



**KÖZPONTI NYOMOZÓ FŐÜGYÉSZSÉG**  
1066 Budapest VI. ker., Zichy Jenő u. 14.  
☒: 1368 Budapest 5. Pf. 251. , ☎: 354-2810, ☎: 354-2820

Nyom. 734/2009/255.

**H A T Á R O Z A T**  
**az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendeléséről**

A különösen jelentős vagyoni hátrányt okozó hűtlen kezelés büntette és más bűncselekmények miatt folyamatban lévő bűnügyben a Be. 99. §-ának (3) bekezdése és a 100. §-a (1) bekezdésének első mondata alapján - figyelemmel a Be. 99. §-ának (1) bekezdésére és a 102. §-ának (1) bekezdésére

**igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőként az EURO-IMMO Expert Kft.-t (1065 Budapest, Nagymező u. 4.) rendelem ki.**

A szakértő kirendelése az alábbi gyanúsított(ak)at, sértett(ek)et, tanú(kat) (név, cím) érinti: Magyar Állam sértett, Tátrai Miklós, Horváthné dr. Fekszí Márta, Székely Árpád és dr. Császy Zsolt gyanúsítottak.

**I.** A szakértői vizsgálat tárgya: a moszkvai Kereskedelmi Képviselő volt ingatlana, Moszkva, Krasznaja Presznja u. 1-7. sz. alatti ingatlan együttes. Azonosító szám, kataszteri szám: 43912.

További azonosításra alkalmas adatok a szakértőnek átadott iratokban.

**II.** A szakértő részére a következő iratok másolatát adom át:

- Külügyminisztérium Belső Ellenőrzési Osztály 12380-20/Adm/KüM/2009. számú összefűzött vizsgálati anyaga 1-3. sorszámú kötetekben, a moszkvai Kereskedelmi Képviselő ingatlana eladásának tárgyában végzett soron kívüli ellenőrzésről,
- a moszkvai Kereskedelmi Képviselő épületének javításáról, karbantartásáról begyűjtött számlák 2004. és 2005. évekre vonatkozóan,
- Cushman és Wakefield ingatlan cég részéről készített 2005. október 30-ai dátummal ellátott értékbecslés a moszkvai Kereskedelmi Képviselő épületéről angol nyelven,
- Cushman és Wakefield ingatlan cég részéről készített 2008. június 23-ai dátummal ellátott értékbecslés a moszkvai Kereskedelmi Képviselő épületéről angol nyelven, + OFFI által készített hiteles fordítás,
- adásvételi szerződések OFFI fordítással

- a moszkvai Magyar Nagykövetség épületingatlanáról 2009. március 06. dátummal készített értébecslés angol és orosz nyelven,

- Nagy Sándor szakértői jelentése

- TREVISO Mérnöki Iroda Kft. – Horváth György igazságügyi szakértő véleménye,

- Esztergályos László tanúvallomása,

- Dr. Szekeres Lajos tanúvallomása,

- Hankovics András tanúvallomása,

- Székely Árpád Gyula tanúvallomása,

- gyanúsítottai vallomások.

**III.** A szakértő adjon választ a következő kérdésekre a Cushman és Wakefield 2008. június 23-án készített szakvéleménye vonatkozásában, illetve az ingatlan 2008. június 23-ai érték megállapítására vonatkozóan az alábbiakban meghatározott feladatokat végezze el, a korábban a Magyar Állam tulajdonában álló moszkvai Kereskedelmi Képviselőlet ingatlanának tárgyában:

- 1./ A Cushman és Wakefield részéről eljáró szakértő által alkalmazott értékelési módszer, illetve a választott módszeren belül alkalmazott számítási mód megfelel-e a szakmai szabályoknak?
- 2./ A Cushman és Wakefield által alkalmazott értékelési módszeren kívül indokolt lett volna-e egyéb módszerek alkalmazása is, figyelemmel a konkrét körülményekre és a szakmai szabályokra? Ha igen, melyek ezek?
- 3./ A Cushman és Wakefield által alkalmazott módszerre vonatkozó szakmai szabályok szerint teljes körűen vizsgálják felül az értébecslést annak helytállósága megállapítása céljából!
- 4./ Megalapozott-e és megfelel-e a szakmai szabályainak, hogy a Cushman és Wakefield szakvéleményében nem a felépítmény teljes hasznos területét, hanem annak csak egy részét vették figyelembe?
- 5./ Amennyiben a teljes terület figyelembevétele lett volna indokolt, állapítsák meg a korábbi szakvélemény által alkalmazott értékelési módszer és a megállapított értékek alkalmazásával - a felépítmény teljes hasznos területének figyelembe vételével - az ingatlan értékét, külön értékelve a figyelembe nem vett részt!
- 6./ A vonatkozó orosz jogszabályok alapján a Magyar Államot megillető földhasználati jog vagyoneértékű, forgalomképes jognak minősült-e az üzletkötés idején, amelynek értékét az ingatlan értékelésekor figyelembe kellett volna venni? A földhasználati jog egyáltalán képezett-e értéket az üzletkötés idején?
- 7./ Állapítsák meg a szakma szabályai szerint - a konkrét esetben alkalmazható valamennyi értékelési módszerrel - az ingatlan értékét!
- 8./ Rögzítse egyéb szakértői észrevételeit, amennyiben indokolt.

**IV. A szakértő szakvéleményét 3, a díjjegyzéket - ellenőrzésre alkalmas módon, a szükséges részletezéssel - 4 példányban 2012. év április hó 15. napjáig írásban terjessze elő.**

A szakértőt a további eljárási cselekményekről csak abban az esetben értesítem, ha ezt az írásbeli szakvélemény előterjesztésével egyidejűleg kéri.

A szakértő a vele szemben felmerült kizárási, illetve mentességi okot - intézmény, vagy testület kirendelése esetén annak vezetője útján - köteles a kirendelőnek haladéktalanul bejelenteni.

A Be. 113.§ (1) és (2) bekezdései alapján: Ha a szakértő a közreműködést, vagy véleménynyilvánítást a megtagadás következményeire történt figyelmeztetés után jogosulatlanul megtagadja, rendbírsággal sújtható és az okozott költségek megfizetésére kötelezhető.

A szakértő abban az esetben is rendbírsággal sújtható, ha a szakvélemény előterjesztésével indokolatlanul késlekedik.

A határozat ellen a Be. 195.§ (1) bekezdése alapján panasznak nincs helye.

### **INDOKOLÁS:**

A bűnügyben a Btk. 319. §-ának (1) bekezdésébe ütköző és a (3) bekezdésének d./ pontja szerint minősülő különösen jelentős vagyoni hátrányt okozó hűtlen kezelés büntetvének gyanúja miatt indult nyomozás a következő tényállás alapján:

A Magyar Kormány a 2072/2006. (IV.4.) számú határozatával döntött a moszkvai Kereskedelmi Képviselőlet ingatlanának ésszerű hasznosításáról és ennek érdekében az ingatlan jogi helyzetét szabályozó nemzetközi szerződés módosításával egyidejűleg felhatalmazta a pénzügyminisztert, hogy a Kincstári Vagyoni Igazgatósággal együttműködve lefolytassa az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. tv., valamint a kincstári vagyonnal való gazdálkodásról szóló 58/2005. (IV.4.) Korm. rendelet alapján a kincstári vagyonkörbe tartozó ingatlan zártkörű értékesítésére vonatkozó eljárást.

A Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács az 503/2008. (VII.30.) sz. határozatával - figyelemmel az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. tv. 35. §-ának (5) bekezdésében írtakra, hozzájárult az ingatlan zártkörű pályázat keretében való értékesítéséhez és a minimális vételárának a megállapításához. A Tanács az értékesítés minimális összegeként nettó 19,9 millió USD-t határozott meg.

A Tanács hozzájárult, hogy az ingatlan értékesítésének a lebonyolítását, valamint az adásvételi szerződés megkötését a vagyonkezelő Külügyminisztérium végezze el, valamint felhatalmazta a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatóját, hogy a megbízási szerződést a Külügyminisztériummal egyeztetve aláírja. A megbízási szerződés aláírására 2008. augusztus 19. napján került sor, azt a külügyminiszter nevében az oroszországi magyar nagykövet, Székely Árpád, valamint az MNV Zrt. vezérigazgatója Tátrai Miklós írta alá.

A zártkörű pályázat nem adott lehetőséget a Moszkvában működő magyar érdekeltségű társaságok pályázaton való részvételére.

A Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács 687/2008. (XI.5.) sz. határozatában eredményesnek minősítette az ingatlan értékesítésére kiírt pályázatot és nyertesnek a Diamond Air.S.A.R.L. nevű luxemburgi társaságot nyilvánította.

Az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést 2008. november 5-ei dátummal írták alá.

A pályázat nyertese a szerződéses vételárnak megfelelő összeget már 2008. március 17-én átutalta az MNV Zrt. értékesítési-bevételi számlájára. Ez az összeg a 2008. március 17-ei árfolyamon 3.529.416.428.- forint összegben került konvertálásra.

Az adásvétel az MNV Zrt-nél 2009. november 19-én került leszámolásra, mely szerint a vevő a Diamond Air Fortis Intertrust Luxemburg, a teljesítés időpontja, a fizetési határidő és a birtokbaadás ideje 2009. március 31., a számlázott összeg 21.320.626 USA dollár és megjegyzés a számlán, hogy pénzügyi teljesítést nem igényel.

A nyomozás adatai szerint a vevő 2008. március 14-én megkötött szerződéssel az ingatlant 23.689.585 USA dollárért vásárolta meg.

A nyomozás során az ingatlan értékére vonatkozóan több értékbecslés, illetve szakértői jelentés, szakértői vélemény áll rendelkezésre. Ezek adatai ellentmondásosak, a Cushman & Wakefield által adott értékbecslések 20 millió USA dollár alatti értéket állapítanak meg, míg a szakértői jelentés és vélemény ennél lényegesen magasabb ingatlan értéket jelölt meg, mintegy 52 millió USA dollár körüli értékben.

Az Orosz Föderáció Legfőbb Ügyészségének jogsegély iránti kérelmében szereplő adatok szerint a Moszkvai Kereskedelmi Képviselőlet épülete az Orosz Föderáció minisztériuma részére elidegenítésre került 2008. december 10. és 2009. június 10. napján 3,5 milliárd rubel értékben megkötött adásvételi szerződések alapján.

A nyomozás során beszerzett, a szakértőnek másolatban átadott iratokban levő adatok alapján a szakértőnek feltett kérdések megválaszolása, illetve a megjelölt feladatok elvégzése a tényállás bizonyítása érdekében szükséges. Az adatok szerint ugyanis az ingatlan eladás alapjául szolgáló értékbecslés nem teljes körű, szakmaisága kétséges. A nyomozás bizonyítékai – értékbecslések, szakértői jelentés, szakértői vélemény, egyéb adatok – alapján megalapozott gyanú merült fel arra, hogy az ingatlan-együttes az értékesítés idején lényegesen nagyobb értéket képviselt a szerződésben kikötött vételárnál.

A megjelölt kérdések megválaszolásához különleges szakértelem szükséges, ezért ennek érdekében igazságügyi ingatlanszakértő kirendelése indokolt.

Az ügyben sor került szakértői vélemény beszerzésére, a megjelölt jelentősen ellentmondásos adatokra tekintettel a bizonyítás teljességéhez azonban szükséges az ingatlanról 1991. évi vagyonértékelési előzménnyel rendelkező szakértő véleményének is a beszerzése.

**Budapesten, 2012. év március hó 12. napján.**

**Dr. Keresztes Imre s.k.**  
főügyész

