

A K O R M Á N Y

rendelete

**az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet
módosításáról**

[1] Az állami vagyonpolitikai célkitűzések érvényesítése, valamint az állami vagyonnal való gazdálkodás hatékonyabb ellátása, az állami vagyonyilvántartás minőségének és pontosságának növelése érdekében a kormányrendelet meghatározza az értékszámítás statisztikai módszertanát, amelynek alkalmazásával a tulajdonosi joggyakorló az állami vagyonyilvántartás teljeskörűsége érdekében alacsony költség mellett megfelelő pontossággal rendelhet értéket az ingó és ingatlan vagyonelemekhez, amelyek esetében – az állami vagyonyilvántartásba vételhez vagy a vagyonyilvántartásba korábban érték nélkül, vagy nulla forintértéken bevezetett vagyonelem értékének újbóli megállapításához – szükséges a piaci érték meghatározása.

[2] A Kormány az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 71. § (1) bekezdés *a)-c)* és *e)* pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 9. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) A vagyonkezelőnél a (9) bekezdés *b)* pontjában előírt terven felüli értékcsökkenés elszámolással érintett vagyon tekintetében a visszapótlási kötelezettség nem áll fenn abban az esetben, ha az értékcsökkenés elszámolását előidéző ok a vagyonkezelőnek nem róható fel.”

2. §

A Vhr. 13. §-a a következő (3) és (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az MNV Zrt. a Melléklet V. pontja szerinti statisztikai módszertanok alkalmazásával meghatározza az állami tulajdonú ingó és ingatlan vagyonelem piaci értékét, ha a bekerülési érték nem áll a tulajdonosi joggyakorló rendelkezésére és az érintett vagyonelem

- a)* tulajdonosi joggyakorló által vezetett vagyonyilvántartásba történő bevezetéshez szükséges, vagy
- b)* a vagyonyilvántartásba korábban érték nélkül, vagy nulla forintértéken került bevezetésre, ezért értékének újbóli megállapítása indokolt.

(3a) A (3) bekezdés szerinti módszertanok alapján meghatározott piaci érték kizárólag az állami vagyonyilvántartás vezetéséhez kapcsolódóan, az érintett vagyonelem tulajdonosi joggyakorló által történő vagyonyilvántartásba vétele, továbbá a nyilvántartásba korábban érték nélkül, vagy nulla forintértéken bevezetett vagyonelem bekerülési értékének újbóli megállapítása érdekében alkalmazható.”

3. §

A Vhr. 26. § (2) bekezdése a következő *d)* ponttal egészül ki:

(Az értékesítés lebonyolítására vonatkozó pályázat kiírása nélkül is értékesíthet a tulajdonosi joggyakorló megbízása alapján, az e rendeletben foglalt szabályok alkalmazásával)

„*d)* az MNV Zrt. vonatkozásában a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 9. § (1) bekezdés *h)* pontjának hatálya alá tartozó szervezet.”

4. §

A Vhr. *Melléklete* az *1. melléklet* szerint módosul.

5. §

Ez a rendelet 2025. augusztus 1-jén lép hatályba.

(Orbán Viktor)
miniszterelnök

A Vhr. Melléklete a következő V. ponttal egészül ki:

„V. Statisztikai módszertanok az egyes vagyonelemek bekerülési értékének meghatározásához

1. Az azonos helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan vagyonelemek számítási módszere az összehasonlításához szükséges alapadatok megadását követően az adott vagyonelemek összesített értékéről ad információt.

1.1. Ingatlan esetében a módszertan az ingatlanok forgalmi értékeinek szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet 1. §-a szerinti, az állami adóhatóságnak a visszerhes vagyónáruházi illeték megállapításának alapját képező adatbázisából (a továbbiakban: referencia adatbázis) származtatott, realizált adatokból az adott ingatlan tulajdonságainak megfelelő korrekcióval képez fajlagos értékeket.

1.2. Az értékelési folyamatban kizárólag a referencia adatbázisból képzett fajlagos értékek kerülnek felhasználásra.

1.3. Az ingatlanok földrajzi elhelyezkedését jellemző, a Központi Statisztikai Hivatal honlapján időszakos frissítéssel közzétett, Magyarország településeinek nyilvános adatbázisából, irányítószám és típus szerinti szűréssel történik az alaphalmaz kiválasztása az alábbi folyamatábrának megfelelően:

IR1 – IRn	IR
adatbázis szűrése	
IR szerint	V1,V2,...Vn
adatbázis szűrése	
VÁRMEGYE szerint	V1,V2,...Vn
adatbázis szűrése	
országosan	V1,V2,...Vn, ahol

IR1 – IRn: Magyarországon érvényes irányítószámok;

IR: értékelendő ingatlan fekvése szerinti irányítószám;

Vármegye, mint irányítószám csoport: értékelendő ingatlan fekvése szerinti vármegye;

Ország mint irányítószám csoport: Magyarország.

1.4. Az alaphalmazban szereplő ingatlanok összesített, forintban kifejezett értékének és az összesített négyzetméterben kifejezett térmértékének hányadosaként, a jellemző fajlagos (Ft/nm) érték számítása történik, ahol a földrajzi elhelyezkedésnek megfelelő IR szerint, vármegye szerint és az országos adatokból kerülnek a jellemző fajlagos értékek kiszámításra az alábbi képlet alapján:

$$V_fajlagos\ 1 / V_fajlagos\ 2 = \frac{V1 / T1 + V2/T2 + ...+Vn/Tn}{n}$$

ahol

V_ fajlagos1: az IR-hez rendelhető, az ingatlanokra érvényes fajlagos érték;

V_fajlagos2: országosan az ingatlanokra érvényes fajlagos érték;

V1 - Vn: a hasonlító adatbázisban az ingatlanok (1...n) értékei;

T1-Tn: hasonlító adatbázisban az ingatlanok (1...n) térmértékei;

n: a hasonlító adatbázisból szűrt értékek/ingatlanok darabszáma.

A fajlagos érték választása a meghatározott fajlagos értékek közül történik, ahol

a) V_fajlagos1 kerül kiválasztásra, ha

$IR \geq 2000$ és $(V_fajlagos1 / V_fajlagos3) > P2$

$IR < 2000$ és $(V_fajlagos1 / V_fajlagos3) > P1$

b) V_fajlagos2 kerül kiválasztásra minden egyéb esetben,

ahol

P1: földrajzilag a fővároshoz tartozó telkek ($IR < 2000$) és az országos átlag arányát kifejező viszonyszám;

P2: földrajzilag a Vármegyéhez tartozó telkek ($IR > 2000$) és az országos átlag arányát kifejező viszonyszám.

- 1.5. A piaci értéket a fajlagos alapérték és az értékelendő ingatlan négyzetméterben kifejezett térmértékének szorzataként kell kiszámítani:

$$\acute{E}_{ing} = V_fajlagos \times T_ing$$

ahol

\acute{E}_{ing} : a telek értéke;

T_{ing} : az értékelt telek térmértéke.

2. Az ingó vagyonelem statisztikai, becsült értékére vonatkozó számítási módszer – referencia adatbázisok hiányában – kizárólag elégséges nyilvántartási adatok rendelkezésre állása esetén alkalmazható.

Az értékszámítás költség-megközelítéssel történik az újraelőállítási vagy helyettesítési értéknek vagy – rendelkezésre állása esetén – a bekerülési értéknek a KSH iparági árindexével történő korrigálásával.

A megállapított valós piaci érték az

$$\acute{E}_{ing\acute{o}s\acute{a}g} = H\acute{E} * (1 - fiz) * (1 - funk) * (1 - gazd)$$

képlettel kerül kiszámításra, ahol:

$\acute{E}_{ing\acute{o}s\acute{a}g}$ = Piaci Érték;

HÉ = Helyettesítési érték;

fiz = fizikai értékcsökkenés (%);

funk = funkcionális értékcsökkenés (%);

gazd = gazdasági értékcsökkenés (%)."