jest nieruchomość.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|    |                   |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|-------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 67 | Uwagi             | 1,2,3 | Proszę wpisać dodatkowe informacje dotyczące oferty / transakcji, które zdaniem respondenta należy uznać za szczególnie ważne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 68 | 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" |
| 69 | Winda (tak, nie)  | 1     | Proszę wybrać z listy: tak - jeśli w budynku znajduje się winda, nie - w przeciwnym przypadku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 70 | 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 samodzielnią 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 samodzielnią 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 gospodarczemu 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,
- wnek w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 gospodarczym 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 m<sup>2</sup>.

**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 wszystkich lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych z rynku pierwotnego jest to rok zakończenia inwestycji przez dewelopera.

## Standardy wykonczenia nieruchomości:

Opis etapów budowy i standardów na rynku pierwotnym:

**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.

**„pod klucz”** – to nieruchomość gotowa do zamieszkania, wykończona, często z urządzoną łazienką i kuchnią. Ściany pomalowane, podłogi położone, łazienka i kuchnia wykończone, z armaturą, zamontowane drzwi wewnątrzlokalowe.

W badaniu BaRN w przypadku mieszkań należy stosować następujące kategorie standardów:

- podstawowy/deweloperski,
- „pod klucz”,

Natomiast w przypadku domów:

- podstawowy/deweloperski,
- surowy zamknięty,
- „pod klucz”.

## 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 jednorodzinnym 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 ceglami 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.

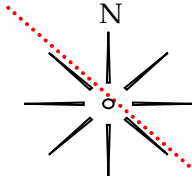
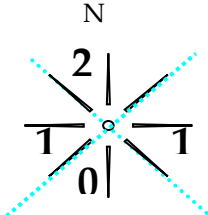
**W badaniu BaRN wyjaśnione powyżej technologie zostały skategoryzowane w następujący sposób:**

- 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).

#### **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 poniższej tabeli. Uwaga: piętra liczymy jako piętra nad parterem, zatem trzypiętrowy budynek ma cztery kondygnacje.

**Tabela 1:** Wyznaczenie oceny położenia mieszkania w budynku.

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

Podsumowanie punktów i wyznaczenie oceny:

**6-7 korzystna****3-5 przeciętna****0-2 mało korzystna**

---

[www.nbp.pl](http://www.nbp.pl)