

WAŻNA JEDNOSTKA PORÓWNAWCZA ?



dr inż. Monika Podwórna
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 2800
Politechnika Wroclawska

Streszczenie

W pracy poruszono problem ustalenia jednoznacznej jednostki porównawczej. Jednocześnie pokazując trudności w wyznaczeniu najczęściej wykorzystywanej jednostki jaką jest powierzchnia użytkowa.

Słowa kluczowe

wycena nieruchomości, powierzchnia użytkowa, jednostka porównawcza

1. Wstęp

Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury. W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość [1]. Każdy rzeczoznawca majątkowy spotkał się z dylematem wyboru jednostki porównawczej, nie tylko przy szacowaniu nieruchomości podejściem porównawczym. Dlaczego najczęściej spotykaną jednostką porównawczą jest powierzchnia użytkowa?

2. Powierzchnia użytkowa

Zgodnie z przytoczoną definicją w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych [2]: „Całkowita powierzchnia użytkowa budynku obejmuje całą powierzchnię budynku z wyjątkiem:

- powierzchni elementów budowlanych m.in. podpór, kolumn, filarów, sztybów, kominów;
- powierzchni zajmowanych przez pomieszczenia techniczne instalacji ogólnobudowlanych;
- powierzchni komunikacji, np. klatki schodowe, dźwigi, przenośniki.”

Z dniem 29 kwietnia 2012r. zaczęła obowiązywać Ustawa z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego [3] regulująca tryb oraz zasady zawierania umów deweloperskich pomiędzy nabywcą lokalu lub domu jednorodzinnego a deweloperem. Zgodnie z ustawą, umowa deweloperska ma zawierać między innymi wskazanie sposobu pomiaru powierzchni lokalu lub domu jednorodzinnego. Kwestia pomiaru powierzchni została uregulowana Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego w stosunku do budynku mieszkalnego jednorodzinnego i lokali mieszkalnych [4]. Wprowadzenie w Rozporządzeniu zasad obliczania powierzchni dla budynków nowobudowanych, a także w przypadku nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków oddanych do użytkowania, polegających na powołaniu w przepisach [4] Polskiej Normy PN ISO 9836:1997 [5] pozwoliła ustalić jednolite reguły dokonywania obliczeń powierzchni użytkowej, ponieważ w §11 ust. 2 pkt 2 lit b [4] wprowadzono ujednoliczoną zasadę przyjmowania do obliczeń powierzchni pomieszczeń: „powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m w 50%, natomiast

o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie”. Powyższe wielkości zostały zaczerpnięte z normy PN 70/B-02365 [6]. Należy pamiętać, że przed dniem 29 kwietnia 2012r. można było również stosować „starą” normę [6]. Stąd wybierając do analizy nieruchomości zabudowane budynkami z różnych okresów należy zachować zasadę współmierności do sposobu obliczania powierzchni użytkowej.

Wydaje się zasadnym przypomnienie głównych różnic w ww. normach (Tabela 1), mimo że w ogólnodostępnej prasie jest wiele artykułów, w większości sprzed dziesięciu lat, przedstawiających szczegółowe porównanie norm m.in. *Inżynier budownictwa* nr 33 z 2006r. [7], czy *Nieruchomość* nr 4 z 2004r. [8].



Tabela 1

Zestawienie porównawcze zasad obmiaru i obliczania powierzchni użytkowej

PN-ISO 9836:1997 [5]	PN-70/B-02365 [6]
Pomiar na poziomie podłogi.	Pomiar metr nad podłogą.
Pomiar w stanie całkowicie wykończonym.	Pomiar w stanie surowym, tzn. bez tynków i okładzin wykonywanych na miejscu.
Wnęć w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 m ² nie dolicza się do powierzchni lokalu mieszkalnego.	Wnęki w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 m ² dolicza się do powierzchni lokalu mieszkalnego.
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).	Powierzchnie zewnętrznych niezamkniętych z wszystkich stron dostępnych z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) nie wlicza się do powierzchni pomieszczenia ani lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
Dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,01 m ² .	Dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,1 m ² .
Powierzchnia pomieszczenia liczy się w całości zgodnie z powierzchnią podłogi, dzieląc na dwie części: <ol style="list-style-type: none"> o wysokości 1,90 m i więcej, o wysokości poniżej 1,90 m, która może być zaliczona wyłącznie do powierzchni pomocniczej zgodnie z §72 Rozporządzenia [9]. 	Powierzchnia pomieszczenia ze skośnym sufitem: <ol style="list-style-type: none"> o wysokości powyżej 2,20m - 100%, o wysokości od 1,40m do 2,20m - 50%, poniżej 1,40m - nie wlicza się.

Źródło: opracowanie własne.

3. Przykład rachunkowy

Powierzchnia użytkowa jest trudna do wyznaczenia w dużej próbie zabudowanych nieruchomości. Poniżej przeanalizowano ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi (prawo własności). Budynki są wykonane w technologii tradycyjnej. Są to obiekty niepodpiwniczone, jednokondygnacyjne z poddaszem użytkowym wybudowane po 2000 roku. W Tabeli 2 zestawiono wskaźniki powierzchniowe i kubaturowe wyznaczone jednakową metodą zgodnie z [4]. Wielkości zostały przyjęte na podstawie projektów budowlanych, dodatkowo zostały zweryfikowane podczas wizji lokalnej. W Tabeli 3 zestawiono ceny jednostkowe przyjmując różne jednostki porównawcze. W wersji bardzo skróconej przedstawiono poniżej obliczenia wartości nieruchomości X, która została sprzedana za cenę rynkową w wysokości 520 tys. zł., a następnie porównano oszacowane wartości rynkowe z ceną transakcyjną.

Ustalono, że w badanym odstępie czasu nie było wyraźnych zmiany cen przyjęto trend zachowawczy. Określono, że analizowane nieruchomości, które zostały sprzedane w krótkim odstępie czasu w podwrocławskiej miejscowości, różnią się pięcioma nieskorelowanymi

Tabela 2

Zestawienie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych

Lp.	Powierzchnia działki [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Powierzchnia całkowita [m ²]	Kubatura [m ³]
1	1445	127,87	107,57	160,00	650
2	1620	140,50	113,00	169,00	705
3	1610	139,80	108,00	159,70	703
4	1690	146,90	113,50	163,20	738
5	1500	130,60	101,00	144,60	655
6	1580	133,60	106,50	151,80	690
7	1683	137,60	112,10	161,40	740
8	1566	134,80	109,80	157,90	724
9	1590	133,60	111,00	160,30	736
10	1490	130,20	110,90	160,00	735
11	1450	123,60	106,00	156,50	718
12	1410	119,20	103,80	153,20	690
13	1510	128,72	111,80	163,50	720
14	1534	127,63	114,57	167,50	690
X	1388	125,24	111,60	153,40	670
średnia	1548	132,47	109,25	159,19	707
minimum	1410	119,20	101,00	144,60	650
maximum	1690	146,90	114,57	169,00	740

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 3

Zestawienie cen transakcyjnych i cen jednostkowych

Lp.	Cena [tys. zł]	Cena jednostkowa				
		dz [zł]	Pu [zł]	Pz [zł]	Pc [zł]	V [zł]
1	420	291 zł	3 285 zł	3 904 zł	2 625 zł	646 zł
2	480	296 zł	3 416 zł	4 248 zł	2 840 zł	681 zł
3	480	298 zł	3 433 zł	4 444 zł	3 006 zł	683 zł
4	505	299 zł	3 438 zł	4 449 zł	3 094 zł	684 zł
5	450	300 zł	3 446 zł	4 455 zł	3 112 zł	687 zł
6	475	301 zł	3 555 zł	4 460 zł	3 129 zł	688 zł
7	510	303 zł	3 706 zł	4 550 zł	3 160 zł	689 zł
8	500	319 zł	3 709 zł	4 554 zł	3 167 zł	691 zł
9	510	321 zł	3 817 zł	4 595 zł	3 182 zł	693 zł
10	510	342 zł	3 917 zł	4 599 zł	3 188 zł	694 zł
11	500	345 zł	4 045 zł	4 717 zł	3 195 zł	696 zł
12	490	348 zł	4 111 zł	4 721 zł	3 198 zł	710 zł
13	530	351 zł	4 117 zł	4 741 zł	3 242 zł	736 zł
14	545	355 zł	4 270 zł	4 757 zł	3 254 zł	790 zł
średnia	493	319 zł	3 733 zł	4 514 zł	3 099 zł	698 zł
minimum	420	291 zł	3 285 zł	3 904 zł	2 625 zł	646 zł
maximum	545	355 zł	4 270 zł	4 757 zł	3 254 zł	790 zł

Źródło: opracowanie własne.

cechami (lokalizacja, otoczenie, stan techniczny budynku, stan zagospodarowania terenu, droga dojazdowa), które wyznaczono w gradacji trzy-stopniowej. Klasycznie oszacowano wagi atrybutów, które są przedstawione w Tabeli 4. Następnie porachowano wartość nieruchomości metodą korygowania ceny średniej nieruchomości X ma trzy cechy najlepsze, pozostałe dwie średnie w skali trzy-stopniowej. Nieruchomość o cenie maksymalnej ma 5 cech najwyższych, a nieruchomość o cenie minimalnej 5 cech najniższych. Tabela 4 przedstawia skrócone obliczenia wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel.

Jak łatwo zauważyć, w tak prostym, klasycznym przykładzie, różnica w wartościach nieruchomości wynosi zdecydowanie poniżej 10%. Należy podkreślić, że wskaźniki powierzchniowe zostały wyznaczone w jednakowy sposób, metodologia obliczeń jest identyczna dla każdej z jednostek porównawczych. Najmniejsza różnica oszacowanej wartości a ceny transakcyjnej okazała się przy przyjęciu jednostki porównawczej „sztuka nieruchomości”, a największa dla powierzchni działki, przy najmniejszej procentowej różnicy w jednostkach próbki analizowanych czterestu nie-

Tabela 4

Zestawienie wartości

		Pdz	Pu	Pz	Pc	V	sztuka
C _{śr}		319,18 zł	3 733,35 zł	4 513,80 zł	3 099,32 zł	697,76 zł	493 214 zł
C _{min}		290,66 zł	3 284,59 zł	3 904,43 zł	2 625,00 zł	646,15 zł	420 000 zł
C _{max}		355,28 zł	4 270,16 zł	4 756,92 zł	3 253,73 zł	789,86 zł	545 000 zł
C _{max} - C _{min}		64,62 zł	985,57 zł	852,48 zł	628,73 zł	143,70 zł	125 000 zł
C _{min} / C _{śr}		0,911	0,880	0,865	0,847	0,926	0,852
		1,012	1,012	0,959	0,948	1,029	0,978
C _{max} / C _{śr}		1,113	1,144	1,054	1,050	1,132	1,105
cecha	waga	Pdz	Pu	Pz	Pc	V	sztuka
lokalizacja	35%	0,39	0,40	0,37	0,37	0,40	0,39
stan techn. budynku	20%	0,22	0,23	0,21	0,21	0,23	0,22
stan zagosp. terenu	20%	0,20	0,20	0,19	0,19	0,21	0,20
otoczenie	15%	0,15	0,15	0,14	0,14	0,15	0,15
dojazd	10%	0,11	0,11	0,11	0,10	0,11	0,11
suma	100%	1,08	1,10	1,02	1,01	1,10	1,06
wartość skoryg.		344 zł	4 098 zł	4 608 zł	3 144 zł	765 zł	523 125 zł
ilość jednostek		1 388	125,24	111,60	153,40	670,00	1,00
Wartość		477 432 zł	513 194 zł	514 223 zł	482 244 zł	512 354 zł	523 125 zł
odchyłka od ceny		-8,2%	-1,3%	-1,1%	-7,3%	-1,5%	0,6%

Źródło: opracowanie własne.

ruchomości w powierzchni zabudowy, a największej właśnie w „sztukach nieruchomości”.

Wartość ustalona z wykorzystaniem powierzchni użytkowej jako jednostki porównawczej jest zbliżona do ceny transakcyjnej, ale jeszcze lepiej odzwierciedla ją jednostka porównawcza „sztuka” nieruchomości. Również przyjęcie jednostki powierzchni zabudowy oraz powierzchni użytkowej daje bardzo satysfakcjonujący wynik. Należy zaznaczyć, że nie zawsze rzeczoznawca majątkowy dysponuje możliwością dokonania pomiarów potrzebnych do ustalenia powierzchni użytkowej, często korzysta z informacji o wielkości powierzchni ale nie sposobu jej wyznaczania. Wydaje się zasadne w przypadku mało wiarygodnych danych, wybierać do porównań obiekty z wąskiej grupy

i porównywać całe nieruchomości lub przyjmować inne jednostki porównawcze.

4. Podsumowanie

Można by wrócić do pytania zadanego na wstępie: „Dlaczego najczęściej spotykaną jednostką porównawczą jest powierzchnia użytkowa?”. W praktyce spotykamy się z różnego typu nieruchomościami, a mimo to przeglądając operaty szacunkowe, czytelnik w zdecydowanej większości znajdzie przyjętą jednostkę porównawczą powierzchnię użytkową. Nieliczne operaty będą zawierały inny parametr powierzchniowy lub kubaturowy albo ich kombinację. Zgodnie ze Standardem III.7 wycena nieruchomości

przy zastosowaniu podejścia porównawczego [10] „w zależności od rodzaju nieruchomości i dostępności danych rynkowych mogą być stosowane przez rzeczoznawcę majątkowego różne jednostki porównawcze”. Oczywiście chodzi o jednorodne jednostki w ramach jednej wyceny, jak to słusznie jest podkreślone w Międzynarodowych Standardach Wyceny [11].

Na zakończenie odsyłam do wiersza Andrzeja Waligórskiego pt. „Rola”.

”...
– Jako jednostka porównawcza
Jestem ważniejszy
od nich wszystkich!
...”

Bibliografia

1. *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), Nota Interpretacyjna Nr 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.*
2. *Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz.U. Nr 112, poz. 1316, wraz ze zmianami z 2002r. Dz.U. Nr 18, poz. 170).*
3. *Ustawa z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011r. nr 232, poz. 1377 z późniejszymi zmianami).*
4. *Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego w stosunku do budynku mieszkalnego jednorodzinnego i lokali mieszkalnych (Dz.U. z 2012r. poz. 462).*
5. *PN ISO 9836: 1997 Właściwości użytkowe w budownictwie Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.*
6. *PN 70/B 02365 Powierzchnie budynków Podział, określenia i zasady obmiaru.*
7. *Listy do redakcji Inżynier budownictwa nr 33 z 2006r. „O kłopotach z obliczaniem powierzchni użytkowej budynków”.*
8. *J. Dydenko „Zasady ustalania powierzchni użytkowej budynków”. Nieruchomości nr 4 z 2004r.*
9. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 2015r. poz. 1422).*
10. *Standard III.7 wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego.*
11. *International Valuations Standards, July 2011, IVS 230 Real Property Interests C12–C24.*

IMPORTANT UNIT OF MEASURE ?

Summary

The problem of identifying the appropriate unit of account was agitated in the paper, while demonstrating the difficulty in determining the most common used unit – usable area.

Key words

real estate valuation, floor area (usable area), unit of account