

B E R I N G S T U D I O K F T
1 0 6 7 B u d a p e s t , E ö t v ö s u t c a 2 2 .



Értékbecslési szakvélemény

a

1023 Budapest, Frankel Leó u. 21_23. sz. alatti társasház földszintjén elhelyezkedő

14484/0/A/8 helyrajzi számú albetét,

természetben

Ü Z L E T H E L Y I S É G

forgalmi értékének meghatározásához

Budapest, 2022. március 7.

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízás

Az értékelő társaság:	Bering Stúdió Kft.
Szakértő(k) neve:	Tóth Péter, dr. Török Tamás
Az értékebecslés zárása:	2022. március 7.
Az értékebecslés hatálya:	2022. június 7.
A vizsgálat célja:	Forgalmi érték megállapítása bérbeadáshoz/értékesítéshez
Megbízó:	Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

Az ingatlan adatai

Az ingatlanok megnevezése:	Üzlethelyiség
Az ingatlanok címe:	1023 Budapest, Frankel Leó u. 21-23. fszt. (14484/0/A/8 hrsz.)
Értékelt jog / mérték	Tulajdon 1/1
Az ingatlan leírása:	Telek 0 db 0 m ² felépítmény 1 db 80 m ²
Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületében, a Frankel Leó utca középső szakaszán fekvő önálló, ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség. A szűkebb környék zártan beépült, belvárosi karakterű terület, számos középülettel, intézménnyel, (Lukács Fürdő, Irgalmasrendi Kórház, Reumatológiai Intézet). A környék sajátossága, hogy a hagyományosan magas presztízsű budai lakóövezet és belbudaai intézményi és lakóövezet határán fekszik: a Frankel Leó utcától nyugatra a Rózsadomb húzódik. Az utca jellemzően a századfordulón, illetve az 1900-as évek első harmadában épült be, a 3-6 emeletes épületek többnyire bérházi funkcióval épültek, az emeleteken lakásokkal, a földszinten üzlethelyiségekkel. A vizsgált albetétet magába foglaló épület az 1900-as évek első harmadában épült. A befoglaló épület hagyományos téglafalazatú bérház, P+Félemelet+6 szintelosztással, önálló saroképület, melyet a Lukács fürdő körüli zöld terület és az Elvis tér övez. Az épület földszintjének utcafrontján üzlethelyiségek, a felsőbb szinteken lakások találhatók. A két épületrészre tagolódnak a társasház szintjeinek megközelítését több lépcső is biztosítja, a lakások jellemzően a belső függőfolyosókról közelíthetők meg. A társasház homlokzata a földszinten jó az emeleteken átlagos állapotú. Az ingatlan, közvetlen utcai bejáratú. A helyiség utcai üzlettere téglalap alaprajzú, abban fogyasztó és kiszolgálóteret, vendég WC-t, valamint cca. 8 m ² -en látványkonyhát alakítottak ki. Az udvari alaprajzon raktárként jelölt térben konyhát alakítottak ki, mely udvari kijáratral is rendelkezik. A látványkonyha és az udvari konyha felett galériát alakítottak ki, ahol raktárat, illetve öltöző-mosdót és irodát alakítottak ki. A helyiségben a bérlo cukrászdát üzemeltet. A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 85-90 %-os. Az üzletet a vizsgálat idején a tulajdonos bérbeadással hasznosította, a bérlo cukrászdát üzemeltet abban. Az ingatlan alternatív hasznosítása a funkciójának megfelelő, irodai, vagy kis forgalmú üzlethelyiség céljára történő bérbeadás lehet.	

Forgalmi érték (nettó):	1 EUR = 360 HUF	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	57 000 000 Ft	158 333 EUR
Hozadéki megközelítés piaci bérbeadás alapján	47 000 000 Ft	130 556 EUR
Költségalapú értékelés		
Egyeztetett (végső) forgalmi érték	57 000 000 Ft	158 333 EUR
A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."		

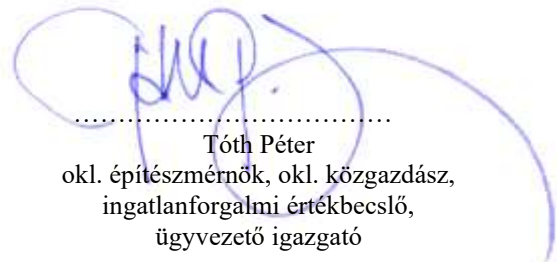
Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja műszaki szemrevételezés volt. Méretadatokat döntően szemrevételezéssel és - a főbb méretek tekintetében - méréssel ellenőriztünk, diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Budapest, 2022. március 7.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékebecslő



Tóth Péter
okl. építészmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékebecslő,
ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

- 1.1. Megbízó
- 1.2. Megbízás
- 1.3. Az értékelés célja
- 1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

2. TÁRGYI ALAPOK, ELVEK, FELTÉTELEK

- 2.1. Adatszolgáltatás
- 2.2. Szakértői módszer
- 2.3. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLANRA VONATKOZÓ TÉNYEK, ADATOK

- 3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok
- 3.2. Környezet, megközelítés
- 3.3. Telek
- 3.4. Közművek
- 3.5. Felépítmények
- 3.6. Hasznosítás, fejlesztés
- 3.7. Előnyök, hátrányok összegzése

4. PIACI HELYZET

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

- 5.1. Értékelési mód meghatározása
- 5.2. Összehasonlító értékelés
- 5.3. Hozadéki értékelés
- 5.4. Értékek egyeztetése, végső forgalmi érték

6. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap másolat
- Alaprajz
- Társasházi alapító okirat
- Fényképek

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1. Megbízó

Budapest II. ker. Polgármesteri Hivatal (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

1.2. A megbízás tárgya

A Megbízó megbízást adott a Bering Stúdió Kft. (1067 Budapest, Eötvös u. 22.) részére, hogy határozza meg a 1023 Budapest, Frankel Leó u. 21-23. szám alatti földszinti üzlethelyiség (14484/0/A/8 hrsz.) forgalmi értékét.

1.3. Az értékbecslés célja

Forgalmi érték megállapítása értékesítéshez

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya

- helyszíni szemle 2022. február 9.
- értékelés zárása 2022. március 7.
- értékelés hatálya 2022. június 7. (3 hónap)

2. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

2.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentumokat bocsátotta rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap másolat (2022.03.04);
- alaprajz

2.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentációk tanulmányozását követően az ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja műszaki szemrevételezés volt.

A szemlén részt a tulajdonos képviselője nem, a bérlő azonban részt vett. A bérlő a szemle során szóbeli tájékoztatást adott az ingatlan állapotáról, a végrehajtott, illetve tervezett beruházásokról, fejlesztésekről.

A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk. A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést. Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association), EVS 2012; RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártunk el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének

meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- forgalmi értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **forgalmi értékelés** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszközhöz és célhoz leginkább megfelelő érték meghatározási módot/módokat a Megbízott választja ki, a választás részletes indoklásával (lásd 5. fejezet).

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottunk meg.

2.3. Korlátozó feltételek

A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességeért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során Megbízott méretadatokat szemrevételezéssel és néhány jellemző méret mérésével ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet. A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

Kijelentjük, hogy a vizsgált ingatlant illetően az elmúlt 3 évben a Bering Stúdió Kft-nek, tulajdonosainak, illetve alkalmazottainak tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Vizsgálatunk tárgya Budapest II. kerületében, a Frankel Leó utca középső szakaszán fekvő önálló, ingatlan (társasházi albetét), mely természetben egy utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség.

3.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok (2022.03.04)

cím:	1023 Budapest, Frankel Leó u. 21-23. földszint
helyrajzi szám:	14484/0/A/8
terület (m ²):	80
helyiség típusa:	üzlethelyiség
közös tulajdoni hányad	686/100 000
tulajdonos	II. Kerületi Önkormányzat
tulajdoni hányad	1/1
jogcím	1990. évi LXV. tv.
jelzálog:	-
szolgálat:	-
egyéb:	-
széljegy	-

Az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, az per-, teher- és igénymentes.

3.2. Környezet, megközelítés

A vizsgált ingatlan Budapest II. kerületének belső, északi részén, Felhévíz városrészben, a Frankel Leó utca és az Üstökös utca kereszteződésénél helyezkedik el. A szűkebb környék zártan beépült, belvárosi karakterű terület, számos középülettel, intézménnyel, (Lukács Fürdő, Irgalmasrendi Kórház, Reumatológiai Intézet). A környék sajátossága, hogy a hagyományosan magas presztízsű budai lakóövezet és belbudai intézményi és lakóövezet határán fekszik: a Frankel Leó utcától nyugatra a Rózsadomb húzódik. Az utca jellemzően a századfordulón, illetve az 1900-as évek első harmadában épült be, a 3-6 emeletes épületek többnyire bérházi funkcióval épültek, az emeleteken lakásokkal, a földszinten üzlethelyiségekkel.

A környék megközelítési lehetőségei a fonódó villamoshálózat kiépülése óta sokat javultak: a 17-19-es villamosok megállója a vizsgált ingatlannál található. Az ingatlan gépkocsival az Árpád fejedelem útja felől közelíthető meg, nagy probléma azonban a parkolás, mivel a villamasközeledés korlátozta a parkolóhelyek számát, így parkolás csak a környező mellékutcákban, illetve az ingatlantól távolabb lehetséges. A terület díjfizető parkolási övezetbe tartozik.

3.3. A társasház

A vizsgált albetétet magába foglaló épület az 1900-as évek első harmadában épült. A befoglaló épület hagyományos téglafalazatú bérház, P+Félemelet+6 szintelosztással, önálló saroképület, melyet a Lukács fürdő körüli zöld terület és az Elvis tér övez. Az épület földszintjének utcafrontján üzlethelyiségek, a felsőbb szinteken lakások találhatóak. A két épületrészre tagolódo társasház szintjeinek megközelítését több lépcső is biztosítja, a lakások jellemzően a belső függőfolyosókról közelíthetők meg. A társasház homlokzata a földszinten jó az emeleteken átlagos állapotú.

3.4. Közművek

A közterületen és az épületekben víz, csatorna, elektromos áram és gáz közművek kiépítésre kerülnek. Az albetét elektromos áram, gáz, víz és csatorna közművekkel ellátott, azok önállóan mérhetőek.

3.5. A vizsgált albetét

Az ingatlan természetben azonosítható, hatósági nyilvántartásban szerepel.

- szintszám: 2 (fszt + galéria)
- hasznos alapterület: 80 m²
- jellemző belmagasság: 4,2 m

Az ingatlan, közvetlen utcai bejáratú. A helyiség utcai üzlettere téglalap alaprajzú, abban fogyasztó és kiszolgálóteret, vendég WC-t, valamint cca. 8 m²-en látványkonyhát alakítottak ki. Az udvari alaprajzon raktárként jelölt térben konyhát alakítottak ki, mely udvari kijáratral is rendelkezik. A látványkonyha és az udvari konyha felett galériát alakítottak ki, ahol raktárat, illetve öltöző-mosdót és irodát alakítottak ki. A helyiségben a bérlő cukrászdát üzemeltet. A helyiségről alaprajzot nem bocsátottak rendelkezésünkre.

Helyiség	Burkolat	Felmérés szerint		Tulajdoni lap	
		üzlet	egyéb	üzlet	egyéb
		m ²	m ²	m ²	m ²
14484/0/A/8		80,48	18,00	80,00	0,00
üzlet	kerámia	60,84			
raktár (konyha)	kerámia	19,64			
galéria (üzlet)	kerámia		8,00		
galéria (raktár)	parketta		10,00		
összesen		98,48		80,00	

A padozat kerámia burkolatú, a falak vakoltak festettek. A bejáratú portál és a külső nyílászárók műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű szerkezetek. A megvilágítást az üzlettérben hagyományos izzós lámpatestek, az egyéb terekben neon armatúrák biztosítják. A fűtést és a hűtést klímaberendezésekkel biztosítják (kültéri egység udvari homlokzaton), míg a melegvizet villanybojlerrel állítják elő.

A helyiség szakipari szerkezetei és épületgépészeti rendszerei jó állapotban vannak, gazdaságosan üzemeltethetőek.

A helyiség műszaki állapota hasonló kialakítású, új ingatlanhoz viszonyítva 85-90 %-os.

3.6. Hasznosítás

Aktuális hasznosítás

Az üzletet a vizsgálat idején a tulajdonos bérbeadással hasznosította, a bérlő cukrászdát üzemeltet a helyiségben. Az ingatlan folyamatos használatban van. A bérleti díjról, illetve a szerződés egyéb feltételeiről nincs információnk.

Alternatív hasznosítás

Az ingatlan alternatív hasznosítása a funkciójának megfelelő, irodai, vagy nagyforgalmú üzlethelyiség céljára történő bérbeadás lehet.

3.7. SWOT analízis

Előnyök	Hátrányok
villamosmegálló a bejáratnál	
jó állapot	
Lehetőségek	Kockázatok

4. PIACI HELYZET

4.1. Gazdasági háttér, ingatlanpiac

A koronavírus-járvány miatt a hazai gazdaság 5% esett vissza 2020-ban, ezzel a gazdasági teljesítmény az EU átlagánál kedvezőbben alakult. A járvány második hullámában az ipar és egyes szolgáltató ágazatok (információ és kommunikáció, pénzügy) ellenállónak bizonyultak. A növekedésre és a kereskedelmiingatlan-piaci folyamatokra lefelé mutató kockázatot jelentett, hogy 2021. március elején megérkezett Magyarországra a járvány harmadik, majd októberben a negyedik hulláma, amely ismét szigorúbb korlátozó intézkedések bevezetését tette szükségessé. Az országos átoltottság növekedése miatt a 3. hullám során bevezetett korlátozások döntő részét 2021 nyarára fel lehetett számolni, azonban a nyár végétől a növekvő fertőzésszámok már jelezték a 4. hullám érkezését. A hatékony vakcináknak és az átoltottságnak köszönhetően az újabb hullámok már nem szükségszerűen vezetnek ismételt korlátozásokhoz, így a későbbi hullámok gazdasági hatása már jóval csekélyebb lesz, azonban a nemzetközi turizmus 2019-es szintjének elérését 2024 előtt már nem várják a mértékadó források.

Gazdasági mutatók	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<i>Forrás: Oxford Economics Ltd 2021</i>								H1
GDP növekedés (%)	3,7	2,9	2,1	4,2	4,8	4,5	-5,0	5,0
Kiskeresk. forgalom változása (%)	1,8	3,0	5,0	4,7	6,0	7,6	-0,2	-13,3
Ipari termelés (%)	7,6	7,5	0,8	5,3	3,9	5,4	-4,8	18,8
Beruházások (%)	11,2	1,9	-14,4	16,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Munkanélküliségi ráta- ILO (%)	7,6	6,8	5,1	4,2	3,7	3,5	4,3	5,2
Infláció (%)	-0,2	-0,1	0,4	2,3	2,9	4,0	3,3	5,3
HUF/EUR (éves átlag)	308,6	309,9	311,4	309,2	318,8	325,3	351,1	357,9
HUF/USD (éves átlag)	232,5	279,4	281,4	274,2	270,2	290,6	307,9	297,0

Kamatszint - 10 éves (%)	4,80	3,40	3,40	3,00	2,70	2,10	1,68	1,68
--------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------

A gazdasági törvénykezés korábbi, unortodox lépesei miatt a magyar piac kockázati szintje tartósan magasabbnak bizonyul a cseh, szlovák és lengyel piacokéhoz képest, bár 2016-tól a nemzetközi intézményi befektetők is visszatértek. Az ország befektetői megítélése - a kormány tevékenységének ellentmondásos európai visszhangja ellenére - folyamatosan javul, ezt tükrözik a növekvő ingatlanbefektetési volumenek: 2015-ben a piaci ingatlanbefektetési ügyletek összértéke 790 millió eurót mutatott, ezen ügyleti érték 2016 év során már 1 550 millió euró volt, míg 2017 év végére a befektetési volumen elérte az 1780,0 M EUR-t. 2018 során a gyengébb első félévet (420,0 M EUR) egy lendületesebb második félév követte, így 2018 végére az éves befektetési volumen elérte 1 680 millió eurót (CBRE). A befektetési volumen immár 4. éve 1 500 millió euró feletti éves szinteket mutat, a befektetési kedv töretlen: 2019-ben a teljes befektetési volumen 1 720 M EUR értékű volt. Az irodai befektetések képviselték a legnagyobb arányt, 48,5%-ot (834,0 M EUR), a kereskedelmi ingatlanok 28%-ot tettek ki (483,0 M EUR), a hotel befektetések aránya 15%-ot képvisel (261,0 M EUR), míg a fennmaradó 8,5% (144,0 M EUR) logisztikai befektetés volt. Az ingatlanpiaci befektetések kockázati szintje 2015-2019 közötti időszakban folyamatosan és markánsan csökkent, a 2019Q4 időszak végén a budapesti prime yieldek értéke irodák esetében 5,25%, bevásárlóközpontok és üzlethelyiségek esetében 5,50/5,25%, logisztikai ingatlanok esetében 7,00%-on állt.

Az elmúlt évek értéknövekedés irányába mutató piaci fejleményeit követően, 2020 elején a koronavírus-járvány váratlan sokként rázta meg mind a hazai, mind a globális kereskedelmiingatlan-piacokat. Európában 2020 márciusától következett be a járvány gyors terjedése, ennek megfékezésére a legtöbb fejlett ország lezárta határait, illetve korlátozta országán belül a csoportos aktivitást, melynek következtében a gazdaság tevékenységek egyik napról a másikra jelentősen beszűkültek. Az alkalmazott korlátozások ugyan az egyes iparágakat eltérő mértékben érintették, de például a turizmusra épült iparágak gyakorlatilag azonnal és teljesen befagytak. A határok lezárásával a kereskedelem is akadozott, a széles körű nemzetközi munkamegosztásra alapozott gyártási tevékenységek sorra leálltak. A tartósan leállt vállalatok munkavállalóinak előbb keresetük csökkenésével, később a munkahelyük elvesztésével kell szembenézniük, a munkanélküliség drámai mértékben megemelkedhet, központi támogatás hiányában széles tömegek megélhetése kerül veszélybe, mindenesetre a vásárlóerő drasztikusan csökkenhet. A COVID-19 helyzet kapcsán kialakult bizonytalanság a befektetési piacokon is markánsan érezteti hatását, a likviditás ugyan még nem csökkent, az érdeklődés alapvetően fennmaradt, de vevői oldalról a kockázati szint (szektortól függően) 0,25-0,75%-kal emelkedett, a prime yield szintek alakulását az alábbi táblázat mutatja (forrás: CBRE, JLL).

Ingatlanpiaci szegmens	Prime yield	Prime yield	Prime yield
	2019Q4	2020Q3	2021Q3
irodaház	5,25%	5,75%	5,25%
bevásárlóközpont	5,50%	6,25%	6,25%
utcai üzlet (high street retail)	5,25%	5,75%	5,75%
logisztikai ingatlan	7,00%	7,25%	6,50%

5. ÉRTÉKKÉPZÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsölő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadással is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

5.2. Összehasonlító értékelés

Szegmentáció

A vizsgált ingatlan nagy forgalmú főút mentén fekvő, kis méretű, átlagos állapotú, földszinti, utcai bejáratú, galériázott önálló üzlethelyiség a főváros II. kerület belvárosi közeli részén. Az összehasonlítás megfelelő pontossággal történő elvégzéséhez II. kerületi önálló utcai üzlethelyiségek a legalkalmasabbak. Az ingatlan szabadpiaci értékesítésre alkalmas, a potenciális vásárlók köre nem szűkül le az épületben tulajdonnal rendelkezőkre.

Összehasonlító adatok

Az alábbiakban néhány - jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló fekvésű – kereskedelmi funkciójú ingatlan kínálati/adásvételi árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként a saját adatbázisunk mellett ingatlanokkal foglalkozó szakportálok hirdetései szolgáltak. A táblázatban a vastag betűvel szedett szám a forrásadat, a további értékek számítás, illetve becslés eredményei. A fajlagos kínálati ár számításánál a pincék/szuterén helyiségek és a galériák alapterületét redukáltan vettük figyelembe.

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Kínálati ár MFt	Eladási ár MFt	Fajl. épület-ár eFt/m ²
üzlethelyiségek						
Bp. II. Fő u. (2021.07.)		142 F:71 G:71 (107)	földszinti utcai bejáratú, belső 2 szintes (fszt, galéria), jó állapotú, irodai használatra kialakított üzlethelyiség	99,0		(925)
Budapest II. Rózsadomb Rómer Flóris út (2020.08.)		110	Kereszteződésben fekvő, téglalapítású, utcai elhelyezkedésű, újszerű állapotú, étterem kis terasz lehetőségével,	89,0		(809)
Bp. II. Varsányi I. u. (2021.03)		52	Két önálló, de egybe nyitott és együtt hasznosított, földszinti, utcai bejáratú üzlethelyiség (étterem) terasz nyitás nem lehetséges		33,03	<u>635</u>
Budapest II. Országút Keleti Károly u. (2022.03.)		31	csökkentett forgalmú utcában, téglalapítású társasház földszintjén, utcai elhelyezkedésű, újszerű állapotú, üzlethelyiség	26,4,0		(852)
Budapest II. Országút Szilágyi Erzsébet (2022.03.)		129	Kereszteződésben fekvő, téglalapítású társasház alagsorában, utcai ablakokkal rendelkező, utcai elhelyezkedésű, újszerű állapotú, étterem (kocsma),	115,0		(891)

Korrekciók, értékképzés

A következő lépésben az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlannal: negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében kedvezőtlenebb adottságú, mint a vizsgált ingatlan.

Elsődleges korrekciók

- Számításunk első lépésében kínálati korrekciót végzünk. A korrekció mértéke függ attól, hogy milyen régóta van piacon az adott ingatlan és mekkora árendedmény épült be az aktuális kínálati árba.
- Valamennyi ingatlant önmagában, azaz nem egy tulajdonló projektársaság részeként kínálják/kínálták értékesítésre, így az üzletrész értékesítés esetében kedvezőbb járulékos teher miatt korrekció nem szükséges.
- A dátum szerinti korrekciót nem alkalmazunk.

Másodlagos korrekciók

- **A makrokörnyezetet** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.
- **A mikrokörnyezetet** vizsgálva általánosságban előnyként értékeljük a forgalmas közlekedési csomópontok, gyalogátkelőhelyek, hátrányként a kisforgalmú mellékutcai környezetet.
- **A megközelíthetőséget** vizsgálva, előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak

elérhetőségét, közelségét, hátrányként távolságot.

- **az épületen belüli elhelyezkedés** szempontjából kereskedelmi ingatlanok esetében az udvari fekvés kedvezőtlenebb adottság, jelen esetben ilyen korrekció nem szükséges.
- **Az ingatlan méretét** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- **A szakipari és gépészeti kialakítással** kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál jobb minőségű anyagok, műszaki megoldások, épületgépészeti berendezések használata, illetve beépítése.
- **A befoglaló épület** szempontjából előnyként értékeljük a közelmúltban felújított, jobb állapotú épületeket.
- A vizsgált ingatlan hasznosítható **galéria** szintet is magába foglal, mely azonban nem szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Számításunkat a tulajdoni lapon regisztrált alapterülethez igazodva végezzük, ugyanakkor pozitív korrekciót alkalmazunk a galériaszint miatt, az azzal nem rendelkező adatokkal szemben.

			Vizsgált	Összehasonlító adat				
				1.	2.	3.	4.	5.
Település			Budapest, II.	Budapest, II.	Budapest, II.	Budapest, II.	Budapest, II.	Budapest, II.
Utca, hrsz.			Frankel	Fő u.	Rómer F. út	Varsányi I.	Keleti Károly	Szilágyi E.
Házszám			21-23					
Telek terület	m2		0	0	0	0	0	0
Épület összterület	m2		80,0	142	110	52	31	129
Ebből pince	30%	m2	0,0	0	0	0	0	0
Ebből galéria	50%	m2	0	71	0	0	0	0
Ebből földszinti üzlettér	100%	m2	80,0	71	110	52	31	129
Redukált terület			80,0	107	110	52	31	129
Kínálati ár	eFt			99 000	89 000		26 400	115 000
Értékesítési ár	eFt					33 030		
Dátum				2021.07.	2020.08.	2021.03	2022.03.	2022.03.
Kiinduló fajlagos érték	eFt/m2		823,389	929,58	809,09	635,192	851,613	891,473
Kínálati korrekció				-10%	-10%	0%	-15%	-15%
üzletrész / ingatlan vásárlás				0%	0%	0%	0%	0%
Dátum szerinti korrekció				0%	0%	5%	0%	0%
Fajlagos érték	eFt/m2		742,675	836,620	728,182	666,952	723,871	757,752
Kiindulási érték			100%	100%	100%	100%	100%	100%
makrokörnyezeti adottságok			100%					
mikrokörnyezeti jellemzők			100%					-10%
megközelítés, gyalogos forgalom			100%	5%	5%	-5%	5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés			100%					
közművek			100%					
méret			100%	5%			-10%	5%
épületszerkezet			100%					
szakipar			100%	-5%	-5%	5%		
épületgépészet			100%			5%		
építészeti karakter/befoglaló ép			100%					
funkció, alaprajz			100%	-15%	-5%			
alternatív hasznosítás			100%					
bővítési lehetőség			100%					
galéria			100%				5%	5%
egyéb (bérleti szerződés)			100%					
Korrekció mértéke				90%	95%	105%	100%	95%
Korrigált fajlagos ár	eFt/m2			752,958	691,773	700,300	723,871	719,864
Súly			5	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált értékek átlaga	eFt/m2		717,753					
Beesült érték	Ft		57 420 245					

**Az ingatlan-együttes összehasonlító alapon becsült forgalmi értéke összesen,
kerekítve 57,0 M Ft
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.**

5.3. Hozadéki értékelés

Továbbiakban azt elemezzük, hogy mennyit ér a vizsgált ingatlan egy olyan potenciális befektető számára, aki hosszú távú bérbeadás céljára vásárolná azt meg és a lehetséges vételárat az e hasznosításból várható jövőbeni nettó hozamok jelenértéke alapján ítéli meg. A bérleti díjakból elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A tiszta bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával. Az értékelés elvégezhető direkt tőkésítési eljárással (a jelenlegi helyzetet konzerválva), a bérleti díjat kvázi örökjáradékként kezelve, illetve a piaci folyamatokat időben kezelő cash-flow módszerrel is.

Összehasonlító bérleti díjak

Helyszín	Telek terület m ²	Épület terület m ²	Jellemzők	Bérleti díj havi eFt/hó	Fajl. díj Ft/m ²	Fajl. díj EUR/m ²
Üzlethelyiségek (bérleti díjak)						
Budapest, II. Frankel Leó utca (2021.05)		86 80 0 P 74 F 12 G	Frankel Leó és Bodrog utca sarkán, közvetlen utcai bejárattal és nagy portálokkal rendelkező, nagy belmagasságú, részben galériázott, teljesen felújított üzlethelyiség	450,0	5232 5625	(14,9) (16,1)
Budapest, II. Margit krt. 36. (2021.05)		173 146 F 27 G	közvetlen utcai bejárattal és 2 utcai portállal rendelkező nagy belmagasságú, udvari részén galériázott jó állapotú, földszinti üzlethelyiség	858,5	4963	(14,18)
Budapest, II. Margit utca 2. (2020.08)		92 92 F	közvetlen utcai bejáratú, földszinti két portállal és egy bejárattal rendelkező, nagy belmagasságú üzlethelyiség	454,0	4935	(14,1)
Budapest, II. Kis Rókus utca 3. (2021.05)		175 73 F 102 P	közvetlen utcai bejáratú, földszint és alagsor elosztású, iroda bemutató terem teljesen felújított állapotban	800,0	4571	(13,1)
Budapest, II. Frankel Leó utca (2021.05)		156	közvetlen utcai bejárattal és 2 utcai ablakkal rendelkező alagsori (8 lépcsőfok) iroda/üzlethelyiség, teljesen felújítva	500,0	3205	(9,2)

Bérleti bevételek

- a bérleti díj bevételeket az összehasonlító adatok alapján kalkuláltuk. Figyelembe vettük az épület elhelyezkedését, üzlet felszereltségét. Mindezek alapján a raktár esetében legfeljebb 340,0 eFt/hó (11,8 EUR/m²/hó) nettó bérleti díjat vehető figyelembe.

- a kihasználtsági tényező a környék üresedési jellemzői alapján 75-90% közötti lehet, tekintettel a kis alapterületre, illetve a lokációra, a teljes időszakra 90%-kal kalkulálunk

Bérbeadás költségei

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel élünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, külön költséggel nem számolunk
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az ingatlan hosszú távú bérbeadhatóságának biztosításához szükséges, más épületek tényadatai alapján a becsült újraelőállítási költség 1,0%-ra becsültük (arra is tekintettel, hogy a kialakítás részben a bérlő feladata)
- a bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár elleni biztosítás díja, ami, más épületek tényadatai alapján a becsült újraelőállítási költség 0,25%-ban határoztuk meg;
- a területben építményadó fizetendő, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke 1600 Ft/m²/év,

Diszkontráta, pénzügyi adatok

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk.

1) Prémium kereskedelmi ingatlan referenciahozam		
6,00%		
Előnyök (-)	2) A vizsgált ingatlan kockázati jellemzői	Hátrányok (+)
	Országon belüli elhelyezkedés	
	Városon belüli elhelyezkedés	1,50%
0,75%	Műszaki állapot, színvonal	
	Az ingatlan mérete	
	Jogi viszonyok	
	Hasznosítás, bérleti szerződések	0,25%
0,75%	7,00%	1,75%
	3) A vizsgált ingatlanra jellemző hozamszint	
	7,00%	

Értékképzés

Helyiség	Alap-terület	Bérbe-adható terület	Havi bérleti díj		Havi bérleti bevétel		Kihasz-náltság	Korrigált
								éves
			1 EUR=	360,0 Ft				bevétel
	m2	m2	EUR/m2	Ft/m2	EUR	Ft	%	Ft
I. BEVÉTEL								3 672 000
Üzlethelyiség	80,0	80,0	11,81	4 250	944	340 000	90,0%	3 672 000
II. KÖLTSÉGEK								397 200
Management, könyvelés					0,00	0		0
Biztosítás	80,0			250 000	13,44	4 167	0,25%	50 000
Közös költség	(üresedési időszak)			200	51,61	16000	10,00%	19 200
Közmű költség	(üresedési időszak)				0,00	0	10,00%	0
Felújítási alap	80,0			250 000	53,76	16 667	1,00%	200 000
Építményadó	80,0			1 600	34,41	10 667		128 000
III. EREDMÉNY								3 274 800
Tőkésítési ráta							7,00%	
IV. FORGALMI ÉRTÉK				584 786				46 782 857

Az ingatlan piaci bérleti díjak alapján DC módszerrel meghatározott forgalmi értéke, összesen, kerekítve 47,0 M Ft.
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

5.4. Végző, egyeztetett forgalmi érték

Az MNB 11/2018. (II.27.) ajánlása 85. fejezete szerint a végző érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvart kiindulni, amelyiket az értékbecslő - megfelelő indoklással alátámasztva - a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekint. Az MNB elvárása alapján a legalkalmasabbnak ítélt módszerrel kapott értéket az értékbecslő csak indokolt esetben korrigálja egy másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Tekintettel az értékelési megközelítések és a hasznosítási módok realitására, az összehasonlító megközelítés eredményét javasoljuk figyelembe venni.

Értékelési mód	Arány	Becsült érték	360
		Ft	EUR
Összehasonlító értékelés	100%	57 000 000	158 333
Hozadéki értékelés	0%	47 000 000	130 556
Egyeztetett érték , kerekítve		57 000 000	158 333

6. ÖSSZEFOGLALÁS

**A vizsgált ingatlan-együttes forgalmi értéke
összesen, kerekítve
57,0 M Ft,
azaz
ötvenhétmillió forint.**

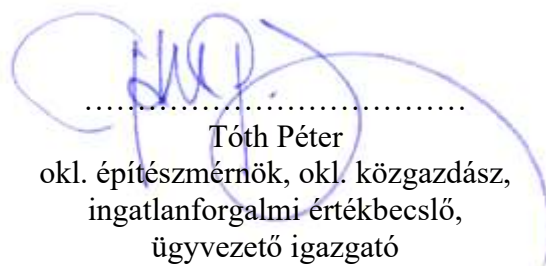
A becsült érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz “az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján.”

Budapest, 2022. március 7.



dr. Török Tamás
jogász,
ingatlanforgalmi értékbecsülő



Tóth Péter
okl. építésmérnök, okl. közgazdász,
ingatlanforgalmi értékbecsülő,
ügyvezető igazgató

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/112829/2022

2022.03.04

BUDAPEST II.KER.

Beltérület 14484/0/A/8 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II.KER. Frankel Leó út 21-23. 1.hiA. ajtó:7.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	80	0 0	686/100000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999999/1999/				

2. bejegyző határozat: 176949/1993/1993.08.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 176949/1993/1993.08.03

jogcím: 1990. évi LKV. tv 176949/1993/1993.08.03

jogcím: eredeti felvétel 176949/1993/1993.08.03

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

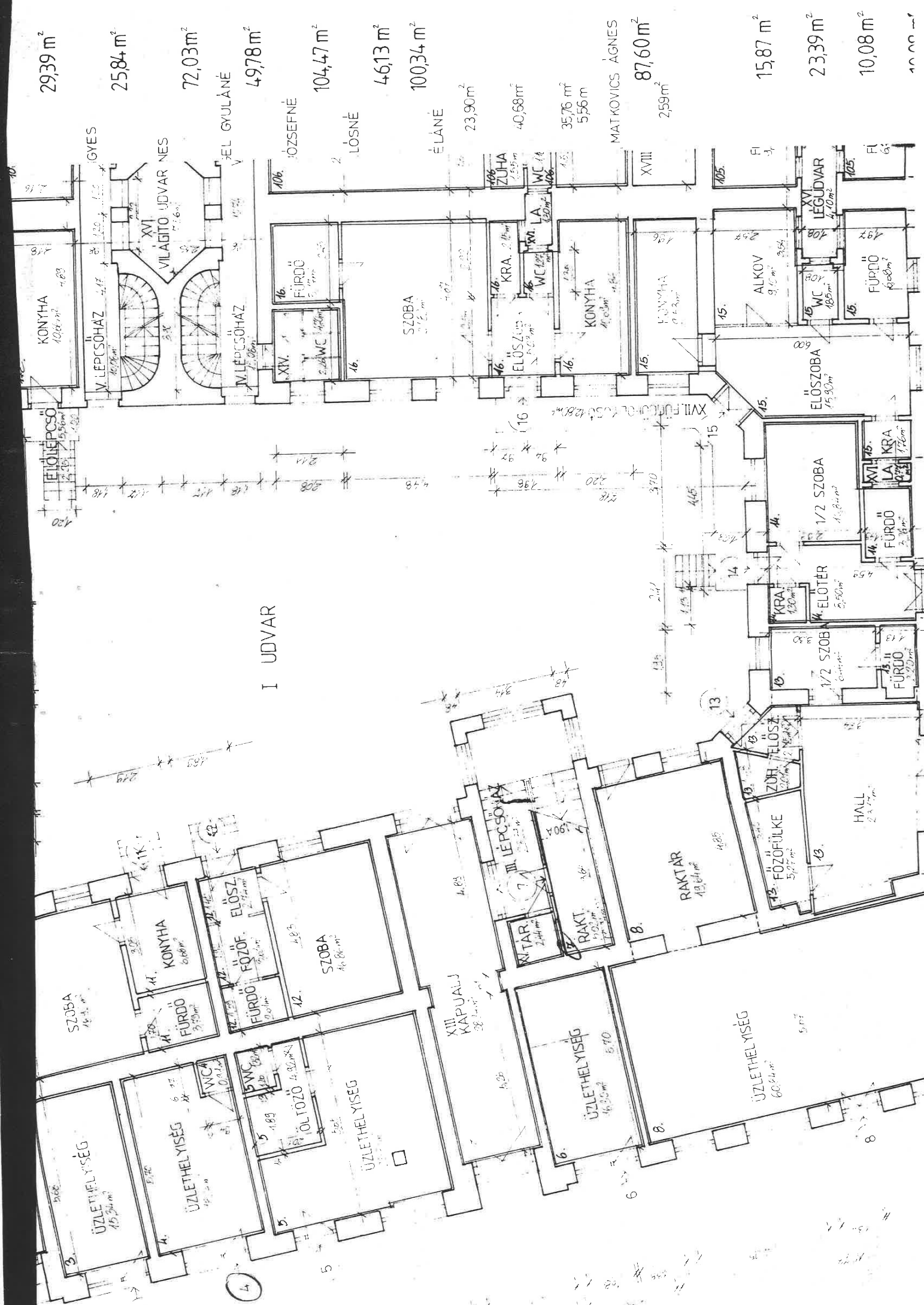
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



I UDVAR

29,39 m²
25,84 m²
72,03 m²
49,78 m²
104,47 m²
46,13 m²
100,34 m²
23,90 m²
40,68 m²
35,76 m²
556 m²
MATKOVICS ÁGNES
87,60 m²
259 m²
15,87 m²
23,39 m²
10,08 m²
10,00 m²

A Budapest, II. kerületi 4513 számú tulajdoni lapon 14484 hrsz. alatt felvett, a természetben a Budapest II. ker. Üstökös u. 1. (Frankel L. u. 21-23.) alatti a Bp. II. ker. Önkormányzat tulajdonában álló társasház (57383/1991.(III.6.)sz. alatt bejegyzett tulajdoni jellegét megszünteti és egyben az alábbi társasház tulajdon alapítást határozza el.

I. Általános rendelkezések

Budapest, II. kerületi 4513 számú tulajdoni lapon 14484 hrsz. alatt felvett, a természetben a Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.) sz. alatti a Budapest Főv. II. ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, a 32/1969.(IX.30.) Korm. sz. rendelet 2.par. (2) bekezdése alapján az 1. sz. mellékelt tervrajz, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969.(IX.30.) Korm. sz. rendelet, a 15/1991. sz. Főv. Közgyűlés Rendelete és a 8/1992. sz. Főv. II.ker. Önkormányzat Rendelete alapján - a vevő személyi tulajdonába kerülnek, azzal, hogy mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

A/ Közös tulajdon

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatti terveken I-XXX. feltüntetett és a 2. szám alatt melléklet műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések. (Az 1. sz. 2. sz. melléklet a földhivatali szerkesztési munkákhoz szükséges.)

A közös tulajdonba kerülő vagyონrészek leírása

I.	Telek	3.363 m ²
II.	Lépcsőház	129.02 m ²
III.	Lépcsőház	134.64 m ²
IV.	Lépcsőház	63.88 m ²
V.	Lépcsőház	43.34 m ²
VI.	Lépcsőház	136.82 m ²
VII.	Lépcsőház	134.97 m ²

VIII.	Lépcsőház	63.88 m ²
IX.	Lépcsőház	43.34 m ²
X.	Pincerekeszek teljes alapterület	437.14 m ² 834.44 m ²
XI.	Pincei közlekedők,folyosók teljes alapterület	217.10 m ² 368.40 m ²
XII.	Lift szerelőterek (pincében) (1,90 m. alatti terület)	30.19 m ²
XIII.	Kapualjak	81.26 m ²
XIV.	Közös WC-k	34.91 m ²
XV.	Tárolók, raktárak	119.25 m ²
XVI.	Légudvarok, légaknák	38.82 m ²
XVII.	Függőfolyosók	574.75 m ²
XVIII.	Lakóközösségi iroda	9.57 m ²
XIX.	Közös előterek	18.58 m ²
XX.	Átjáró (IV.emelet)	25.16 m ²
XXI.	Közös folyosók, közlekedők	496.57 m ²
XXII.	Közös teraszok	32.68 m ²
XXIII.	Liftgépházak (liftaknák, liftek)	46.23 m ²
XXIV.	Padlástér teljes terület	1409.35 m ² 1883.26 m ²
XXV.	Alapok, felmenő falazat, kémények, áthidalók, kiváltók, pillérek, erkélylemezek, födécek, közös területhez tartozó nyílászárók, lakatos szerkezetek	
XXVI.	Homlokzati vakolatok, lábazatok, díszítő elemek, tetőszerkezet, héjalások, bádogos szerkezetek, párkányok, udvari és közös területekhez tartozó burkolatok, előlépcsők.	
XXVII.	Vízhalózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig. Vízóra.	

XXVIII. Csatornavezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig.

XXIX. Elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig.

XXX. Gázvezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig.

A közös tulajdon **100.000/100.000-red**, azaz **Százezer/Százezred** tulajdoni hányadból áll.

B/ Külön tulajdon

Az egyes öröklakások leírása utána a feltüntetett tulajdoni hányad a tulajdonostársakat a megjelölt földrészletből és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmei hányadrészt tünteti fel.

Az egyes társasház-öröklakások, azok felszerelésével az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze a közös tulajdonba maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával.

I. Udvar

1. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **1. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1.(Frankel L.u.21-23) **pincei raktár** sz. alatti 3 db raktár helyiségekből álló raktár **38.63 m²** (kerekítve: **39 m²**) alapterülettel, + 1.90 m. alatti terület **12,44 m²** összesen: **51.07 m²** (kerekítve: **51 m²**) és a közös tulajdonból **437/100.000** hányadrész.
2. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **2. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1.)Frankel L.u. 21-23.) sz. alatti pince,fszt.,mfszt-i iroda pinceszinten: 3 db irattár, előtér, fszt-en: ügyféltér, 2 db iroda, ötlöző, teakonyha,közlekedő, előtér, szélfogó, pincelejáró,raktár, lépcsőház, lépcsőtér, 2 db WC, takarítószer kamra, mfszt-en: iroda helyiségekből álló iroda **469.40 m²** (kerekítve: **469 m²**) alapterülettel, és a közös tulajdonból **4019/100.000** hányadrész.
3. A Főv. II.ker. Önkormányzatot illeti a terveken **3. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.) **fszt-i üzlet** 1 db üzlethelyiség 1. helyiségből álló üzlet **15.34 m²** (kerekítve: **15 m²**) alapterülettel, és a közös tulajdonból **129/100.000** hányadrész.

Budapest II. ker. Üstökös u. 1.(Frankel L.u.21-23.)sz.

**Társasház
alapító okirata**

4. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **4. sorszámmal** jelölt Budapest II., Üstökös u. 1.(Frankel L.u.21-23.) sz. alatti fszt.-i üzlet 1 db üzlet, WC helyiségekből álló üzlet 19.15 m² (kerekítve: 19 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból **163/100.000** hányadrész.
5. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **5. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1.(Frankel L.u. 21-23.)sz. alatti fszt.-i üzlet 1 db üzlethelyiség, öltöző, WC, helyiségekből álló üzlet 31.97 m² (kerekítve: **32 m²**) alapterülettel, és a közös tulajdonból **274/100.000** hányadrész.
6. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **6. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u. 21-23.) sz. alatti fszt.-i üzlet 1 db üzlethelyiség helyiségekből álló üzlet 16.30 m² (kerekítve: 16 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból **137/100.000** hányadrész.
7. A Főv. II.ker. Önkormányzatot illeti a terveken **7. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1.(Frankel L.u.21-23.) sz. alatti fszt.-i raktár 1 db raktár, helyiségekből álló raktár 5.02 m² (kerekítve: **5 m²**) alapterülettel, +1,90 m. alatti terület 2.94 m² összesen: 7.96 m² (kerekítve: **8 m²**) és a közös tulajdonból **69/100.000** hányadrész.
8. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **8. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1.(Frankel L.u. 21-23.) sz. alatti fszt.-i üzlet 1 db üzlethelyiség, raktár helyiségekből álló üzlet 80.48 m² (kerekítve: **80 m²**) alapterülettel, és a közös tulajdonból **686/100.000** hányadrész.
9. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **9. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti fszt.-i üzlet 1 db üzlet, helyiségekből álló üzlet 26.12 m² (kerekítve: 26 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból **223/100.000** hányadrész.
10. A Főv. II.ker. Önkormányzatot illeti a terveken **10. sorszámmal** jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1.(Frankel L.u. 21-23.) sz. alatti VI. em.-i öltöző 1 db öltöző helyiségekből álló öltöző 17.20 m² (kerekítve:17 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból **146/100.000** hányadrész.
11. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken **11 .sorszámmal** jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. sz. alatti fszt.1. sz. lakás 1 szoba,konyha,fürdőszoba,helyiségekből álló öröklakás 29.39 m² (kerekítve: 29 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból **248/100.000** hányadrész.

12. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 12. sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1.(Frankel L.u. 21-23.)sz. sz. alatti fszt. 1/a. sz. lakás 1. szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás 25.84 m² (kerekítve: 26 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 223/100.000 hányadrész. ✓
13. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 13. sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1.(Frankel L.u.21-23.)sz. sz. alatti fszt. 2. sz. lakás 1.5 szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba, zuhanyzó, hall helyiségekből álló öröklakás 72.03 m² (kerekítve: 72 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 617/100.000 hányadrész. ✓
14. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 14. sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti fszt. 3. sz. lakás, 1.5 szoba, főző előtér, kamra, fürdő, helyiségekből álló öröklakás, 49.78 m²(kerekítve: 50 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 428/100.000 hányadrész. ✓
15. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 15. sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti fszt. 4. sz. lakás, 3. szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, alkov helyiségekből álló öröklakás, 104.47 m²(kerekítve: 104 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 891/100.000 hányadrész. ✓
16. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 16. sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti fszt. 5. sz. lakás, 1 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 46.13 m²(kerekítve: 46 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 394/100.000 hányadrész. ✓
17. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 17. sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti fszt. 6. sz. lakás, 3. szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, előszoba, WC, alkov. helyiségekből álló TB.öröklakás, 100.34 m²(kerekítve: 100 m²) alapterülettel, +előlépcső (5,56/2=2,78 m²) összesen: 103.12 m² (kerekítve: 103 m³), és a közös tulajdonból 883/100.000 hányadrész. ✓
18. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 18. sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti fszt. 8. sz. lakás, 3. szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, előszoba, WC, közlekedő folyosó, lomtár helyiségekből álló öröklakás, 87.60 m²(kerekítve: 88 m²) alapterülettel. +1.90 m alatti terület 2,59 m²) összesen: 90.19 m² (kerekítve: 90 m³), és a közös tulajdonból 771/100.000 hányadrész. ✓

19. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 19. sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I.em. 1. sz. lakás, 2+2 félszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, előszoba,, WC, 2 db közlekedő, étkező helyiségekből álló öröklakás, 117.26 m²(kerekítve: 117 m²) alapterülettel, +2 db erkély (3,53/2=1,77, 3,36/2=1.68 m²) összesen:120.71 m² (kerekítve: 121 m³), és a közös tulajdonból 1037/100.000 hányadrész. ✓
20. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 20. sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I.em. 2. sz. lakás, 2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, előszoba,, WC helyiségekből álló öröklakás, 88.98 m²(kerekítve: 89 m²) alapterülettel,+erkély (3,53/2=1,77 m²) összesen:90.75 m² (kerekítve: 91 m³), és a közös tulajdonból 780/100.000 hányadrész. ✓
21. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 21. sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I.em. 2/a sz. lakás, 1 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, előszoba,hall helyiségekből álló öröklakás, 44.75 m²(kerekítve: 45 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 386/100.000 hányadrész. ✓
22. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 22. sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I.em. 3/a. sz. lakás, 1 szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba,hall helyiségekből álló öröklakás, 37.79 m²(kerekítve: 38 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 326/100.000 hányadrész. ✓
23. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 23. sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I.em. 3. sz. lakás, 2 szoba, hall, főzőfülke, kamra, fürdőszoba, előszoba, helyiségekből álló öröklakás, 64.22 m²(kerekítve: 64 m²) alapterülettel, erkély (3,53/2=1,77 m²) összesen:65.99 m² (kerekítve: 66 m²), és a közös tulajdonból 566/100.000 hányadrész. ✓
24. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 24. sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I.em. 4. sz. lakás, 3 szoba, konyha, 2 db fürdőszoba, előszoba, WC,alkov helyiségekből álló öröklakás, 96.35 m²(kerekítve: 96 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 823/100.000 hányadrész. ✓
25. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 25. sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I.em. 5. sz. lakás, 3.5 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, előszoba,, WC,helyiségekből álló TB. öröklakás, 123.72 m²(kerekítve:124 m²) alapterülettel,+erkély(3,53/2=1,77 m²) összesen:125.49 m² (kerekítve: 125 m³), és a közös tulajdonból 1071/100.000 hányadrész. ✓

26. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 26. sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I.em. 6. sz. lakás, 3 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, előszoba, WC, alkov helyiségekből álló öröklakás, 105.93 m²(kerekítve: 106 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 908/100.000 hányadrész. ✓
27. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 27. sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I.em. 7. sz. lakás, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 49.64 m²(kerekítve: 50 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 428/100.000 hányadrész. ✓
28. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 28 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I.em. 8.sz. lakás, 3.5 szoba, főzőfülke, előszoba, fürdőszoba, WC, gardrob helyiségekből álló öröklakás, 97.69 m²(kerekítve: 98 m²) alapterülettel, + erkély (5,58/2=2,79 m²) összesen: 100.48 m²(kerekítve: 100 m²) és a közös tulajdonból 857/100.000 hányadrész. ✓
29. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 29. sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I.em. 9. sz. lakás, 3 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, gardrob helyiségekből álló öröklakás, 83.69 m²(kerekítve: 84 m²) alapterülettel, + erkély (5,58/2=2.79 m²) összesen: 86.48 m² (kerekítve: 86 m²), és a közös tulajdonból 737/100.000 hányadrész. ✓
30. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 30 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 1. sz. lakás, 3.5 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 121.07 m²(kerekítve: 121 m²) alapterülettel, + 2 db erkély (3.36/2=1.68, 1,98/2=0.99 m²) összesen: 123.74 m²(kerekítve: 124 m²) és a közös tulajdonból 1063/100.000 hányadrész. ✓
31. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 31 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 2. sz. lakás, 2 szoba, főzőfülke, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, 81.25 m²(kerekítve: 81 m²) alapterülettel, + erkély (1,98/2=0.99 m²) összesen: 82.24 m²(kerekítve: 82 m²) és a közös tulajdonból 703/100.000 hányadrész. ✓
32. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 32 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 2/a. sz. lakás, 2.szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás, 56.34 m²(kerekítve: 56 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 480/100.000 hányadrész. ✓

33. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 33 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 3. sz. lakás, 3.5 szoba, konyha,kamra, előszoba,fürdőszoba,WC helyiségekből álló öröklakás, 105.91 m²(kerekítve:106 m²) alapterülettel,+ erkély (1,98/2=0.99 m²) összesen: 106.90 m²(kerekítve: 107 m²) és a közös tulajdonból 917/100.000 hányadrész.
34. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 34 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 4. sz. lakás, 3 szoba, konyha, kamra, előszoba,fürdőszoba, WC,alkov helyiségekből álló TB.öröklakás, 98.88 m²(kerekítve:99 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 848/100.000 hányadrész.
35. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 35 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 5. sz. lakás, 3.5 szoba, konyha,kamra, előszoba,fürdőszoba,WC helyiségekből álló TB. öröklakás,127.83 m²(kerekítve:128 m²) alapterülettel,+ erkély (1,98/2=0.99 m²) összesen:128.82 m²(kerekítve:129 m²) és a közös tulajdonból 1105/100.000 hányadrész.
36. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 36 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 6. sz. lakás, 3 szoba, konyha, kamra, előszoba,fürdőszoba, WC,alkov, hall,közlekedő helyiségekből álló öröklakás, 107.24 m²(kerekítve:107 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 917/100.000 hányadrész.
37. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 37 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 7. sz. lakás, 2 szoba, konyha,kamra, előszoba,fürdőszoba,WC helyiségekből álló öröklakás,50.56 m²(kerekítve:51 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 437/100.000 hányadrész.
38. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 38 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 8. sz. lakás, 3 szoba, konyha, kamra, előszoba,zuhany,fürdőszoba, WC,alkov helyiségekből álló TB.öröklakás, 99.34 m²(kerekítve:99 m²) alapterülettel,+ erkély (5,58/2=2.79 m²) összesen: 102.13 m² (kerekítve: 102 m²),és a közös tulajdonból 874/100.000 hányadrész.
39. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 39 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 9. sz. lakás, 3 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, alkov,helyiségekből álló öröklakás,86.88 m²(kerekítve:87 m²) alapterülettel,+ erkély (5.58/2=2.79 m²) összesen:89.67 m²(kerekítve:90 m²) és a közös tulajdonból 771/100.000 hányadrész.

40. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 40 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 1/a. sz. lakás, 2 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, étkező ,helyiségekből álló öröklakás, 69.43 m²(kerekítve:69.m²) alapterülettel,+ erkély (3.36/2=1.68 m²,előtér 2,48/2=1.24 m²) összesen:72.35 m²(kerekítve:72 m²) és a közös tulajdonból 617/100.000 hányadrész.
41. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 41 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 1. sz. lakás, 1 szoba, főzőfülke,kamra, előszoba, fürdőszoba, közlekedő,helyiségekből álló öröklakás, 48.58 m²(kerekítve:49.m²) alapterülettel,+ előtér (2,48/2=1.24 m²) összesen:49.82 m²(kerekítve:50 m²) és a közös tulajdonból 428/100.000 hányadrész.
42. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 42 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 2. sz. lakás, 3+3félszoba, konyha, 2 db főzőfülke, előszoba, fürdőszoba, mosdó+WC, 3 db közlekedő WC,helyiségekből álló öröklakás, 136.14 m²(kerekítve:136.m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 1165/100.000 hányadrész.
43. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 43 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 3/a. sz. lakás, 1 szoba, főzőfülke, előszoba, fürdőszoba,helyiségekből álló öröklakás, 38.98 m²(kerekítve:39.m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 334/100.000 hányadrész.
44. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 44 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 3. sz. lakás, 2 szoba, főzőfülke, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás, 65.99 m²(kerekítve:66.m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 566/100.000 hányadrész.
45. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 45 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 4/a. sz. lakás, 1 szoba, főzőfülke, előszoba, fürdőszoba,helyiségekből álló öröklakás, 32.69 m²(kerekítve:33.m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 283/100.000 hányadrész.
46. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 46 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 4. sz. lakás, 2 szoba, főzőfülke, előszoba, fürdőszoba, WC, alkov, helyiségekből álló öröklakás, 65.81 m²(kerekítve:66.m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 566/100.000 hányadrész.

47. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 47 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 5. sz. lakás, 3.5 szoba, konyha,kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 127.70 m²(kerekítve:128.m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 1097/100.000 hányadrész.
48. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 48 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 6. sz. lakás, 3 szoba, konyha,kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, alkov,közlekedő helyiségekből álló öröklakás, 107.81 m²(kerekítve:108.m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 925/100.000 hányadrész. ✓
49. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 49 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 7. sz. lakás, 2 szoba, konyha,kamra, előszoba, WC,helyiségekből álló öröklakás, 50.93 m²(kerekítve:51.m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 437/100.000 hányadrész. ✓
50. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 50 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 8. sz. lakás, 3.5 szoba, konyha,kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő, helyiségekből álló öröklakás, 112.47 m²(kerekítve:112.m²) alapterülettel,+erkély (5.58/2=2.79 m²)összesen: 115.26 m² (kerekítve: 115 m²)és a közös tulajdonból 985/100.000 hányadrész. ✓
51. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 51 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 9. sz. lakás, 2 szoba, konyha,kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, alkov helyiségekből álló öröklakás, 74.01 m²(kerekítve:74.m²) alapterülettel,+erkély (5.58/2=2.79 m²)összesen: 76.80 m² (kerekítve: 77 m²)és a közös tulajdonból 660/100.000 hányadrész. ✓
52. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 52 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 1. sz. lakás, 3.5 szoba, konyha,kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 123.73 m²(kerekítve:124.m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 1063/100.000 hányadrész. ✓

53. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 53 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 2. sz. lakás, 4.5 szoba, konyha,kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő,gardrob, loggia, helyiségekből álló öröklakás, 149.05 m²(kerekítve:149.m²) alapterülettel,+loggia (2.60/2=1.30 m²),erkély (1.98/2=0.99 m²,erkély 2.48/2=1.24 m²)összesen: 152.58 m² (kerekítve: 153 m²)és a közös tulajdonból 1311/100.000 hányadrész. ✓
54. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 54 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 3/a. sz. lakás,1.5 szoba, előszoba+főző,kamra, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás, 40.81 m²(kerekítve:41.m²) alapterülettel,+erkély (2.40/2=1.20 m²)összesen: 42.01 m²)kerekítve: 42 m²),és a közös tulajdonból 360/100.000 hányadrész. ✓
55. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 55 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 3. sz. lakás, 2 szoba, konyha,kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő, helyiségekből álló öröklakás, 67.98 m²(kerekítve:68.m²) alapterülettel,+erkély 2.40/2=1.20 m²)összesen: 69.18 m² (kerekítve: 69 m²)és a közös tulajdonból 591/100.000 hányadrész. ✓
56. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 56 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 4. sz. lakás, 3 szoba, konyha,kamra, előszoba, fürdőszoba, WC,alkov, loggia helyiségekből álló öröklakás, 104.23 m²(kerekítve:104.m²) alapterülettel,+loggia)2,13/2=1.07 m², erkély 1.98/2=0.99 m²)összesen: 106.29 m² (kerekítve: 106 m²), és a közös tulajdonból 908/100.000 hányadrész. ✓
57. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 57 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 5. sz. lakás, 4.5 szoba, konyha,kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 138.13 m²(kerekítve:138.m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 1183/100.000 hányadrész. ✓
58. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 58 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 6. sz. lakás, 3 szoba, konyha,kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, alkov helyiségekből álló öröklakás, 105.01 m²(kerekítve:105.m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 900/100.000 hányadrész. ✓

59. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 59 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 7. sz. lakás, 2 szoba, konyha,kamra, előszoba, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás, 53.16 m²(kerekítve:53.m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 454/100.000 hányadrész. ✓
60. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 60 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 8. sz. lakás, 2. szoba, konyha,kamra, előszoba, fürdőszoba, WC,hall, alkov, helyiségekből álló öröklakás, 87.22 m²(kerekítve:87 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 745/100.000 hányadrész. ✓
61. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 61 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 9. sz. lakás, 3. szoba, konyha,kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, alkov,közlekedő helyiségekből álló öröklakás,103.56 m²(kerekítve:104 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 891/100.000 hányadrész. ✓
62. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 62 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em. 1. sz. lakás, 1. szoba, helyiségből álló öröklakás, 22.47 m²(kerekítve:22 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 189/100.000 hányadrész.
63. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 63 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em. 2.és 9. sz. lakás, 1. szoba, konyha, előszoba, helyiségekből álló öröklakás, 34.30 m²(kerekítve:34 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 291/100.000 hányadrész. ✓
64. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 64 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em. 3. sz. lakás, 1. szoba, előtér., zuhanyzó,helyiségekből álló öröklakás, 19.48 m²(kerekítve:19 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 163/100.000 hányadrész.
65. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 65 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em. 5. sz. lakás, 2. szoba, főzőfülke, helyiségekből álló öröklakás, 46.10 m²(kerekítve:46 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 394/100.000 hányadrész. ✓

66. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 66 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em. 6. sz. lakás, 1. szoba, előszoba, helyiségekből álló öröklakás, 22.04 m²(kerekítve: 22 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 189/100.000 hányadrész.
67. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 67 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em. 7. sz. lakás, 1. szoba, konyha, helyiségekből álló öröklakás, 25.05 m²(kerekítve: 25 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 214/100.000 hányadrész.
68. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 68 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em. 11. sz. lakás, 1. szoba, helyiségekből álló öröklakás, 15.09 m²(kerekítve: 15 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 129/100.000 hányadrész. ✓
69. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 69 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em. 12. sz. lakás, 1. szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, 30.87 m²(kerekítve: 31 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 266/100.000 hányadrész. ✓
70. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 70 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em. 1/b. sz. lakás, 1.5 szoba, konyha, kamra, előszoba, WC helyiségekből álló öröklakás, 33.14 m²(kerekítve: 33 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 283/100.000 hányadrész. ✓
71. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 71 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em. 15. sz. lakás, 1 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, 34.73 m²(kerekítve: 35 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 300/100.000 hányadrész. ✓
72. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 72 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em. 16. sz. lakás, 1 szoba, főzőfülke, előszoba, mosdó, helyiségekből álló öröklakás, 25.22 m²(kerekítve: 25 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 214/100.000 hányadrész. ✓

73. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 73 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.17. sz. lakás, 1 szoba, főzőfülke, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, 19.06 m²(kerekítve: 19 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 163/100.000 hányadrész.
74. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 74 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.18. sz. lakás, 1 szoba, helyiségből álló öröklakás, 20.86 m²(kerekítve: 21 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 180/100.000 hányadrész. ✓
75. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 75 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.19. sz. lakás, 1 szoba, előszoba+főzőfülke. helyiségekből álló öröklakás, 23.99 m²(kerekítve: 24 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 206/100.000 hányadrész. ✓
76. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 76 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.20. sz. lakás, 1 szoba, előtér helyiségekből álló öröklakás, 23.49 m²(kerekítve: 23 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 197/100.000 hányadrész.
77. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 77 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.21. sz. lakás, 1 szoba, konyha, helyiségekből álló öröklakás, 25.28 m²(kerekítve: 25 m²) alapterülettel, +erkély (1,27/2=.064 m²) összesen: 25.92 m² (kerekítve: 26 m²), és a közös tulajdonból 223/100.000 hányadrész. ✓
78. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 78 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.23 és 55. sz. lakás, 1,5 főzőfülke, helyiségekből álló öröklakás, 28.54 m²(kerekítve: 29 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 248/100.000 hányadrész.
79. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 79 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.25. sz. lakás, 2 szoba, főzőfülke, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, 40.59 m²(kerekítve: 41 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 351/100.000 hányadrész. ✓

80. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 80 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.26. sz. lakás, 1 szoba, helyiségből álló öröklakás, 16.19 m²(kerekítve: 16 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 137/100.000 hányadrész. ✓
81. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 81 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.27. sz. lakás, 2 szoba, helyiségből álló öröklakás, 32.09 m²(kerekítve: 32 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 274/100.000 hányadrész. ✓
82. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 82 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.4/a sz. lakás, 1.5 szoba, kamra, előszoba, fürdőszoba WC helyiségekből álló öröklakás, 38.91 m²(kerekítve: 39 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 334/100.000 hányadrész.
83. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 83 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.3/a sz. lakás, 1 szoba, főzőfülke, előszoba, fürdőszoba WC helyiségekből álló öröklakás, 30.21 m²(kerekítve: 30 m²) alapterülettel, +előtér (6,54/2=3.27 m²) összesen: 33.48 m² (kerekítve: 33 m²), és a közös tulajdonból 283/100.000 hányadrész. ✓
84. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 84 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.2/a sz. lakás, 1 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba WC helyiségekből álló öröklakás, 36.42 m²(kerekítve: 36 m²) alapterülettel, +előtér (6.54/2=3.27 m²) összesen: 39.69 m² (kerekítve: 40 m²), és a közös tulajdonból 343/100.000 hányadrész.
85. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 85 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.1/a sz. lakás, 1 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, 34.88 m²(kerekítve: 35 m²) alapterülettel, +lomkamra (1.60/2=0.80 m²) összesen: 35.68 m², és a közös tulajdonból 308/100.000 hányadrész. ✓
86. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 86 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.63. sz. lakás, 1 szoba, helyiségből álló öröklakás, 13.52 m²(kerekítve: 14 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 120/100.000 hányadrész.

87. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 87 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.64. sz. lakás, 0.5 szoba, főzőfülke, előtér helyiségekből álló öröklakás, 18.88 m²(kerekítve: 19 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 163/100.000 hányadrész.
88. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 88 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.66. sz. lakás, 2. szoba, ✓ főzőfülke, helyiségekből álló öröklakás, 32.17 m²(kerekítve: 32 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 274/100.000 hányadrész.
89. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 89 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.IV. sz. lakás, 0.5 szoba, konyha, előszoba, zuhanyzó, WC helyiségekből álló öröklakás, 29.23 m²(kerekítve: 29 m²) alapterülettel, +erkély /1.13/2=0.57 m²) összesen: 29.80 m² (kerekítve: 30 m²) és a közös tulajdonból 257/100.000 hányadrész.
90. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 90 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.68. sz. lakás, 1.5 szoba, ✓ zuhanyzó helyiségekből álló öröklakás, 28.35 m²(kerekítve: 28 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 240/100.000 hányadrész.
91. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 91 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.69. sz. lakás, 1. szoba, főzőfülke helyiségekből álló öröklakás, 19.07 m²(kerekítve: 19 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 163/100.000 hányadrész.
92. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 92 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.71. sz. lakás, 2. szoba, helyiségből álló öröklakás, 32.58 m²(kerekítve: 33 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 283/100.000 hányadrész.
93. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 93 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti VI.em.3. sz. lakás, 1+2félszoba, ✓ előszoba, főzőfülke, étkező, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, 51.66 m²(kerekítve: 52 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 446/100.000 hányadrész.

- 100.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 100.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti fszt-i iroda földszinten: 8 db iroda, szélfogó, előtér, folyosó, tároló, zuhanyzó, WC. mföldszinten: 7 db iroda, irattár, 2 db raktár, lépcsőház, folyosó, WC, helyiségekből álló iroda, 495.39 m²(kerekítve: 495 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 4242/100.000 hányadrész.
- 101.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 101.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti fszt. 2. sz. lakás, 1 szoba, előszoba, főzőfülke helyiségekből álló öröklakás, 27.12 m²(kerekítve: 27 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 231/100.000 hányadrész.
- 102.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 102.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti fszt. 3. sz. lakás, 3.5 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás, 114.25 m²(kerekítve: 114 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 977/100.000 hányadrész.
- 103.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 103.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti fszt. 4. sz. lakás, 2 szoba, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás, 72.70 m²(kerekítve: 73 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 626/100.000 hányadrész.
- 104.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 104.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti fszt. 4/a sz. lakás, 1.5 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, közlekedő helyiségekből álló öröklakás, 49.09 m²(kerekítve: 49 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 420/100.000 hányadrész.
- 105.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 105.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti fszt. 5. sz. lakás, 3 szoba, előszoba, főzőfülke, kamra, hall, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás, 94.45 m²(kerekítve: 94 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 805/100.000 hányadrész.

94. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 94 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti VI.em.4/a. sz. lakás, 1.5 szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, 36.74 m²(kerekítve: 37 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 317/100.000 hányadrész. ✓

95. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 95 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti VI.em.4. sz. lakás, 1 szoba, előszoba, helyiségekből álló öröklakás, 15.97 m²(kerekítve: 16 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 137/100.000 hányadrész.

96. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 96 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti VI.em.5. sz. lakás, 1 szoba, előszoba, főzőfülke, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, 23.31 m²(kerekítve: 23 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 197/100.000 hányadrész. ✓

II. Udvar

97. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 97 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti pincei raktár :1 db raktár helyiségből álló raktár 47.59 m²(kerekítve: 48 m²) alapterülettel,+ 1,90 m alatti terület 15.02 m² összesen: 62.61 m² (kerekítve:63 m²), és a közös tulajdonból 540/100.000 hányadrész. —

98. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 98 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti pincei kazánház: előtér,kazánház,zuhanyzó, WC.helyiségekből álló kazánház , 52.39 m²(kerekítve: 52 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 446/100.000 hányadrész. —

99. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 99 sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti fszt-i raktár, 1 db raktár helyiségből álló raktár, 6.98 m²(kerekítve: 7 m²) alapterülettel, +1.90 m alatti terület 2.84 m² összesen: 9.82 m² (kerekítve: 10 m²), és a közös tulajdonból 86/100.000 hányadrész. —

Budapest II. ker. Üstökös u. 1.(Frankel L.u.21-23.)sz.

Társasház

alapító okirata

- 106.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 106.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti fszt. 6. sz. lakás, 1.5 szoba, előszoba, főzőfülke, WC,zuhanyzó,helyiségekből álló öröklakás, 44.12 m²(kerekítve:44 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 377/100.000 hányadrész. ✓
- 107.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 107.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti fszt. 7. sz. lakás, 3 szoba, hall, előtér, konyha,kamra,alkov,fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás,100.75 m²(kerekítve:101 m²) alapterülettel,+előlépcső (5.56/2=2.78 m²) összesen:103.53 m² (kerekítve: 104 m²),és a közös tulajdonból 891/100.000 hányadrész.
- 108.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 108.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti fszt. 9. sz. lakás, 1 szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás, 39.15 m²(kerekítve:39 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 334/100.000 hányadrész. ✓
- 109.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 109.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti mfszt.10. sz. lakás, 1 szoba, előszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, 30.15 m²(kerekítve:30 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 257/100.000 hányadrész. ✓
- 110.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 110.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I. em. 1. sz. lakás, 3.5 szoba, előszoba, konyha ,kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás, 115.19 m²(kerekítve:115 m²) alapterülettel,+2 db erkély (3.36/2=1.68 m², 3.53/2=1.77 m²) összesen: 118.64 m² (kerekítve: 119 m²),és a közös tulajdonból 1020/100.000 hányadrész. ✓
- 111.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 111.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I. em. 2. sz. lakás, 4 szoba, 2 db előszoba, konyha ,kamra, fürdőszoba, 2 db WC helyiségekből álló öröklakás, 132.03 m²(kerekítve:132 m²) alapterülettel,+erkély (3.53/2=1.77 m²) összesen: 133.80 m² (kerekítve: 134 m²),és a közös tulajdonból 1148/100.000 hányadrész. ✓

Budapest II. ker. Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz.

**Társasház
alapító okirata**

- 112.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 112.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I. em. 3/a. sz. lakás, 1 szoba, előszoba, főzőfülke, kamra, fürdőszoba, hall helyiségekből álló öröklakás, 39.28 m²(kerekítve:39 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 334/100.000 hányadrész.
- 113.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 113.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I. em. 3. sz. lakás, 2 szoba, előszoba, főzőfülke, kamra, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás, 65.08 m²(kerekítve:65 m²) alapterülettel, + erkély (3.36/2=1.68 m², 3.53/2=1.77 m²) összesen: 66.85 m² (kerekítve: 67 m²), és a közös tulajdonból 574/100.000 hányadrész.
- 114.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 114.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I. em. 4. sz. lakás, 3 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, alkov helyiségekből álló öröklakás, 100.75 m²(kerekítve:101 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 865/100.000 hányadrész.
- 115.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 115.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I. em. 5. sz. lakás, 3.5 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás, 122.08 m²(kerekítve:122 m²) alapterülettel, + erkély (3.53/2=1.77 m²) összesen: 123.85 m² (kerekítve: 124 m²), és a közös tulajdonból 1063/100.000 hányadrész.
- 116.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 116.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I. em. 6. sz. lakás, 3 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, alkov, helyiségekből álló öröklakás, 105.79 m²(kerekítve:106 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 908/100.000 hányadrész.
- 117.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 117.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I. em. 7. sz. lakás, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás, 48.15 m²(kerekítve:48 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 411/100.000 hányadrész.

- 118.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 118.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I. em. 8. sz. lakás, 3 szoba, előszoba, konyha ,kamra, fürdőszoba, WC, alkov helyiségekből álló öröklakás, 101.35 m^2 (kerekítve: 101 m^2) alapterülettel,+ erkély ($5.58/2=2.79 \text{ m}^2$) összesen: 104.14 m^2 (kerekítve: 104 m^2),és a közös tulajdonból $891/100.000$ hányadrész.
- 119.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 119.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti I. em. 9. sz. lakás, 2.5 szoba, előszoba, konyha ,fürdőszoba, WC,közlekedő helyiségekből álló öröklakás, 73.25 m^2 (kerekítve: 73 m^2) alapterülettel,+ erkély ($5.58/2=2.79 \text{ m}^2$) összesen: 76.04 m^2 (kerekítve: 76 m^2),és a közös tulajdonból $651/100.000$ hányadrész.
- 120.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 120.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 1/b. sz. lakás, 2 szoba, előszoba, főzőfülke,kamra, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 55.37 m^2 (kerekítve: 55 m^2) alapterülettel,+ erkély ($5.58/2=2.79 \text{ m}^2$, $2.07/2=1.03 \text{ m}^2$) összesen: 59.19 m^2 (kerekítve: 59 m^2),és a közös tulajdonból $506/100.000$ hányadrész.
- 121.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 121.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 1/a. sz. lakás, 3 szoba, előszoba, konyha ,kamra, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 101.95 m^2 (kerekítve: 102 m^2) alapterülettel,+ erkély ($3.36/2=1.68 \text{ m}^2$, $2.07/2=1.03 \text{ m}^2$, $1.98/2=0.99 \text{ m}^2$) összesen: 105.65 m^2 (kerekítve: 106 m^2),és a közös tulajdonból $908/100.000$ hányadrész.
- 122.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 122.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 2. sz. lakás, 2 szoba, előszoba, főzőfülke,kamra, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 75.80 m^2 (kerekítve: 76 m^2) alapterülettel,és a közös tulajdonból $651/100.000$ hányadrész.
- 123.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 123.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 2/a. sz. lakás, 2.5 szoba, előszoba, konyha, étkező, előtér, fürdőszoba, WC,közlekedő helyiségekből álló öröklakás, 89.54 m^2 (kerekítve: 90 m^2) alapterülettel,+ erkély ($1.98/2=0.99 \text{ m}^2$) összesen: 90.53 m^2 (kerekítve: 91 m^2),és a közös tulajdonból $780/100.000$ hányadrész.

- 124.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 124.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 3. sz. lakás, 2 szoba, előszoba, konyha,kamra, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 75.77 m²(kerekítve:76 m²) alapterülettel,+ erkély (1.98/2=0.99 m²,) összesen: 76.76 m² (kerekítve: 77 m²),és a közös tulajdonból 660/100.000 hányadrész. ✓
- 125.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 125.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 4/a. sz. lakás, 1 szoba, előszoba, főzőfülke,kamra, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás, 40.09 m²(kerekítve:40 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 343/100.000 hányadrész. ✓
- 126.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 126.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 4. sz. lakás, 2 szoba, előszoba, konyha,fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 62.25 m²(kerekítve:62 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 531/100.000 hányadrész. ✓
- 127.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 127.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 5. sz. lakás, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 81.99 m²(kerekítve:82 m²) alapterülettel,+ erkély (1.98/2=0.99 m²,) összesen: 82.98 m² (kerekítve: 83 m²),és a közös tulajdonból 711/100.000 hányadrész. ✓
- 128.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 128.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 5/a.. sz. lakás, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, szélfogó helyiségekből álló öröklakás, 59.44 m²(kerekítve:59 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 506/100.000 hányadrész. ✓
- 129.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 129.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 6. sz. lakás, 2 szoba, előszoba, konyha,kamra, fürdőszoba, WC,alkov helyiségekből álló öröklakás, 89.91 m²(kerekítve:90 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 771/100.000 hányadrész. ✓

- 130.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 130.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 7. sz. lakás, 2 szoba, előszoba, konyha,kamra, WC, helyiségekből álló öröklakás, 50.29 m²(kerekítve:50 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 428/100.000 hányadrész. ✓
- 131.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 131.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 8. sz. lakás, 3 szoba, előszoba, konyha,kamra,étkező, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 103.39 m²(kerekítve:103 m²) alapterülettel,+erkély (5.58/2=2.79 m²) összesen: 106.18 m² (kerekítve: 106 m²),és a közös tulajdonból 908/100.000 hányadrész. ✓
- 132.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 133.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti II.em. 9. sz. lakás, 1 szoba, konyha,kamra, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás, 34.10 m²(kerekítve:34 m²) alapterülettel,és a közös tulajdonból 291/100.000 hányadrész.
- 133.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 133. sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 1. sz. lakás, 3.5 szoba, előszoba, konyha,kamra,fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 117.34 m²(kerekítve:117 m²) alapterülettel,+erkély (3.36/2=1.68 m²) összesen: 119.02 m² (kerekítve: 119 m²), és a közös tulajdonból 1020/100.000 hányadrész. ✓
- 134.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 134.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 2. sz. lakás, 4 szoba, előszoba, konyha,kamra,fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 134.44 m²(kerekítve:134 m²) alapterülettel,+erkély (1.60/2=0.80 m²) összesen: 135.24 m² (kerekítve: 135 m²), és a közös tulajdonból 1157/100.000 hányadrész. ✓
- 135.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 135.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 3. sz. lakás, 3.5 szoba, előszoba, konyha,kamra,fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 107.96 m²(kerekítve:108 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 925/100.000 hányadrész.

Budapest II. ker. Üstökös u. 1.(Frankel L.u.21-23.)sz.

**Társasház
alapító okírata**

- 136.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 136.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 4. sz. lakás, 4.5 szoba, előszoba, konyha,kamra,fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, ✓
127.87 m²(kerekítve:128 m²) alapterülettel,+erkély ($1.31/2=0.66$ m²) összesen:
128.53 m² (kerekítve: 129 m²), és a közös tulajdonból 1105/100.000 hányadrész.
- 137.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 137.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 5. sz. lakás, ✓
2.5 szoba, előszoba, konyha,kamra,fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, ✓
98.96 m²(kerekítve:99 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 848/100.000 hányadrész.
- 138.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 138.sorszámmal jelölt ✓
Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 6. sz. lakás, 3 ✓
szoba, előszoba, konyha,kamra,fürdőszoba, WC,alkov helyiségekből álló
öröklakás, 107.82 m²(kerekítve:108 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból
925/100.000 hányadrész.
- 139.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 139.sorszámmal jelölt ✓
Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 7. sz. lakás, 2 ✓
szoba, előszoba, konyha,kamra,fürdőszoba, WC,alkov helyiségekből álló
öröklakás, 50.13 m²(kerekítve:50 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból
428/100.000 hányadrész.
- 140.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 140.sorszámmal jelölt ✓
Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 8. sz. lakás, 3 ✓
szoba, előszoba, konyha,kamra,fürdőszoba, WC,alkov helyiségekből álló ✓
öröklakás, 103.56 m²(kerekítve:104 m²) alapterülettel,+erkély ($5.58/2=2.79$
m²),összesen: 106.35 m² (kerekítve: 106 m²), és a közös tulajdonból 908/100.000
hányadrész.
- 141.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 141.sorszámmal jelölt ✓
Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti III.em. 9. sz. lakás, 2 ✓
szoba, előszoba, konyha,kamra,fürdőszoba, WC,alkov helyiségekből álló ✓
öröklakás, 76.01 m²(kerekítve:76 m²) alapterülettel,+erkély ($5.58/2=2.79$
m²),összesen: 78.80 m² (kerekítve: 79 m²), és a közös tulajdonból 677/100.000
hányadrész.

- 142.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 142.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 1. sz. lakás, 4 szoba, előszoba, 2 db konyha, kamra, fürdőszoba, WC, hall helyiségekből álló TB.öröklakás, 132.48 m²(kerekítve:132 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 1131/100.000 hányadrész.
- 143.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 143.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 2. sz. lakás, 4,5 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, loggia/2 helyiségekből álló lakás, 144.47 m²(kerekítve:144 m²) alapterülettel, +erkély (1.92/2=0.96 m² 2.56/2=1.28 m², loggia/2 2.76/2=1.38 m²), összesen: 148.09 m² (kerekítve: 148 m²), és a közös tulajdonból 1268/100.000 hányadrész.
- 144.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 144.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 3. sz. lakás, 3.5 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 112.04 m²(kerekítve:112 m²) alapterülettel, +erkély (4.76/2=2.38 m²), összesen: 114.42 m² (kerekítve: 114 m²), és a közös tulajdonból 977/100.000 hányadrész.
- 145.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 145.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 4. sz. lakás, 3.5 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, loggia/2 helyiségekből álló öröklakás, 106.01 m²(kerekítve:106 m²) alapterülettel, +erkély (1.92/2=0.96 m², loggia/2=1.07 m²), összesen: 108.04 m² (kerekítve: 108 m²), és a közös tulajdonból 925/100.000 hányadrész.
- 146.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 146.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 5 sz. lakás, 4,5 szoba, előszoba, 2 db konyha, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló TB. öröklakás, 135.59 m²(kerekítve:136 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 1165/100.000 hányadrész.
- 147.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 147.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 6. sz. lakás, 3 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, gardrob, alkov helyiségekből álló öröklakás, 106.22 m²(kerekítve:106 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 908/100.000 hányadrész.

- 155.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 155.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.33. sz. lakás, 0.5 szoba, helyiségből álló öröklakás, 8.91 m²(kerekítve:9 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 77/100.000 hányadrész.
- 156.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 156.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.34. sz. lakás, 1 szoba, helyiségből álló öröklakás, 16.67 m²(kerekítve:17 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 146/100.000 hányadrész.
- 157.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 157.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.35. sz. lakás, 1 szoba, helyiségből álló öröklakás, 22.69 m²(kerekítve:23 m²) alapterülettel, + előtér ($2.47/2=1.24$ m²) összesen: 23.93 m² (kerekítve:24 m²), és a közös tulajdonból 206/100.000 hányadrész.
- 158.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 158.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.36. sz. lakás, 1 szoba, főzőfülke helyiségekből álló öröklakás, 24.66 m²(kerekítve:25 m²) alapterülettel, + előtér ($2.47/2=1.24$ m²) összesen: 25.90 m² (kerekítve:26 m²), és a közös tulajdonból 223/100.000 hányadrész.
- 159.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 159.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.38. sz. lakás, 2 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, 63.16 m²(kerekítve:63 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 540/100.000 hányadrész.
- 160.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 160.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.39. sz. lakás, 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, 20.42 m²(kerekítve:20 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 171/100.000 hányadrész.
- 161.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 161.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.41. sz. lakás, 1 szoba, helyiségekből álló öröklakás, 16.30 m²(kerekítve:16 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 137/100.000 hányadrész.

- 148.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 148.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 7. sz. lakás, 2 szoba, előszoba, konyha,kamra,fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 52.00 m²(kerekítve:52 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 446/100.000 hányadrész. ✓
- 149.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 149.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 8. sz. lakás, 2 szoba, előszoba, konyha,kamra,fürdőszoba, WC, alkov helyiségekből álló öröklakás, 87.00 m²(kerekítve:87 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 746/100.000 hányadrész. ✓
- 150.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 150.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 9. sz. lakás, 2 szoba, előszoba, konyha,kamra,fürdőszoba, WC,alkov helyiségekből álló öröklakás, 81.34 m²(kerekítve:81 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 694/100.000 hányadrész.
- 151.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 151.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti IV.em. 5/a. sz. lakás, 1 szoba, előszoba, konyha,kamra,fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás, 36.32 m²(kerekítve:36 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 308/100.000 hányadrész. ✓
- 152.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 152.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.30. sz. lakás, 2 szoba, előtér +főző helyiségekből álló öröklakás, 41.96 m²(kerekítve:42 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 360/100.000 hányadrész. ✓
- 153.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 153.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.31. sz. lakás, 1 szoba helyiségből álló öröklakás, 17.27 m²(kerekítve:17 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 146/100.000 hányadrész. ✓
- 154.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 154.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.32. sz. lakás, 0.5 szoba, helyiségből álló öröklakás, 8.38 m²(kerekítve:8 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 69/100.000 hányadrész.

- 162.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 162.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.42. sz. lakás, 0.5 szoba, előszoba+főző, helyiségekből álló öröklakás, 15.47 m²(kerekítve:15 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 129/100.000 hányadrész. ✓
- 163.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 163.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.43. sz. lakás, 1 szoba, helyiségekből álló öröklakás, 15.84 m²(kerekítve:16 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 137/100.000 hányadrész. ✓
- 164.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 164.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.44. sz. lakás, 1 szoba, helyiségekből álló öröklakás, 17.10 m²(kerekítve:17 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 146/100.000 hányadrész. ✓
- 165.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 165.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.II. sz. lakás, 3db félszoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás, 42.95 m²(kerekítve:43 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 368/100.000 hányadrész. ✓
- 166.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 166.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.46. sz. lakás, 1 szoba, helyiségekből álló öröklakás, 22.02 m²(kerekítve:22 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 189/100.000 hányadrész. ✓
- 167.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 167.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.49. sz. lakás, 1.5 szoba, főzőfülke helyiségekből álló öröklakás, 35.58 m²(kerekítve:36 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 308/100.000 hányadrész. ✓
- 168.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 168.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.50. sz. lakás, 1 szoba, alkov, előtér helyiségekből álló öröklakás, 24.04 m²(kerekítve:24 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 206/100.000 hányadrész. ✓

Budapest II. ker. Üstökös u. 1.(Frankel L.u.21-23.)sz.

Társasház
alapító okirata

- 169.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 169.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.51. sz. lakás, 1 szoba, helyiségből álló öröklakás, 14.21 m²(kerekítve:14 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 120/100.000 hányadrész. ✓
- 170.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 170.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.52. sz. lakás, 1 szoba, helyiségből álló öröklakás, 18.94 m²(kerekítve:19 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 163/100.000 hányadrész. ✓
- 171.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 171.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.53. sz. lakás, 1 szoba, tároló helyiségekből álló öröklakás, 29.26 m²(kerekítve:29 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 248/100.000 hányadrész. ✓
- 172.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 172.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.54. sz. lakás, 1 szoba, helyiségből álló öröklakás, 12.25 m²(kerekítve:12 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 103/100.000 hányadrész. ✓
- 173.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 173.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.57. sz. lakás, 2 szoba, helyiségekből álló öröklakás, 29.48 m²(kerekítve:29 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 248/100.000 hányadrész. ✓
- 174.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 174.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.59. sz. lakás, 1+2 félszoba, főzőfülke, fürdőszoba helyiségből álló öröklakás, 42.38 m²(kerekítve:42 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 360/100.000 hányadrész. ✓
- 175.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 175.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.III. sz. lakás, 0.5 szoba, konyha, kamra, előszoba WC, helyiségből álló öröklakás, 27.11 m²(kerekítve:27 m²) alapterülettel, + erkély (1.13/2=0.57 m²) összesen: 27.68 m² (kerekítve: 28 m²), és a közös tulajdonból 240/100.000 hányadrész. ✓

176.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 176.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti V.em.62. sz. lakás, 1.5 szoba,főzőfülke, helyiségből álló öröklakás, 31.69 m²(kerekítve:32 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 274/100.000 hányadrész.

177.A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 177.sorszámmal jelölt Budapest, II., Üstökös u. 1. (Frankel L.u.21-23.)sz. alatti VI. em. I.sz. lakás, 1 szoba,előszoba, főzőfülke, kamra,fürdőszoba, helyiségből álló öröklakás, 37.10 m²(kerekítve:37 m²) alapterülettel, és a közös tulajdonból 317/100.000 hányadrész.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Fővárosi II. ker. Önkormányzat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként I-XXX. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

1. A társasház tulajdon egysége

A társasházban lévő lakások, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

Az épület azon részei és azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonos társak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonban van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasház-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség és a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan. Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

2. Birtoklás, használat, rendelkezési jog

A tulajdonostársat a társasház-öröklásra, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre megilleti a birtoklás, használat, a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és az ahhoz tartozó, a közös tulajdonból ráeső hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is fellelphet.

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklása és használata - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklésében, helyiségében építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklés és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, előzetesen ki kell kérnie a hozzájárulását.

5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A/pontja I-XXX. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak felújítási alapot képeznek a felújítási munkák fedezetében biztosítására. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségleteknek megfelelően a közgyűlés állapítja meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

6. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése dönt. A közgyűlés határoz:

a/ a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,

b/ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközözlendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,

c/év közben a terven kívül felmerült munkák elvégeztetéséről,

d/ a felújítási alap képzésről és annak mértékéről,

e/ az építkezésről. ha azok közgyűlési döntést igényelnek,

f/ az alapító okirat módosításáról,

g/a közös tulajdon megszüntetéséről,

h/ az egész ingatlan elidegenítéséről,

i/a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban lévő telek vagy részek hasznosításáról,

j/a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, általa vezetendő nyilvántartásról, azaz a tulajdonostársak részére történő bemutatásról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,

k/a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,

l/azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni.

**Társasház
alapító okirata**

Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli körözhvény stb.) a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges.

Minden külön tulajdoni illetőséget egy szavazat illet meg. A döntés a tulajdoni hányaduk és nem pedig a hányaduk tulajdonosainak száma szerint történik.

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell adni és a közgyűlés elnökének átadni.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt 8 napon belül eső időre új közgyűlést kell összehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintében határozatképes.

A közgyűlés határozatait általában szótöbbséggel hozza - kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11. tvr. illetőleg a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik.

Egyhangú határozat szükséges:

- a/ alapító okirat módosításához,
- b/ az ingatlan teljes felújításáról szóló döntéshez,
- c/a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- d/ az egész ingatlan megterheléséhez.

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illet meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére egy, illetőleg két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bíróság azonban a végrehajtását indokolt esetben felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

7. A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani.

A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörében tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

A közös képviselő a két közgyűlés közötti munkáról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő részre, tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását a készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő megbízatása 3 évre szól.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek intézése, valamint mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.

A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszédéséről gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kivánságait azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs a panaszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadást igazoló okiratokat betekintés és esetleges lemásolás végett a tulajdonostársak, illetőleg, ha a társasház-közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételt és kiadást.

A számadásik jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szevek előtt.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat.

Társasház
alapító okirata

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított eljárásban, tovább akkor is, ha valamelyik tulajdonostársa a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt pert indított.

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával ügyvédi munkaközösséget is megbízhat a képviselet ellátásával.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, a házfelügyelő, fűtő munkáltatója a közös képviselő.

8. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást végző szervhez.

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az 1977. évi 11. tvr. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódjaira.

Az alapító okirat hatálybalépése utána jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

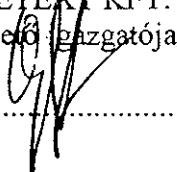
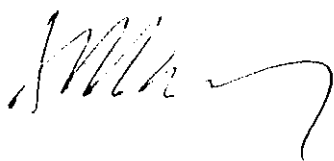
A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a II.-III. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1993.július 29 napján.

Ellenjegyezte:

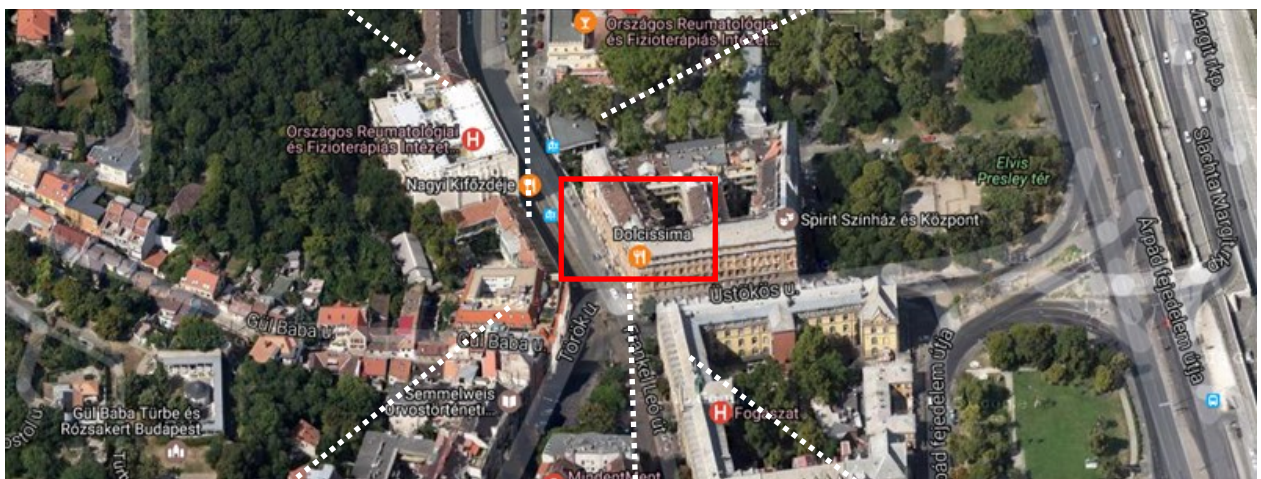
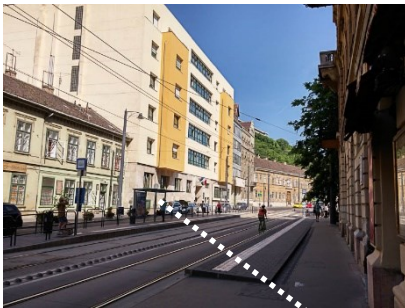
DR. MARIÁSI KÁROLY
VEZETŐ JOGTANÁCSOS

A Főv. II. ker. Önkormányzat megbízásából
dr. Weigl Róbert
az EVETEXT KFT.
ügyvezető igazgatója





környezet



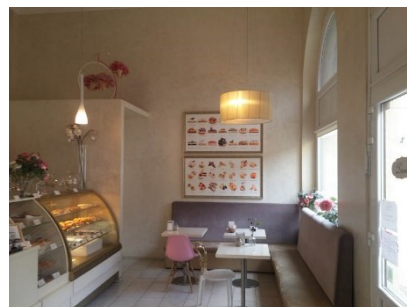
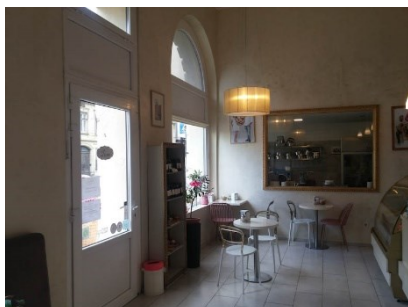
utcai homlokzat



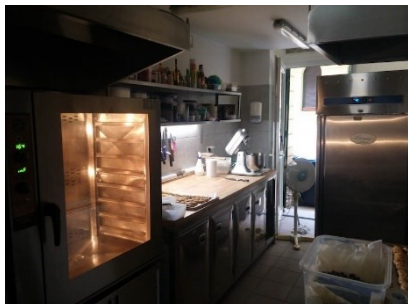
portál



üzletter



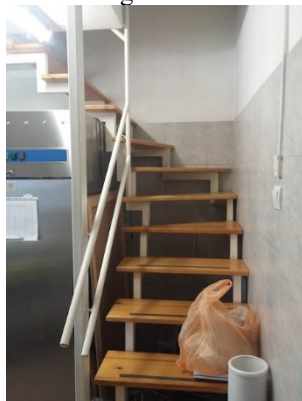
raktár / konyha



vendég WC



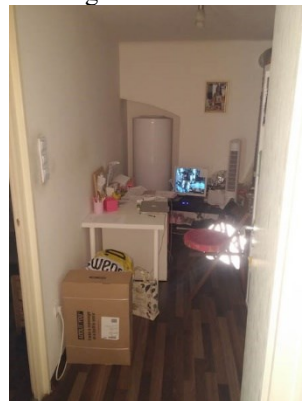
galéria



galéria / raktár



galéria / iroda



vízóra



elektromosmérő



gázmérő



udvari ablak

