

Társasházak, ikerházak, villák Budakeszin – A vételár tartalmazza a garázst és a tárolót – A zöldövezetnek is ára van

Egy földszinti lakás a Barackos lakóparkból

A Budakeszi határában épülő barackos lakópark beruházója az Immo-Bil Rt. A ma bemutatásra kerülő lakás a lakópark egyik társasházának földszintjén található. Az alapterülete 97 négyzetméter, az ára pedig 33 millió 150 ezer forint. Ebbe már beletartozik a garázs és a tároló ára is. A számolt fajlagos ár – a garázs ellenértékének levonásával – 311 ezer forint négyzetméterenként.

Németh Géza

Hűvösvölgy felől megérkezve Budakeszire addig haladunk tovább a lejtős főúton, amíg a Telki elágazáshoz nem értünk. Itt jobbra kanyarodunk, majd körülbelül egy kilométer után egy benzinkútnál újra jobbra vesszük az irányt. Az enyhén emelkedő úton egy panelos kis lakótelep szomszédságában terül el a Barackos lakópark. A beruházó Immo-Bil Rt. a területen 36 telket alakított ki, de bármilyen munka kezdete előtt közművesíteni kellett a területet, valamint az a cég építette

MH-pontozás kategóriák szerint

Elhelyezkedés	20 pont
Lakáson túli funkciók	3 pont
A lakás belülről	76 pont
Összesen	99 pont

az utakat is. (Ez meglátszik az ábrán.) A telkeken összesen 36 épület található, ezek között van villa, ikerház és több társasház is. Így a lakóparkban összesen 122 lakás épül.

Belépve a lakásba a közlekedő térbe érkezünk, amelyből külön-külön nyílnak az egyes helyiségek.

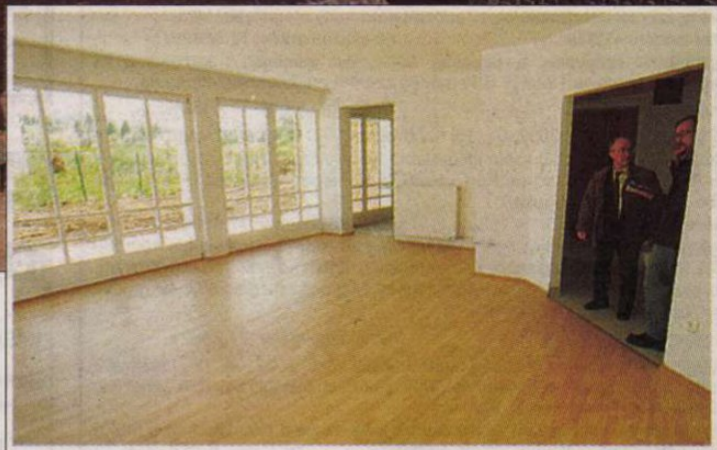
Egyedül a nappali kivétel, amely nemcsak a közlekedőből, hanem a konyhából is megközelíthető. Ez a helyiség ugyanis kétfunkciós: a nappali mellett az étkező szerepét is betölti. A nappaliból – ne feledjük, a földszinten vagyunk – a 20 négyzetméteres teraszra léphetünk ki, amely közvetlen kertkapcsolattal bír. A kert maga osztatlan közös tulajdon, tehát bármelyik lakó használhatja. A konyha alapfelszereltsége a légkeveréses sütővel és kerámialapos főzőfelülettel ellátott tűzhely szagelszívóval, a mosogató és a bútorzat. A szekrényekben bőven jut hely az edényeknek, sőt az utolsó kétajtós szekrény kiugrik a szokásos konyhabútor mélységikjából. Inkább tűnik gardrób szekrénynek, mint konyhainak. A pult ablak felőli végén kiépítették a mosogatógép csatlakozását, de ez a berendezés nem része a konyha felszerelésének.

A konyha és a közlekedő közhelyekkel burkolt. A nappali, valamint a három hálószoba szalagparkettás. Az ablakok és az ajtók Sofa típusúak, gyárilag fehérre mázolt felülettel. Ha lehetett kifogásunk a minőség ellen, akkor az csak annyi, hogy az ajtók egyes faelemeinek találkozását látni lehetett a festékek keresztül. Ez viszont egyedül a gyártó rovására írható.

Szintén a közlekedőből nyílik egy kézmosós WC, valamint a für-



A teremgarázs lejárata nem meredek, a kerítés és a belső kapu is az autóból nyitható. A földszinti lakás nappalija a teraszon keresztül kapcsolódik a kerthez



dőszoba. Ez utóbbi káddal, mosdóval és WC-kagylóval felszerelt, és itt helyezték el a cirkógázkazánt is. A lakások mindegyike egyedi fűtésű, és egyedileg mérik valamennyi bejövő energiát is. A kazán alatt van helye a mosógépnek, de ruhát szárítani vagy itt, vagy a teraszon, vagy a lakó döntése szerint a lakás más helyiségeiben lehet, közös szárítóhelyiség nem készült a házban.

Része viszont – legalábbis az árba foglaltan – minden lakásnak egy 7,5 négyzetméteres tárolótér a

pincében, továbbá az itt elhelyezett teremgarázsban egyautónyi hely. Az utcáról a telken át a garázsba vezető lejtős útszakaszt a kerítésnél infravezérelt tolókapu zárja le, és ugyancsak a kocsiból nyitható az épület alá érkező garázskapu is.

Az épületben többféle nagyságú és alaprajzú lakás található. A bemutatottan kívül például a másik földszinti csak 85 négyzetméteres, ennek az ára 29,9 millió forint. Az első emeleten két darab 87 négyzetméteres lakás található,

ezeket 30,7 millió forintért árulja a beruházó. A tetőtéri lakások még kisebbek, ezeknek az alapterülete csak 63 négyzetméter. Az első emeleti lakások közt van olyan, amelyhez csak két hálószoba tartozik, viszont ennek a fürdőszobája ablakos, és a kád mellett zuhanyfülkét is építettek bele.

A ház szerkezete 38 centiméter vastag Paratherm-téglából készült, és szintén téglából építették a válaszfalakat is. A födémekek helyszínen öntött monolit vasbeton szerkezetek.

ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐK

A Biggeorge's értékelési divízió ingatlanforgalmi szakértőjének véleménye, a lakás értékét meghatározó főbb értékmódosító tényezőkkel

Értéknövelő tényezők

- zöldövezeti környezet;
- személygépkocsival kb. fél óra alatt elérhető;
- hagyományos módon, Porotherm téglából épült;
- hatlakásos társasház;
- jó minőségű burkolatokkal, Sofa nyílászárókkal készült;
- több ponton záródó biztonsági bejárati ajtóval felszerelt;
- az ár tartalmazza a beépített konyhabútor, a tűzhelyet, a szagelszívót;
- továbbá a teremgarázsban lévő egy parkolóhelyet, illetve tárolót;

- a vizsgált földszinti 97 m² alapterületű lakás kertkapcsolatos;
- a lakás saját Ferroli kazánal rendelkezik, egyedi mérőórákkal felszerelt.

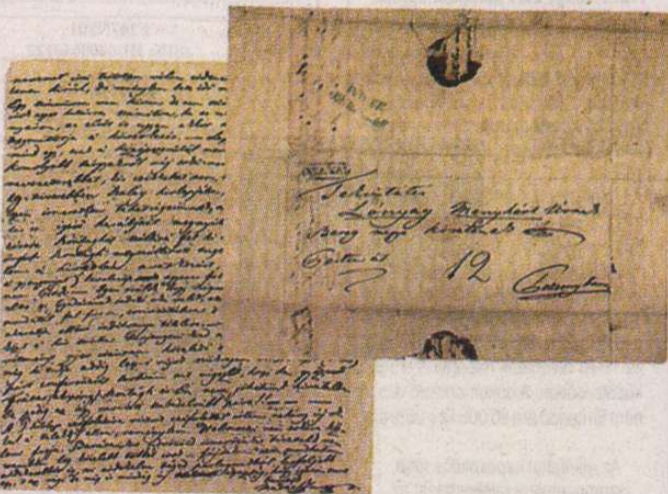
Értéksökkentő tényezők

- a lépcsőház falán beázási nyom látható, mely valószínűleg vezeték repedéséből ered;
- a lépcsőházban a lépcsők között kis felületű a pihenő;
- a több épületből álló lakópark környezete (a szemlélés időpontjában) csak részben rendezett.

MŰTÁRGY

Régi ritkaságok festményben és könyvben

A külföldi művészek által jegyzett klasszikusok magyarországi kereskedelme kétféleképp oldható meg: ha az illetékesek eltörlik a védettség intézményét, vagy ha az unió teljes jogú tagjává válik hazánk. Mert a mai helyzetben, úgy tűnik, keservesen nehéz ezeket a műalkotásokat a magyar piacon értékesíteni, máshol pedig tilos. Nem a régi képekkel van baj, hiszen Munkácsy, Paál, Markóék művei korábban legfeljebb csak remélt magas árakon keltek el. A külföldiek viszont más galériáknál is rendre bennragadnak. Amíg a magyar nemzeti kulturális örökség részének tekintünk egy XVIII. századi itáliai vadászcsendéletet, addig nem lesz könyvnyű dolguk a kereskedőknek.



Madách Imre levele Lónyai Menyhérthez, Központi Antikvárium, kikiáltási ár 800 ezer forint

mindössze 124, de válogatott tétel. Már a kikiáltási ára is 4 millió forint lesz egy mappának, mely 19 magyar és 2 horvát vár és város színeztetett rézmetszetű látképét tartalmazza a XVI-XVII. századból. A törökök kiűzése után hazánkban tevékenykedő olasz Luigi Marsigli mérnök atlasza 2,4 millióról indul.

A régi nyomtatványok közül kiemelkedik Székely István Chronica ez vilagnac yeles dolgairól című munkája, mely 1559-es keletkezésével az első magyar nyelven megjelentetett történeti mű, emellett az elmúlt ötven évben nem szerepelt árverésen (1,2 millió). Az első magyar nyelvű katolikus imádságos könyv, Pázmány Péter művének 1701-es, „átdolgozott” kiadásából nem található közgyűjteményben, a katalógus szerint árverésen sem szerepelt még. Most 900 ezer forint lesz a kikiáltási ára.

A kéziratokról leválasztották az okiratokat, okleveleket, ebbe a csoportba kerültek Mészáros Lázár, Nádasdy Ferenc, II. Rákóczy György, I. Rudolf király levelei, iratai és egy különleges darab:

Abraham Lincoln aláírását tartalmazó kinevezési okirat Asbóth Sándor részére, aki Kossuth kíséretként tartózkodott Amerikában (1,2 millió).

Az árverés anyaga inkább a régiségekre épül, de azért nem feledkezhetünk el az irodalmi vonatkozású darabokról sem. Katona József Bánk bánjának 1821-es első kiadása 150 ezerről indul. A kéziratok legértékesebbje Madách Imre Lónyai Menyhérthez szóló levele, legalábbis az antikvárium munkatársai szerint, akik 800 ezres induló árat adtak a tételnek. A levélben az író elsősorban közéleti tevékenységéről (táblabíró volt Nógrád megyében) számol be barátjának, aki a levél keletkezésének idején, 1844-ben Bereg megye köve volt a pozsonyi országyűlésben.

További levelekre, kéziratokra lehet licitálni Ady Endrőtől, Kosztolányi Dezsőtől (mindkettő Gál Józsefhez címzett), Arany Jánostól, Jókai Mórtól, Weöres Sándortól (Zarándok-himnusz című versének kézírata), kikiáltási áruk 150 ezer forint körül lesz.

Gréczy Emőke

A Nagyházi Galéria Régi mesterek, XIX. századi festmények árverésén az értékesebb műveknek mintegy fele kelt el, többnyire kikiáltási áron. Így is 7 millióért ért egy 1600 körül alkotó Dürer-követő, Madonna a gyermek Jézussal című olajképe, és ugyancsak induló árnál – 6,5 millióról – maradt a német-osztrák Frans Werner von Tamm (1700 körül) virágcsendélete.

A magyar mesterekre könnyebb vevőt találni, nem véletlenül emelkedett idősebb Markó Károly Fürdőző nőinek ára 4,4 millióról 6 millió forintra. A leglátványosabb áremelkedést Julius van Blaas 1890-ben készült lovas Ferenc József-portréja produkálta: 1,5 millióról indulva 3,6 millióért vásárolták meg a művet. Kovács Mihály romantikus Holdfényes tája 2,4 millióért ment el 1,8 millióért.

Most pedig váltsunk műfajt, térjünk át a régi könyvekre! A Központi Antikvárium két héttel a kamarának tekinthető aukciója után, május 3-án egy valóban nagy-szabású rendezvényre készül,

HIRDETÉS




MKB Megtakarítási Számla

A biztos jövő

Magas kamattal,
 hogy betétje a folyószámlához képest több mint kétszeres kamatot érjen el

Kamatprémiummal,
 hogy érdemes legyen minél többet megtakarítani

Lekötés nélkül,
 hogy pénzéhez kamatvesztés nélkül hozzáférhessen

Számlanyitási minimum nélkül,
 hogy a biztos jövőnek semmi akadálya ne legyen

További információért kérjük forduljon munkatársainkhoz fiókjainkban vagy érdeklődjön a 06/1-373-3333-as és a 06/40-333-666-os telefonszámokon, illetve keresse fel honlapunkat (www.mkb.hu)

MAGYAR KÜLKERESKEDELMI BANK RT.

1056 Budapest, Váci u. 48.