

ALAPTERÜLETI ANOMÁLIÁK

Alapterületi mutatók szerepe az értékelésekben

EUFIM szeminárium – 2013.06.07.

Sajtós Gábor

Az elérendő cél: **gondolatébredés!**

1. Területek és értelmezések
2. Az ingatlan-nyilvántartás és a valóság
3. Lakószoba és félszoba
4. Alapterületi mutatók
5. Melyiket mikor? – javaslatok

1. Területek és értelmezések /1.

a) jogszabály alapján

b) szervezeti javaslat alapján

a) jogszabály alapján

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK)

az országos településrendezési és építési követelményekről

- nettó alapterület (a helyiségek alapterületei)
- bruttó alapterület (nettó + épszerk alapterülete)
- hasznos alapterület (belmagasság legalább 1,90 m)
- szintterület (összes építményszint bruttó alapterülete)

47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (BVKSZ)

a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról

- bruttó szintterület (*kissé eltér az OTÉK-től*)

25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet **de: 2005. IX. 9-től hatálytalan!!!**

- bruttó és nettó területek

b) szervezeti javaslat alapján

- ♥ MAISZ-RICS Magyarország ajánlása iroda bérterülethez
pl. „A hasznos terület fogalom alkalmazása, mely már elnevezéséből adódóan is szubjektív és ezért félreérthető, nem ajánlott”
- ♣ Magyar Létesítménygazdálkodási Szövetség (HFMS)
- sokféle területi értelmezés
- ♠ EVS 2012 (Az EVS 2009-ben nem volt meghatározás)
pl. „bruttó külső terület (vagy bruttó alapterület)”,
„bruttó belső terület (vagy belső alapterület)”,
„nettó alapterület (vagy tényleges terület)”
- ♦ bankok saját szabályzati ajánlásai illetve előírásai

1. Területek és értelmezések /2.

a) telekre vonatkozó területek

- telek terület (adottság, illetve minimumát szabályozzák)
- beépített terület (maximumát szabályozzák)
- zöldfelület (minimumát szabályozzák)

b) Felépítményre (épületre)

- nettó, bruttó, hasznos terület
- redukált terület – (mikor, mire használjuk?)
- lakás, lakószoba, félszoba területe stb.

Egy példa bruttó (nettó)
terület becslésére



3 szobás lakás

Területi adatok:

- Szoba 1:** 400 x 400 = 16,00 m²
- Konyha:** 250 x 250 = 10,00 m²
- Szoba 2:** 400 x 400 = 16,00 m²
- Tornác:** 1210 x 510 = 617,10 m²

Összes terület: 643,10 m²

Hasznos terület: 42,00 m²

Hasznos terület aránya: 6,53%

$$T_{\text{bruttó}} = 52,80 \text{ m}^2 \quad T_{\text{nettó}} = 42,00 \text{ m}^2 \quad (80 \%)$$

2. Az ingatlan-nyilvántartás és a valóság

- a) „alapjában eltér” a tényleges mérettől
melyiket kell figyelembe venni? (→ Inyt, közhitelesség)
- b) módosítás után eltér az eredeti mérettől
- nagyobb bruttó terület (pl. utólagos hőszigetelés miatt)
mikor szabályos? (OTÉK: max. 10 cm)
 - kisebb nettó terület (pl. utólagos vízszigetelés miatt)

3. Lakószoba és félszoba (egyéb „szoba”)

Az ellentmondás oka **jogi**: nem az ingatlanok mindegyikére értelmezhetőek és nem egyértelműek a fogalmak.

Pl.: az **OTÉK** 2008. szeptemberi módosítása, szoba és lakószoba területének meghatározása. A hatóságok ugyanis az **OTÉK** illetve a „**Szoc-pol rendelet**” alapján hozzák meg döntéseiket (építési engedélyezési eljárásokkal, egyes állami támogatások odaítélésével stb. kapcsolatban)

Lakástv: - a **lakószoba** alapterülete a **12 m²**-t meghaladja,
- a **félszoba** **6 m²**-nél nagyobb, de nem több **12 m²**-nél

OTÉK: - a **lakószoba** alapterülete legalább **8 m²**! (4 m² különbség)
(- Az irodai, és egyéb rendeltetésű szoba hasznos alapterülete **6 m²**-nél kisebb nem lehet)

Szoc-pol: a **lakószoba** és **félszoba** a Lakástv. szerintiek.

4. Alapterületi mutatók

- legnagyobb beépítettség, %, („beépítési százalék”)
- szintterületi mutató, m^2/m^2 (bruttó szintterületek / telek)
- legkisebb zöldfelület, % (egy-, két-, háromszintes növényállomány)
- vezetékek biztonsági övezeti területe, m

Valamennyi szabályozottsága (jogszabályok, HÉSZ-ek, BVKSZ - sok megengedéssel!) jelentősen befolyásolja az ingatlanok értékét.

És most példálózás...

5. Melyiket mikor?

A „játékszabályokat” időben tisztázni kell /1 !

– Például a megbízóval: melyik jogszabály vagy más előírás szerinti fogalmak szerinti a szakvélemény (helyes, ha mi javasolunk);

– Ha van a megbízónak vonatkozó dokumentuma, azt meg kell ismerni, és hivatkozni kell rá:

pl. az UniCredit-nél:

”Figyelembe véve a 253/1997.(XII.20) Korm. rend. 2008. szept. 12-től hatályos módosítását, a méltányolhatóság szempontjából a félszoba hasznos alapterülete a 8 m²-t meghaladja, de nem haladja meg a 12 m²-t (8 m²-12 m²).”

(Pongyola fogalmazás, de a semminél azért talán még ez is jobb...)

5. Melyiket mikor?

A „játékszabályokat” időben tisztázni kell /2 !

Főleg ingatlanfejlesztésnél:

- megismerni a HÉSZ rendelkezéseit (már lehet internetről is);
- személyes tárgyaláson tisztázni illetve egyeztetni:
 - a kapcsolatos fogalmak egyező értelmezése;
 - szabályozás(ok) módosításai;
 - általános és sajátos feltételek, és kielégítésük módja;
 - valamilyen szintű írásosság biztosítása (védd magad!).
- a feltételek alapján az **ingatlan értékváltozásainak összegzése** például táblázatos formában (az értékbecslő esetleges javaslatával)



Köszönöm a figyelmet.

További jó munkát!