

Alapterület négyzetméter - Így számolj helyesen!

Amikor egy hirdetésben például azt látod, hogy "**75 m²-es lakás**", könnyű belekésedni - aztán a helyszínen kiderül, hogy a *valóban kényelmesen berendezhető* tér inkább 62 m². Itt kezdődik a klasszikus vita: **alapterület vs. hasznos alapterület**. És a csavar? A bank, az értébecslő és a hirdető sokszor nem ugyanúgy számol.



Mit jelent az „alapterület” a hirdetésben?

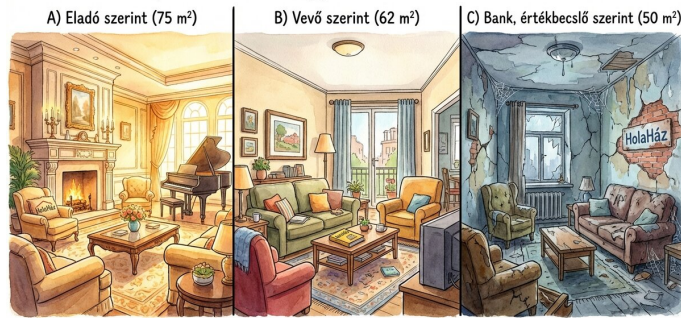
A hirdetésekben szereplő „alapterület” gyakran egy gyűjtőfogalom: lehet bruttó, nettó, vagy egyszerűen egy *jóhiszeműen megadott* szám, ami nem mindig egyezik azzal, amit te a mindennapokban „lakótérnek” érzel.

Általános szabályként:

- **Alapterület:** sokszor a helyiségek padlószintjén mért terület (de hogy *pontosan* mi számít bele, az forrásonként eltérhet).
- **Hasznos alapterület:** inkább az a rész, amit ténylegesen használni tudsz - a belmagasság, ferde síkok, tárolók és egyéb „határesetek” miatt viszont ez sem mindig egyértelmű.

A félreértés jellemzően ott születik, hogy a vevő a „bejárható-berendezhető” területre gondol, míg a tulajdonos/hirdető sokszor az ingatlan *összterületét* szeretné kommunikálni.

Alapterület négyzetméter számítás



Mi számít bele (és mi az örök kérdőjel)?

A következő tételek azok, amelyek a leggyakrabban „eltolják” a számokat. Érdekes már telefonban rákérdezni, mit tartalmaz a megadott m².

- **Falvastagság:**
 - **Bruttó számításnál** a falak területe is „benne lehet” a m²-ben.
 - **Hasznos (nettó) szemléletnél** inkább a *belső* használható tér a mérendő.
- **Tároló/pince:**
 - **Lakáson belüli kamra** jellemzően könnyebben „együtt él” az alapterülettel.
 - **Pince, külön tároló a pincészin**ten sokszor külön sor, külön érték (és piaci értékben sem ugyanúgy számít).
- **Erkély/terasz/loggia:**
 - Gyakori, hogy **részben** számítják be (például 50%-kal), de ez hirdetésenként eltérhet.
- **Tetőtér ferde sík alatti része:**
 - A *nagyon alacsony* részek hiába „meg vannak”, a mindennapi használhatóságuk korlátozott.
 - Itt sok múlik azon, hogy milyen belmagasság felett tekintik valóban hasznosnak a területet.



Tipp: ha egy lakás „papíron” tágas, de a helyszínen szűkösek tűnik, gyakran a ferde síkok, falvastagságok és „külön funkciójú” területek adják ki a különbséget.

Bank, értékbecsítő, hirdetés: miért jön ki háromféle szám?

Az eltérés sokszor nem rosszindulat, hanem eltérő cél és módszer.

Szereplő	Mit néz elsődlegesen?	Tipikus eredmény
Hirdető	Piaci kommunikáció, vonzó összkép	Gyakran „kerekített”, tágabb értelmezés
Bank	Fedezeti kockázat, standardizálás	Óvatosabb, szigorúbb beszámítás
Értékbecsülő	Szabályok + piaci összehasonlítás	Dokumentált, részletezett területbontás

A banknak nem az a kérdés, hogy *te mennyire érzed tágasnak*, hanem hogy a fedezetként kezelt ingatlan mennyire összehasonlítható és *biztonsággal értékelhető*. Ezért fordul elő, hogy a hirdetés 75 m²-t mond, az értékbecsülés pedig (például az erkély, tároló, tetőtér eltérő beszámítása miatt) 62 m² körül áll meg.

75 m²-es lakás? A valóság gyakran más - így számold helyesen!



Gyors ellenőrzőlista: így kerül el a kellemetlen meglepetést

Ha eladóként korrekt szeretnél lenni, vagy vevőként biztosra mennél, ez a pár kérdés rengeteget számít:

- Kérd el a dokumentumot:** tulajdoni lap, alaprajz, társasházi alapító okirat részlete, műszaki dokumentáció, ha van.
- Kérdezz rá konkrétan:** a hirdetett m² **tartalmazza-e** az erkélyt, tárolót, pinceszintet, ferde sík alatti részeket?
- Tetőtérenél mérd szemmél is:** hol tudsz ténylegesen állni, közlekedni, bútorozni?
- Kalkulálj a hitellel:** ha hitel lesz, számold azzal, hogy a banki/értékbecsülői m² eltérhet a hirdetésben szereplőtől.
- Legyen tiszta a hirdetés szövege:** külön sorban szerepeljen a lakótér és a „pluszok” (erkély, tároló), így kevesebb az utólagos vita.

75 m²-es lakás?
A valóság gyakran más - így számold helyesen!

A 4 leggyakoribb "eltolás"

- Falvastagság
- Tároló/Pince
- Erkély/Terasz/Loggia
Gyakran csak 50% számít
- Tetőtér ferde sík
Korlátozott használhatóság

Alapterület vs. Hasznos Alapterület
Alapterület: Helyiségek padlószintjén mért terület
Hasznos: Ténylegesen használható, berendezhető tér.

75 m² (Hirdetett) → 62 m² (Tényleges Hasznos)

Gyors ellenőrzőlista: így kerül el a kellemetlen meglepetést

- Kérd el a dokumentumot:** tulajdoni lap, alaprajz, társasházi alapító okirat, műszaki dok.
- Kérdezz rá konkrétan:** tartalmazza-e erkélyt, tárolót, pinceszintet, ferde síkokat?
- Tetőtérenél mérd szemmél is:** hol tudsz állni, közlekedni, bútorozni?
- Kalkulálj a hitellel:** banki/értékbecsülői m² eltérhet a hirdetettől.
- Legyen tiszta a hirdetés szövege:** külön sorban szerepeljen a lakótér és a „pluszok”.

Bank, értékbecsülő, hirdetés: miért jön ki háromféle szám?

- Hirdető**
Piaci kommunikáció, vonzó összkép.
Gyakran „kerekített”, tágabb értelmezés.
- Bank**
Fedezeti kockázat, standardizálás.
Óvatosabb, szigorúbb beszámítás.
- Értékbecsülő**
Szabályok + piaci összehasonlítás.
Dokumentált, részletezett területbontás.

Tiszta m² = gyorsabb döntés.
Kevesebb félreértés, elégedettebb felek

Tiszta m² = gyorsabb döntés

A négyzetméter nem csak szám: **ár, finanszírozhatóság és élıhetőség** kérdése is. Ha a hirdetésben és a valóságban is egyértelmű, mi mibe számít bele, kevesebb a félreértés, gyorsabb a döntés - és mindkét fél elégedettebben áll fel az asztaltól

Ha ingatlant adnál el vagy keresel, érdemes úgy hirdetni (és úgy szűrni), hogy a lakótér és a „plusz területek” külön is érthetők legyenek. Add fel hirdetésed a **holahaz.hu** oldalon, vagy nézz körül a **HolaHáz** kínálatában, és találd meg azt az otthont, ahol a négyzetméterek nem csak jól hangzanak, hanem stimmelnek is.

