



KÖZBESZERZÉSI HATÓSÁG
KÖZBESZERZÉSI DÖNTŐBIZOTTSÁG
1026 Budapest, Riadó u. 5.
Tel.: 06-1/882-8594
Elektronikus kapcsolattartás: kozbeszerzes.hu

Az ügy iktatószáma: D.365/14/2023.

A tanács tagjai: Dr. Andriská Szilvia közbeszerzési biztos, az eljáró tanács elnöke, Gulyás Richárd közbeszerzési biztos, Dr. Horváth Éva közbeszerzési biztos

A kérelmező: Agrotax Mezőgazdasági Ingatlan Értékelő és Informatikai Kft.

(Győr, Vízűkör u. 4.A.)

A kérelmező képviselője:

Dr. Perczel Zsófia ügyvéd

(Budapest, Mészáros u. 58/A. 4. em.)

Az ajánlatkérő:

Nemzeti Földügyi Központ

(Budapest, Bosnyák tér 5.)

Az ajánlatkérő képviselője:

BPP Best Practice Procurement Zrt.

(Sopron, Vándor Sándor u. 5-7. 1. em. 8.)

Eljárnak: dr. Takács Éva és Wellmann-Kiss Katalin
felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadók

A beszerzés tárgya, értéke:

Ingatlan értékbecslés 2023 (EKR001079012023) -
400.000.000.-Ft

A Közbeszerzési Döntőbizottság (a továbbiakban: Döntőbizottság) a Közbeszerzési Hatóság nevében meghozta az alábbi

H A T Á R O Z A T - o t.

A Döntőbizottság a jogorvoslati kérelmet elutasítja.

A jogorvoslati eljárás során felmerült költségeiket az ügyfelek maguk viselik.

A határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A határozat ellen a Fővárosi Törvényszék előtt közigazgatási per indítható annak kézbesítésétől számított tizenöt napon belül. A keresetlevelet a Fővárosi Törvényszékhez címezve, de kizárólag a Döntőbizottsághoz kell elektronikus úton benyújtani. A keresetlevél benyújtásának a határozat végrehajtására/közigazgatási cselekmény hatályosulására nincs halasztó hatálya.

INDOKOLÁS

A jogorvoslat alapjául szolgáló tényállás

1. Az ajánlatkérő 2023. augusztus 8-án a Kbt. Második része szerinti nyílt közbeszerzési eljárást indított a bevezető részben megjelölt „Ingatlan értékbecslés 2023” tárgyban nettó 400 millió keretösszeg erejéig.

2. Az ajánlati felhívás jogorvoslat szempontjából releváns részei:

„II.2.4) A közbeszerzés ismertetése:

Ellátandó feladatok: Ingatlan értékbecslői és egyéb (a továbbiakban: ÉB) feladatok ellátása, amelynek során a nyertes AT-nek el kell végezni az AK által meghatározott ingatlanok:

- forgalmi ÉB-t,
- annak felülvizsgálatát,
- annak aktualizálását,
- gazdasági számítások elvégzését,
- amortizációs költségek, bérleti díjak meghat-t,
- helyszíni bejárással és szemlével érintett forgalmi értékbecslést,
- helyszíni szemle nélküli forgalmi értékbecslést.

Az ellátandó feladatok érinthetnek felépítménnyel rendelkező termőföldeket, illetve különleges jogi helyzetben lévő termőföldeket is, melyek vonatkozásában nem mezőgazdasági hasznosítás a jövőbeni cél.

Feladat: hozzávetőlegesen 7705 db termőföldnek minősülő ingatlant érintő értékbecslői feladatok. AK rögzíti, hogy a tényleges megrendelés a tényleges felmerülő igényektől, a nyertes AT által megajánlott árak, az ellátandó feladatok jellegétől és a keretösszeg arányától függően változhat.

Az érintett ingatlanok művelési ágának és művelési ágankénti hozzávetőleges darabszámának meghatározása: 1. szántó 3000 db; 2. rét 1000 db; 3. legelő 1000 db; 4. szőlő 500 db; 5. kert 300 db; 6. gyümölcsös 200 db; 7. nádas 105 db; 8. erdő 1000 db; 9. fásított terület 200 db; 10. halastó 100 db; 11. művelési ág alól kivett terület 300 db.

Helyszíni bejárással és szemlével megvalósításra kerülő ÉB-i feladatok várható mennyisége: összes egyedi megrendelés kb. 40%-a.

A szerz. során a fenti db számok a tényleges igényektől függően fognak változni. Az egyes megrendelések többségében olyan ingatlanokat érintenek, amelyek a fentiek kombinációja.

AK a létrejövő szerz. keretében nyertes AT-től igazságügyi szakértői vélemények lektorálását, elkészítését is megrendelheti.

AK rögzíti, hogy a szerz. alapján megrendelésre kerülő ÉB-k és egyéb feladatok különösen, de nem kizárólagosan az alábbiak miatt kerülhetnek megrendelésre:

- A 2020. évi LXXI. törvény 25. §-a alapján bekerülő vagyonelemekkel kapcsolatos eljárás 26. § (1) bekezdés alapján a tulajdonosi joggyakorló a tul. szerzést követő 60 napon belül elvégezteti az ingatlan ÉB-t és az annak során megállapított értékről nyilvántartást vezet.

- 2013. évi CCXII. törvény - XVIII. Fejezet átmeneti rendelkezések 108/L. § alapján, az NFK a kérelem beérkezését követő 15 napon belül tájékoztatja a kérelmezőt arról, hogy a 108/K. § alapján mekkora összegű kompenzációra jogosult - ingatlanok megosztása és / vagy telekhatár rendezése, - ingatlan művelési ágának visszaállítás esetén a visszaalakítási költség,

helyreállítási költség meghatározása érdekében, - beruházással érintett ingatlanok ÉB-e, - felépítményes ingatlanok ÉB-e, - telepítménnyel érintett ingatlanok értékelése, - egyedi értékesítési folyamatok, - normál értékesítési folyamatok, - végrehajtási vagy felszámolói becsértékek felülvizsgálata - korábbi ÉB-k és szakértői vélemények felülvizsgálata- ingatlanok eladásával vagy csere útján történő hasznosítására vonatkozó döntés megalapozásához (lásd 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését).

ÉB-k jogszabályi alapjai: 262/2010. (XI.17) Korm. rendelet, 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet.

262/2010. (XI.17) Korm. rendelet alapján: Nem kötelező helyszíni szemle lefolytatása a kizárólag szántó, rét, legelő alrészletet tartalmazó földrészlet értékesítését megalapozó ÉB elkészítéséhez, ha a földrészletben a Magyar Állam tulajdonrésze nem haladja meg a 10 hektárt.

Minden más termőföldnél az ÉB-nek helyszíni szemlén alapul, ahol az ÉB-i szakértő a helyszínen ellenőrzi és rögzíti a valós állapotot, s azt összehasonlítja az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett adatokkal. Üzemtervezett erdőknél fafajonként és termőhelytípusonként ellenőrzi a szakértő a valós állapotot és azt összeveti az erdő leíró lapokon feltüntetett adatokkal, szükség esetén, ha eltérést talál, indoklással módosítja azokat.

Nyilvános árveréssel érintett ingatlanok érték meghatározásai 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet IV. fejezet 29. § szerint.

Nyilvános pályázat útján történő eladásra szánt ingatlanok piaci értékének meghatározása a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet II. fejezet 6. § szerint.

Keretösszeg:

AK a szerz., alapján max. 400 m HUF + ÁFA összeghatárig jogosult megrendeléseket leadni, amely keretösszeg 90 %-ának a kimerítésére vállal kötelezettséget (a fennmaradó 10 % mennyiségi eltérésnek minősül). További információk a közbeszerzési dokumentációban.

AK felhívja a figyelmet, hogy amennyiben ingatlanokkal kapcsolatos értékbecslési feladatot rendel meg (a közbeszerzési dokumentumokban megjelölt bármely értékbecsléssel kapcsolatos feladat), úgy a teljesítési határidő az adott eseti megrendelésben az érintett ingatlanok darabszáma figyelembevételével az alábbiak szerint alakul:

- 0-100 db ingatlan esetén a Teljesítési Határidő maximum 15 naptári nap;
- 101-500 db ingatlan esetén a Teljesítési Határidő maximum 20 naptári nap;
- 501-1000 db ingatlan esetén a Teljesítési Határidő maximum 30 naptári nap;
- 1000 fölött ingatlan esetén a Teljesítési Határidő maximum 60 naptári nap.

A részletes feladatleírást a Közbeszerzési Dokumentáció (KD) tartalmazza.”

II.2.14) További információ:

1) Részajánlattétel kizárásának indoka: Ajánlatkérő tárgyi közbeszerzési eljárás vonatkozásában nem teszi lehetővé részajánlatok tételét tekintettel arra, hogy a közbeszerzési eljárás tárgyának megvalósítása részekre bontva a gazdasági észszerűséggel és a teljesítés hatékonyságával ellentétes lenne.

„III.1.3) Műszaki, illetve szakmai alkalmasság

[...]

Alkalmassági minimumkövetelmény(ek):

M.2. Alkalmatlan az ajánlattevő, amennyiben nem rendelkezik az alábbi, szerződés teljesítése során igénybe venni kívánt szakemberekkel:

M.2.1. 1 fő igazságügyi szakértő, aki

(1) a 9/2006. (II.27.) IM rend. 11. Melléklet C) 1. sorában meghatározott (vagy azzal egyenértékű) képesítéshez szükséges feltételekkel rendelkezik; továbbá

(2) rendelkezik legalább 24 hónap (i) felépítménnyel rendelkező termőfölddel kapcsolatos ingatlan értékbecslés elkészítésében szerzett szakmai tapasztalattal és / vagy (ii) különleges jogi helyzetben lévő termőfölddel kapcsolatos ingatlan értékbecslés elkészítésében szerzett szakmai tapasztalattal, ahol nem mezőgazdasági hasznosítás a jövőbeni cél.

M.2.2. 1 fő erdőmérnök, aki

(1) felsőfokú erdőmérnök végzettség (vagy azzal egyenértékű) megszerzéséhez szükséges feltételekkel rendelkezik; továbbá

(2) rendelkezik legalább 36 hónap, erdei vadkárok értékbecslésének megállapításával kapcsolatos feladatok ellátása vonatkozásában szerzett szakmai tapasztalattal.

M.2.3. 2 fő agrármérnök, akik

(1) felsőfokú agrármérnöki végzettség (vagy azzal egyenértékű) megszerzéséhez szükséges feltételekkel rendelkezik; továbbá

(2) az 1/2010. (I. 14.) FVM rendelet szerinti agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakértői jogosultsággal (vagy azzal egyenértékű) termőföld-forgalmazás és/vagy termőföld-értékbecslés és/vagy erdőértékelés szakterületen vagy a jogosultság megszerzéséhez szükséges végzettséggel és szakmai gyakorlati idővel rendelkeznek.

A szakemberek között az átfedés nem megengedett.

AK felhívja a figyelmet, hogy az M.2.1.-M.2.3. alkalmassági követelmények vonatkozásában előírt végzettség vagy képesítés, vagy jogosultság fennállását nyertes ajánlattevő legkésőbb a szerződés megkötésének időpontjában köteles AK felé hitelt érdemlően igazolni.”

3. Az ajánlatkérő közbeszerzési dokumentációt is készített, melynek részét képezte a szerződéstervezet, a műszaki leírás, az ajánlott nyilatkozatminták és az árazatlan költségvetés is. Az árazatlan költségvetés 1-30. tételei alapján az ajánlatkérő által meghatározott különféle művelési ágú és területnagyságú ingatlanok helyszíni szemléhez kötött értékbecslésére, 32. tételében a helyszíni szemle nélküli értékbecslésre kellett az ajánlattevőknek megajánlást tenniük.

A közbeszerzési dokumentáció részét képező műszaki leírás tartalmazta az ingatlan értékbecslői feladatok ellátásával kapcsolatos elvárásokat, köztük a helyszíni szemle nélküli értékbecslésre vonatkozó alkalmazott módszertant is. A módszertan az alábbiakat is tartalmazta:

„A Nemzeti Földalapba tartozó földrésztetek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI.17.) Kormányrendelet (a továbbiakban: 262/2010. Korm. rendelet) 4. § (2b) bekezdése szerint nem kötelező helyszíni szemle lefolytatása a kizárólag szántó, rét, legelő alrészletet tartalmazó földrészlet értékesítését megalapozó értékbecslés elkészítéséhez, ha a földrészletben a Magyar Állam tulajdonrésze nem haladja meg a 10 hektárt.

Ha a Nemzeti Földügyi Központ tudomással bír arról, hogy a földrészlet természetbeni állapota eltér az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett művelési ágtól vagy a földrészlet értéknövelő beruházással érintett, azt köteles az értékbecslés megrendelésekor jelezni. Ha a Nemzeti Földügyi Központ jelzése alapján vagy az értékbecslés készítése során egyéb módon a szakértő tudomására jut, hogy a földrészlet természetbeni állapota úgy tér el az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett művelési ágtól, hogy az a természetben nem kizárólag szántó, rét, legelő alrészletet tartalmaz, vagy a földrészlet értéknövelő beruházással érintett, akkor a helyszíni szemle lefolytatása kötelező és helyszíni szemle nélküli értékmeghatározás nem készíthető. A helyszíni szemle nélküli értékbecslés nem alkalmazható abban az esetben sem, ha az értékesítésre telekalakítással egybekötöttén kerül sor, vagy az ingatlan a helyi építési szabályzat alapján nem vagy nem csak mezőgazdasági övezeti besorolással rendelkezik.

Értékmeghatározás elkészítése előtt térinformatikai módszerekkel (légifotók, műholdképek elemzése) az értékbecslő szakértő ellenőrzi, hogy felépítmény (épületek, műtárgyak),

telepítmény (ültetvény, fás szárú növényzet) illetve egyéb értéknövelő beruházás található-e a területen. Ha a földrészlet természetbeni állapota úgy tér el az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett művelési ágtól, hogy az a természetben nem kizárólag szántó, rét, legelő alrészletet tartalmaz, vagy a földrészlet értéknövelő beruházással érintett, akkor a helyszíni szemle lefolytatása kötelező és helyszíni szemle nélküli értékbecslés nem készíthető.

Értékmeghatározás elkészítése előtt az értékbecslő szakértő ellenőrzi az adott ingatlanhoz tartozó HÉSZ (helyi építési szabályzat) dokumentációkat s ha az adott ingatlan nem vagy nem csak

mezőgazdasági besorolású övezetben található, akkor a helyszíni szemle lefolytatása kötelező és helyszíni szemle nélküli értékbecslés nem készíthető.

A helyszíni szemle nélküli értékbecslés elkészítése során a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben (a továbbiakban: 54/1997. FM rendelet) foglaltak szerint kell eljárni az alábbi eltérésekkel.

A rendelet szerint az ingatlan piaci értékének meghatározásához lehetőség szerint a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és az ingatlan járadék jellegű jövedelméből hozamszámításon alapuló módszert kell (lehet) alkalmazni.

Az NFK elvárása alapján a piaci összehasonlító módszer elvégzése a fő módszer, ennek alkalmazásától nem lehet eltérni. A hozamszámításon alapuló módszer pedig az ellenőrző módszer. Lehetőség szerint mindkét módszer alkalmazása szükséges. Ezen előírásoktól eltérni kizárólag szakmailag indokolt esetben lehetséges (amely indokolást a nyertes ajánlattevő köteles összeállítani).[...]

A piaci összehasonlító módszer esetén kellő számú nyilvános, hivatalos és aktuális adat áll rendelkezésre. A számítás elvégzéséhez a településről és a környező településekről összesen három-öt (az ingatlan értékbecslés elkészítésének évét maximálisan két évet megelőző) realizált adásvételi adatot kell felhasználni. [...]"

4. A kérelmező 2023. augusztus 29-én kiegészítő tájékoztatás kéréssel fordult az ajánlatkérőhöz, amely az alábbi – jogorvoslati eljárás szempontjából releváns – kérdéseket is tartalmazta.

3. kérdés:

Ajánlatkérő a műszaki leírás 2. pontjában rögzíti a helyszíni szemle nélküli értékmeghatározás módszertanát, illetve az 54/1997. FM rendeletről való lehetséges eltéréseket. Ehhez kapcsolódóan az alábbi értelmező kérdéseket tesszük fel:

3.2. Ajánlatkérő a műszaki leírásban rögzíti, hogy: A piaci összehasonlító módszer esetén kellő számú nyilvános, hivatalos és aktuális adat áll rendelkezésre.

Jól értjük-e, hogy az „áll rendelkezésre” kifejezés jelen esetben azt jelenti, hogy az ajánlatkérő ezeket az adatokat nem bocsátja nyertes ajánlattevő rendelkezésére, azokat a nyertes ajánlattevőnek kell beszerezni a nyilvános, hivatalos és aktuális adatokat tartalmazó adatforrásokból?

Álláspontunk szerint a „nyilvános, hivatalos és aktuális adat” megkötésnek, figyelemmel a „hivatalos” kitételre (kiegészítve a GDPR kompatibilitás feltételezett követelményével) kizárólag egyetlen adatszolgáltató, jelen esetben a NAV felelhet meg.

Kérjük, hogy szíveskedjenek megerősíteni feltételezéseinket.

5. A kérelmező 2023. szeptember 1-jén jogorvoslati kérelmet nyújtott be a Döntőbizottsághoz.

6. Az ajánlatkérő 2023. október 9-én küldte meg a kiegészítő tájékoztatását az érdeklődő gazdasági szereplők részére. Egyúttal tájékoztatta őket, hogy a kiegészítő tájékoztatás alapján módosította a műszaki leírást és az árazatlan költségvetést, illetve az ajánlati felhívás II.1.4)

illetve II.2.4) pontját, és az ajánlattételi határidő módosítását érintő korrigendum feladása iránt intézkedett. Az ajánlati felhívás és a közbeszerzési dokumentumok a jogorvoslati kérelem harmadik elemét érintették.

7. Az ajánlatkérő a kiegészítő tájékoztatásában a 3.2. alpont vonatkozásában az alábbi választ adta.

„3.2. alpont vonatkozásában: Igen, a T. Érdeklődő Gazdasági Szereplő jól érti, a piaci összehasonlító módszer alkalmazása esetén Ajánlatkérő nem bocsát rendelkezésre adatokat, az adatok beszerzése a nyertes ajánlattevő feladata. Ajánlatkérő álláspontja szerint az értékbecslési területen tevékenységet végző gazdasági szereplők számára ez nem újdonság, az alaptevékenységük gyakorlásához illeszkedik.

Ajánlatkérő álláspontja szerint a „hivatalos” adatbázis kitételnek nem csak és kizárólag a NAV adatbázis felel meg. Az értékbecslői tevékenység nem kizárólag hivatalos adatok igénybevételével zajlik. Az összehasonlító adatok rendelkezésre állása az Ajánlattevő kompetenciája, jelenleg is országszerte naponta százas nagyságrendben készülnek értékbecslések például bankoknak, az Ajánlatkérő által előírtnál rövidebb határidőkkel. A NAV adatbázis lehetőség, de nem kizárólag csak a NAV adatbázis használható, ezt nem korlátozza az Ajánlatkérő. A NAV adatbázis mellett egyéb gyűjtött, vagy vásárolt saját adatbázisok is felhasználhatóak. A megfelelő indoklással és korrekciók alkalmazása mellett mindenki számára elérhető kínálati adatok is elfogadhatóak. Az értékbecslés során alkalmazható Ajánlatkérő honlapjának Hirdetmények felülete, de a teljesség igénye nélkül a magyarorszag.hu, illetve országos/települési hirdetményi oldalak, az MBVK árverési oldala, az ingatlan.com, agroinform.hu vagy egyéb, az agráriummal foglalkozó oldalak is. Mindezekon felül a feladatok teljesítése során Ajánlatkérő saját gyűjtésében rendelkezésre álló adatok is igénybe vehetőek. A szakvélemények sok esetben bírósági, egyéb hivatalos eljárásokhoz vagy vitarendezésekhez is felhasználásra kerülnek, esetenként a készítők tanúként is meghallgatásra kerülnek. A szakvéleményekben foglaltak helyessége, az adatok beazonosíthatósága, a módszertanok alkalmazásának pontossága a nyertes ajánlattevő felelőssége.

Ajánlatkérő az egyértelműség érdekében módosítja a közbeszerzési eljárás műszaki tartalmát, melynek keretében a „hivatalos” kitétel törlésre kerül, és helyette a „hiteles” kitétel kerül feltüntetésre, valamint a fentiek szerint pontosítja a vonatkozó leírás részletet, melyet a T. Érdeklődő Gazdasági Szereplők rendelkezésére bocsát.”

A jogorvoslati kérelem és a kérelmező észrevételei

8. A kérelmező 2023. szeptember 1-jén jogorvoslati kérelmet nyújtott be, amelyben három kérelmi elemet jelölt meg. A kérelmező a megjelölt jogsértések dátumaként, és az ezekről való tudomásszerzésének dátumaként is 2023. augusztus 11-ét, az ajánlati felhívás Európai Unió Hivatalos Lapjában történő megjelenésének dátumát jelölte meg.

9. A kérelmező jogorvoslati jogosultsága körében előadta, hogy a jogorvoslati eljárás tárgyát képező közbeszerzési eljárás iránt 2023. augusztus 26-án jelezte érdeklődését az EKR-ben, majd 2023. augusztus 29-én kiegészítő tájékoztatáskérést nyújtott be. A kérelmező fő tevékenységi köre ingatlanügynöki tevékenység, ezen belül ingatlanok értékelése. 2017 óta nyújt értékelői szolgáltatást és kifejezetten mezőgazdasági ingatlanok értékelésére specializálódott, jelenleg – mint igazságügyi szakértői iroda – a magyar értékbecslési piac egyik jelentős szereplője. Az ajánlatkérő által 2 évvel ezelőtt ugyanezen tárgyban kiírt közbeszerzési eljárásban érvényes ajánlatot tett, továbbá 2022-ben az ajánlatkérő által ugyanezen tárgyban kiírt közbeszerzési eljárásban kiegészítő tájékoztatás kérést, előzetes vitarendezési kérelmet, majd jogorvoslati kérelmet nyújtott be, melynek alapján a

Döntőbizottság a D.421/20/2022. számú döntésével az ajánlati felhívást megsemmisítette. A fentiek alapján kérelmezői jogosultsága – mint egyéb érdekelt, akinek jogát vagy jogos érdekét a Kbt.-be ütköző tevékenység sérti – a Kbt. 148. § (2) bekezdése alapján fennáll.

10. A kérelmező az **első kérelmi elemben** azt kifogásolta, hogy az ajánlati felhívás II.2.14) 1) pontja arra tekintettel nem teszi lehetővé a részajánlattételt, mert a közbeszerzési eljárás tárgyának megvalósítása részekre bontva a gazdasági észszerűséggel és a teljesítés hatékonyságával ellentétes lenne. Álláspontja szerint azonban a közbeszerzés tárgya jól elkülöníthető két, alapvetően különböző értékbecslési feladatra. Az egyik egy korszerű – a talajérték megállapítását célzó – digitális helyszíni szemlén és különböző hivatalos adatbázisok összekapcsolásán alapuló desktop eljárás, a másik pedig a helyszíni szemlés eljárás, amikor pl. felépítmények, ültetvények, erdő, egyéb létesítmények esetén szükség van értékbecslő szakember által személyesen megtekintéssel elvégzésre kerülő helyszíni szemlére. Ebben az esetben az értékbecslés alatt lévő ingatlan, illetve adott esetben a referencia ingatlanok is személyes helyszíni szemlével megtekintésre kerülnek és e helyszíni szemle/szemlék figyelembevételével kerül elvégzésre az értékbecslés a jogszabályban, a szakmai ajánlásokban, illetve a megbízó által elvárt módszerrel/módszerekkel.

11. A kérelmező hivatkozott arra, hogy a személyes helyszíni szemlével elvégzett értékbecslésnek a desktop eljárástól teljesen más a technikai háttere, eltérő szakismeretet és szakmai tapasztalatot igényel, más a költség és az időigénye. Utalt arra is, hogy az ajánlatkérő az ajánlati felhívás II.2.4) pontjában egyértelműen meghatározta, hogy a helyszíni szemlével megvalósítandó értékbecslési feladatok az összes egyedi megrendelés kb. 40%-át teszik ki. Továbbá hivatkozott arra is, hogy a műszaki leírás is egyértelműen elkülönítetten foglalkozik a helyszíni szemle nélküli eljárás alkalmazott módszertanával.

12. A kérelmező részletesen bemutatta a helyszíni szemle nélküli desktop eljárás módszertanát, amely a szántó, rét, legelő művelési ágak, vagy ezek bármilyen kombinációja esetén egyben teljes körű értékbecslésnek is minősül, és a termőföldek földértékének kiemelkedően pontos meghatározására szolgál. Az értékbecslés módszertana jellemzően egy digitális helyszíni szemlére épül, amely tematikus adatbázisok összekapcsolásán, valamint légi és űrfelvételek elemzésén alapul, lehetővé téve a numerikus információk algoritmizált feldolgozását és így az értékelési folyamat – szakértői felügyelet melletti - nagyfokú automatizálását.

13. A desktop eljárások jellemzően három pillére épülnek. Az első pillér a jegyzői közzétételekből épített naprakész és GDPR kompatibilis országos tranzakciós BIG Data adatbázis, amely lehetővé teszi a legalkalmasabb referencia ingatlanok algoritmizált kiválasztását. A második pillér a földrészletek műszaki-diagnosztikai adatait tartalmazó – mindenki számára elérhető - állami adatbázisok, amely lehetőséget teremt mind a vizsgálandó, mind a referencia ingatlanok tekintetében a jellemző paraméterek megszerzésére, soha nem látott szintre emelve a páronkénti összehasonlítás minőségét. A digitális helyszíni szemle harmadik pillére a szintén mindenki számára elérhető légi- és űrfelvételek. Ezek elemzésével vizsgálható a földrészlet inhomogenitása, a minőségi osztályok valós határai, de az ortofotóra „égetett” hivatalos térképi határokkal az adott terület esetleges túl- vagy alul művelése is. Természetesen a desktop eljárások is alkalmazzák (alkalmazhatják) – jellemzően kiegészítő módszerként - mind a hozamszámításon, mind az újraelőállítási költségen alapuló megoldásokat, megjegyezve, hogy az 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet 2. melléklete szerinti mára már elérhetetlen, vagy pontatlanul definiált adatait minden szakértő a saját szakmai meggyőződése alapján helyettesíti.

14. A kérelmező a desktop eljárások főbb előnyei között kiemelte, hogy a korábbi gyakorlattól eltérően sokkal részletesebb szakmai indoklással támasztja alá a megállapított forgalmi értéket, korszerű, gyors, nagy tömegű értékbecslési igény kiszolgálására is alkalmas, olcsóbb a hagyományos értékbecsléshez képest. A közel objektív eljárások mentesek mindenféle befolyásolástól, országos szinten azonos tartalmi és formai megjelenítést biztosítanak.

15. A kérelmező álláspontja szerint – a fentiekben kifejtettek alapján – az eljárás tárgyát képező értékbecslések két jól elkülöníthető részre bonthatók, mind a műszaki tartalmat, mind a szakértelmet, mind a mennyiséget illetően, és az ajánlatkérő maga is két részre bontotta az elvégzendő munkákat, mind a felhívásban, mind a műszaki leírásban, mind mennyiség, mind műszaki tartalom vonatkozásában. Ezért a részajánlattétel kizárására vonatkozó indokolás, miszerint a részekre bontás a gazdasági észszerűséggel és a teljesítés hatékonyságával ellentétes lenne, egyrészt az általánosság szintjén került megfogalmazásra, másrészt a fentiekben kifejtettek szerint a tényszerű valósággal ellentétes, melyre tekintettel megállapítható, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 61. § (4) bekezdés utolsó fordulatóban meghatározott indokolási kötelezettségét.

16. A kérelmező kifogásolta továbbá, hogy az ajánlatkérő azzal, hogy az eljárásban nem biztosította a részekre történő ajánlattételt, nem biztosította, hogy a helyszíni szemle nélküli desktop értékbecslésre szakosodott gazdasági szereplők, illetve a helyszíni szemlét megkövetelő, és ezért termőföld, illetve ingatlan értékbecslési igazságügyi szakértelmet igénylő értékbecslésekre szakosodott gazdasági szereplők az adott piaci szegmensre kifejlesztett erőforrásaikon alapulóan egyenlő eséllyel megfelelő ajánlatot tehessenek, és ezzel megsértette a Kbt. 50. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettségét.

17. A kérelmező az ajánlatkérői észrevételben felvetett ügyfélképesség hiányával kapcsolatban megjegyezte, hogy az ajánlatkérő által korábban megindított közbeszerzési eljárásban történő érvényes ajánlattétele nem jelenti a jelen jogorvoslati eljárás megindítására vonatkozó ügyfélképességének hiányát. A kérelmező ügyfélképességét megalapozza, hogy tevékenységét a közbeszerzési eljárás tárgyát képező tevékenységek képezik, árbevétele jelentős részét évek óta ezen tevékenységből származó árbevétel adja, és az első kérelmi elem kifejtésében leírt desktop eljárást végző szolgáltatók körébe tartozik.

18. A kérelmező az ajánlatkérői észrevételekkel kapcsolatban rámutatott arra is, hogy az ajánlatkérő a jelen közbeszerzési eljárása során – eltérően az azonos tárgyú és tartalmú korábbi közbeszerzési eljárásaitól – egyértelműen elkülönítette a helyszíni szemlével megvalósuló értékbecslést a helyszíni szemle nélküli értékbecsléstől, és a helyszíni szemle nélküli értékbecslésre az árazatlan költségvetésben egy új költségvetési sort iktatott be, illetőleg a műszaki leírásban egy külön módszertani iránymutatást is adott. Mindezek azt mutatják, hogy az ajánlatkérő is úgy értelmezi, hogy a desktop eljárások módszertana eltér a hagyományos eljárásokétól, ami már önmagában is egyértelműen indokolja a feladatok szétválasztását. Ezt figyelembe véve, álláspontja szerint további indokolás lett volna szükséges az ajánlati felhívásban arra vonatkozóan, hogy e két részre történő elkülönült ajánlattétel és szerződéskötés miatt ellenkezik a gazdasági észszerűséggel, illetve az elválaszthatóság ellenére mi indokolja a részekre történő ajánlattétel kizárását.

19. A kérelmező kifejtette, hogy az ajánlatkérőnek a feladatok nagy mennyiségéből fakadó volumenhatásának kiaknázása kapcsán előadott érvei nem jelentenek ésszerű indokot a részekre történő ajánlattétel kizárása körében, hiszen mintegy 4.000 db helyszíni szemle nélküli és

mintegy 3.000 db helyszíni szemlés megbízás várható, tehát ilyen feladatmegosztás esetében is biztosítva lenne a volumenhatás érvényesülése.

Az ajánlatkérő azon hivatkozásai, amelyek a desktop eljárás helyszíni szemlés eljárásba való átfordulását felvetik, a kérelmező álláspontja szerint szakmailag megalapozatlanok. A digitális helyszíni szemle a mai kor technikai színvonalán a földrészeletről (és minden referencia ingatlanról!) olyan mennyiségű és minőségű adatot, információt szolgáltat (amik egyben az értékbecslés minőségét is meghatározzák), amik túlmutatnak a hagyományos eljárások lehetőségein. Jellegéből adódóan a desktop eljárásoknak nem feladata olyan – az ajánlatkérő által sorolt - információk feltárása, amelyeket a megbízás kiadásakor megbízó már ismerhetett, és ez alapján határozhatta meg a megbízás formáját.

20. A kérelmező véleménye szerint értelmezhetetlen az ajánlatkérő jogellenes helyzetekre történő hivatkozása, mint pl. a takart felépítmény, az illegális telepítmény, a nem bejelentett földművelés stb. Ezek kívül esnek a desktop eljárások kompetencia körén, és a kérelmező nem ismer olyan megbízásokat, amelyek desktop-ként indulnak, majd helyszíni szemléssé alakulnak.

A közműhelyzet tisztázása és a rendezési tervek elemzése is részét képezi a desktop eljárásoknak. A felépítményes ingatlanok pedig eleve nem kerülhetnek ebbe a kategóriába. A "külső igény", mint pl. peres eljárásban nyomozóhatóság igénye esetére egyértelműen megállapítható, hogy hatósági megkeresésre, kirendelésre történő megbízás minden esetben helyszíni szemlével történik, ez jogi és szakmai kötelezettség, ezekben az esetekben a desktop értékelésnek nincs helye. A kérelmező álláspontja szerint a desktop értékelés, amelyet a 262/2010. Korm. rendelet 4. § (2b) pontja lehetővé tesz, illetve a helyszíni szemléhez kötött eljárás két egymástól elkülönült eljárási mód, mellyel az ajánlatkérő az ajánlati felhívásban és a feladatleírásban foglaltak szerint élni is kíván, a kettő között nincs az ajánlatkérő által az észrevételekben körülírt átjárás.

21. A kérelmező a **második kérelmi elem**ben azt kifogásolta, hogy az ajánlati felhívás III.1.3) M.2.1 szakemberrel szemben támasztott alkalmassági minimumkövetelménye ugyanazon szakember tekintetében két nagymértékben eltérő végzettségi követelményt előíró igazságügyi szakértői kategóriát határoz meg. Mivel az ajánlatkérő az M.2.1 alkalmassági minimumkövetelményben két igazságügyi szakértői kategóriát indokolatlanul összevont, ezzel a Kbt. 65. § (3) bekezdésébe ütköző módon a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükséges feltételek mértékén felüli alkalmassági követelményt határozott meg.

22. Az ajánlati felhívás III.1.3) M.2.1. pontja az alábbiakat írta elő:
„M.2. Alkalmatlan az ajánlattevő, amennyiben nem rendelkezik az alábbi, szerződés teljesítése során igénybe venni kívánt szakemberekkel:

M.2.1. 1 fő igazságügyi szakértő, aki

(1) a 9/2006. (II.27.) IM rend. 11. Melléklet C) 1. sorában meghatározott képesítéshez szükséges feltételekkel rendelkezik;

(2) rendelkezik legalább 24 hónap (i) felépítménnyel rendelkező termőfölddel kapcsolatos ingatlan értékbecslés elkészítésében szerzett szakmai tapasztalattal és / vagy (ii) különleges jogi helyzetben lévő termőfölddel kapcsolatos ingatlan értékbecslés elkészítésében szerzett szakmai tapasztalattal, ahol nem mezőgazdasági hasznosítás a jövőbeni cél.”

23. A kérelmező véleménye szerint az ajánlatkérő a fenti igazságügyi szakértő vonatkozásában két igazságügyi szakértői kategóriát összevont.

A 9/2006. (II.27.) IM rend. 11. Melléklet C) 1. sorában az alábbi igazságügyi szakértői kategória került meghatározásra:

C) Igazságügyi szakértői szakterületek és az azokhoz kapcsolódó képesítési feltételek lakásügyi és idegenforgalmi területeken

Szakterület megnevezése	Képesítési feltétel
1. ingatlan-értékbecslés	ingatlanszakértői szakon szerzett egyetemi szakmérnök vagy ingatlangazdálkodási szakértő vagy az OKJ-ben szereplő ingatlanközvetítő szakképesítés és a) okleveles építésmérnök vagy b) okleveles építőmérnök vagy c) szerkezetépítő szakon végzett okleveles építőmérnök vagy d) okleveles magasépítő üzemmérnök vagy e) okleveles építész

A 9/2006. (II.27.) IM rend. 4. Melléklet 33. sorában az alábbi igazságügyi szakértői kategória került meghatározásra:

Igazságügyi szakértői szakterületek és az azokhoz kapcsolódó képesítési feltételek a mező- és erdőgazdálkodási, valamint az élelmiszer-ipari területeken

33. termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés	OKJ-ban szereplő ingatlanvagyon-értékelő és – közvetítő szakképesítés és okleveles agrármérnök vagy okleveles kertésmérnök vagy meliorációs mérnök vagy okleveles erdőmérnök vagy ingatlan-nyilvántartási szervező
---	---

24. A kérelmező hivatkozott arra, hogy az ajánlatkérő előírása szerint a szakembernek rendelkeznie kell a 9/2006. (II.27.) IM rend. 11. Melléklet C) 1. sor szerinti lakás- és építésügyi, településrendezési, valamint idegenforgalmi területre vonatkozó ingatlan-értékbecslői igazságügyi szakértői jogosultság megszerzéséhez szükséges építésmérnök/építőmérnök/magasépítő üzemmérnök végzettségekkel.

Az előírás szerint a szakembernek rendelkeznie kell továbbá olyan termőföld értékbecslési tapasztalattal is, mely értékbecslés elvégzése a 9/2006. (II.27.) IM rend. 4. Melléklet 33. sorában meghatározott mező- és erdőgazdálkodási területen a termőföld-értékbecslői igazságügyi szakértői jogosultság megszerzéséhez szükséges agrármérnök/kertésmérnök meliorációs mérnök/erdőmérnök végzettségekkel lehetséges.

25. A kérelmező megjegyezte, hogy amennyiben a szerződés teljesítésére való alkalmasság megítéléséhez szükséges, az ajánlatkérő jogszerűen írhatja elő a kétféle igazságügyi szakértői kategória, illetve szakértői tapasztalat rendelkezésre állásának igazolását, azonban a teljesítéshez ténylegesen szükséges feltételek mértékét meghaladó követelményt ír elő, ha nem teszi lehetővé, hogy a különböző szakértői területek rendelkezésre állása különböző szakemberekkel kerülhessen igazolásra. Az értékbecslési szakmában általánosan bevett gyakorlat, hogy a felépítménnyel rendelkező termőföld értékbecslésébe két igazságügyi szakértő kerül bevonásra, amely szakértők közül egyik a 9/2006. (II.27.) IM rend. 11. Melléklet C) 1. sorában meghatározott igazságügyi szakértői kategóriába tartozó jogosultsággal, a másik a 9/2006. (II.27.) IM rend. 4. Melléklet 33. sorában meghatározott igazságügyi szakértői kategóriába tartozó jogosultsággal rendelkezik.

26. A kérelmező az ajánlatkérői észrevételben felvetett ügyfélképeség hiányával kapcsolatban megjegyezte, hogy jelen közbeszerzési eljárással kapcsolatos kérelmezői jogosultságát a jogorvoslati kérelmében előadottak megfelelően alátámasztják. Az ügyfélképeségét megalapozza, hogy tevékenységét a közbeszerzési eljárás tárgyát képező

tevékenységek képezik, árbevétele jelentős részét évek óta ezen tevékenységből származó árbevétel adja.

Megjegyezte, hogy a 2022. évben azonos tárgyban megindított közbeszerzési eljárásban az M.2.1. alkalmassági minimumkövetelmény vonatkozásában előzetes vitarendezési kérelmet nyújtott be, melyet az ajánlatkérő elutasított. Az, hogy az alkalmassági követelményt a benyújtott jogorvoslati kérelmében nem támadta, nem jelenti, hogy az ajánlatkérő választ elfogadta és a követelményt jogszerűnek tekinti, annyit jelent mindössze, hogy ezen követelmény vonatkozásában az adott eljárás tekintetében nem élt jogorvoslati lehetőségével.

Az pedig, hogy a 2020. évben azonos tárgyban megindított közbeszerzési eljárásban a jelen jogorvoslati kérelemben vitatott M.2.1. szakember követelménynek a korlátozott számban elérhető szakemberek ajánlattételbe történő bevonása útján meg tudott felelni, és érvényes ajánlatot tudott tenni, nem igazolja a vitatott követelmény Kbt. 65. § (3) bekezdésének való megfelelését.

27. A kérelmező a **harmadik kérelmi elem**ben azt kifogásolta, hogy az ajánlati felhívás II.2.4) pontjában az értékbecslési feladatokra meghatározott - az értékelendő ingatlanok darabszámához igazított - teljesítési határidők reálisan nem teljesíthetők. Ezek a teljesítési határidők nyertesség esetén olyan többletkapacitások kiépítését várják el a gazdasági szereplőktől, ami egyrészt a korlátozottan rendelkezésre álló szakemberek okán szinte lehetetlen, másrészt semmivel sem indokolható ajánlati árakat jelentene. Továbbá ezeket a teljesítési határidőket a vonatkozó és az ajánlatkérő által hivatkozott jogszabályok sem támasztják alá. A kérelmező álláspontja szerint az ajánlatkérő igényére hivatkozással sem írhatók elő olyan teljesítési határidők, melyek a közbeszerzési eljárásban meghatározott műszaki tartalom és a jogszabályi feltételek teljes körű teljesítése esetén nem tarthatók be. A nem teljesíthető teljesítési határidők előírásával az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 50. § (4) bekezdését.

28. A kérelmező kifejtette, hogy egészen más az időigénye pl. egy helyszíni szemlét nem igénylő és tipizálható művelési ágakat (szántó, rét, legelő) magába foglaló értékbecslésnek, mint egy helyszíni szemléhez (fatömeg megállapításhoz) kötött erdőrészlet, vagy egy felépítményes ingatlan értékbecslése esetében. Megjegyezte, hogy a felhívás szerint a várható mennyiség erdőből 1.000 db, aminek az értékelésére mindössze 30 naptári nap (kb. 22 munkanap) állna rendelkezésre, ennek egy időben történő megrendelése esetén munkanaponként kb. 45 db erdőrészlet értékelését kellene elvégezni. Ez egy teljesen életszerűtlen előírás, amely minden más művelési ág esetében is fennáll.

29. A kérelmező utalt arra, hogy az ajánlati felhívás II.2.4) pontjában hivatkozott 2020. évi LXXI. tv. 25. §-a alapján a bekerülő vagyonelemekkel kapcsolatos eljárás esetén előírt 60 napos határidő, illetőleg a 2013. évi CCXII. törvény - XVIII. Fejezet átmeneti rendelkezések 108/L. §-a által előírt 15 napos határidő olyan speciális esetekre vonatkoznak, amelyek csak elenyésző számban fordulnak elő, ezért ezekkel nem indokolhatóak az ajánlati felhívásban meghatározott rövid határidők.

30. A kérelmező kifejtette, hogy a műszaki leírásban a helyszíni szemle nélküli értékbecslésre vonatkozó módszertani útmutatás szerint a piaci összehasonlító módszer esetén az értékbecslésnek kellő számú „nyilvános, hivatalos és aktuális” adaton kell alapulnia. Figyelemmel a „hivatalos” megkötésre, a kérelmező álláspontja szerint ennek kizárólag egyetlen adatszolgáltató, a NAV felelhet meg. Erre tekintettel a nyertes ajánlattevőnek az adatigénylés során figyelembe kell vennie az ingatlanok forgalmi értékeinek szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM

rendelet 13. § (1)-(2), és 14. § (1) bekezdéseit, melyek alapján az adóhatóságnak 2x8 nap a teljesítési határideje, és az igénylőnek 5 nap a díjkülönbözet kifizetési határideje.

A fent hivatkozott rendelkezések alapján alapesetben legalább 17 napos adatszolgáltatási idővel kalkulálhat az ajánlattevő, de ez további 5-8 nappal is kitolódhat (pl. a műszaki leírás szerint szükséges erdő leíró lap igénylésével), ami azt jelenti, hogy a 15, illetve a 20 napos határidő nem teljesíthető, de a további két határidő kategória (sorrendben 30, 60 nap) is értelmezhetetlen és vállalhatatlan helyzetet teremt.

A kérelmező megjegyezte, hogy a szakmailag általánosan elfogadott ajánlás szerint az összehasonlításra két évre visszamenőleg fogadhatók el a referencia ingatlanok, így a hirdetésmények használhatósága korlátozott, mivel az új szerződések közzétételi ideje már csak 30 nap, ez pedig megkerülhetetlenné teszi a NAV adatbázis használatát.

31. A kérelmező az ajánlatkérői észrevételben felvetett ügyfélképesség hiányával kapcsolatban megjegyezte, hogy jelen közbeszerzési eljárással kapcsolatos kérelmezői jogosultságát a jogorvoslati kérelmében előadottak megfelelően alátámasztják. Az ügyfélképességét megalapozza, hogy tevékenységét a közbeszerzési eljárás tárgyát képező tevékenységek képezik, árbevétele jelentős részét évek óta ezen tevékenységből származó árbevétele adja.

32. A kérelmező az ajánlatkérői észrevételekkel kapcsolatban rámutatott arra is, hogy az ajánlatkérő azon előadását, miszerint sem a közbeszerzési eljárás előkészítésekor, sem pedig a szerződés megkötésekor sincs tisztában a részére jogszabályi kötelezettség alapján kiadott értékbecslői feladatok számával, valamint azok ütemezésével, az ajánlatkérő gyakorlata nem támasztja alá. Az értékbecslési feladatok döntő többségét azok az állami földek adják, amelyeknek az ajánlatkérő a vagyongazdálkodója. A 2023. évben mintegy 14.000 db ilyen föld került meghirdetésre, ezek mindegyike az ajánlatkérő portfólióját képezte. Ezekről pontos vagyonynyilvántartást vezet, így minden földrészlet paramétereit is pontosan ismerheti, hasznosításuk jellemzően haszonbérleti formában történik. Az értékbecslési feladatok nagyságrendekkel kisebb hányadában fordulhatnak elő olyan megbízások, amiről az ajánlatkérőnek előzetesen nem lehet információja (pl. gazdálkodói vételi ajánlatok, államnak (ingyenesen) felajánlott földrészletek stb.), és jellemzően ebben a körben alkalmazandó a 60 napos határidő, de a tapasztalat szerint ezek időben eloszlanak, nem valószínűsíthető ezek egyidejű megjelenése. A kérelmező kifejtette, hogy az ajánlatkérő azon közlése, miszerint az egyértelműség érdekében módosítja a közbeszerzési eljárás műszaki tartalmát, melynek keretében a „hivatalos” kitétel törlésre kerül, önmagában még nem teszi indokolttá az ajánlati felhívásban közölt teljesítési időtartamokat. A határidők a közbeszerzési dokumentumokban hivatkozott jogszabályi rendelkezések szerződés teljesítése során történő betartása esetén, a kiírásban jelzett mennyiségben szerződés szerűen nem teljesíthetők.

33. Az ajánlatkérő a „hivatalos” kitétel törlésére vonatkozó tájékoztatását követően számtalan adatgyűjtési lehetőséget sorol fel, mely során arról ad tájékoztatást, hogy az értékbecslés során alkalmazható az ajánlatkérő honlapjának Hirdetésmények felülete, de a teljesség igénye nélkül a magyarorszag.hu, illetve országos/települési hirdetésményi oldalak, az MBVK árverési oldala, az ingatlan.com, agroinform.hu vagy egyéb, az agráriummal foglalkozó oldalak is. A kérelmező felhívta arra a figyelmet, hogy a felsorolt gyűjtési lehetőségek igénybe vétele a szerződés teljesítése során ellentmondásban állna az alkalmazandó jogszabályokkal, a szakmai szabályokkal és az ajánlatkérő által kiadott közbeszerzési dokumentációval is. A kérelmező rámutatott arra, hogy az ajánlati felhívásban az értékbecslések jogszabályi alapjaiként megjelölt 262/2010. Korm. rendelet, illetőleg az 54/1997. FM rendelet vonatkozó rendelkezései szerint az értékelésben szereplő adatok forrását meg kell jelölni és értékelni kell

azok valóságosságát, illetőleg a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az ajánlatkérő által felsorolt – nem valós tranzakciókon alapuló – lehetőségek nem felelnek meg a hatályos jogszabályoknak és ellentmondanak a releváns szakmai szabályoknak. Kifejezetten tilos a bizonytalan adatok – ideértve a kínálati adatokat is – felhasználása, de szakmailag értelmezhetetlen a „saját gyűjtés” fogalma is. Egyértelműen kijelenthető, hogy az ajánlatkérő észrevételei nem szolgálják a megoldást, sőt további kérdéseket indukálnak. Nem lehet tiszta verseny azok között, akik jogi-, szakmai szabályok betartásával vásárolnak megbízható adatokat, vagy jogszerűen építenek saját adatbázist, és azok közt, akik például saját gyűjtésre alapoznak.

Az ajánlatkérő észrevétele

34. Az ajánlatkérő 2023. szeptember 18-án benyújtott észrevételében elsődlegesen eljárási kifogást terjesztett elő, melyben a kérelmező kérelmezői jogosultságának hiányára hivatkozott, másodlagosan pedig kérte a jogorvoslati kérelem alaptalanság miatti elutasítását mindhárom kérelmi elem esetében.

35. Az ajánlatkérő az **első kérelmi elemmel** kapcsolatban a kérelmező kérelmezői jogosultságának hiánya körében előadta, hogy a kérelmező a jogorvoslati kérelmében nem jelölt meg olyan valós, közvetlen érdeksérelmet, amely megalapozná az ügyfélképességét. A kérelmező jogsértőnek tartja a részekre történő ajánlattétel kizárását, mert ezáltal nem biztosítja az ajánlatkérő, hogy a helyszíni szemle nélküli desktop értékbecslésre szakosodott gazdasági szereplők, illetve a helyszíni szemlét megkövetelő, és ezért termőföld, illetve ingatlan értékbecslési igazságügyi szakértelmet igénylő értékbecslésekre szakosodott gazdasági szereplők egyenlő eséllyel megfelelő ajánlatot telessenek, ugyanakkor nem jelöli meg, hogy a fenti, saját kategorizálása szerinti két gazdasági szereplői körből, saját maga tartozik-e valamelyikbe. Kérelmező önmagáról mindössze annyit állít, hogy tevékenységi köre ingatlanügynöki tevékenység, ezen belül ingatlanok értékelése, és 2017 óta nyújt értékelői szolgáltatást kifejezetten mezőgazdasági ingatlanok tekintetében.

36. Az ajánlatkérő idézte a Kbt. kommentárt, miszerint a jogorvoslati ügyfélképességhez nélkülözhetetlen, hogy a kérelmező megjelölje, hogy milyen jogát, vagy jogos érdekét sérti a Kbt.-be ütköző tevékenység vagy mulasztás. A kérelmező tehát megjelöl két joghátránnyal érintett csoportot, arra azonban nem tér ki, hogy a megjelölt kör érinti-e a kérelmezőt, továbbá azt a közvetlen hátrányt sem jelöli meg, ami jogát vagy jogos érdekét sérti.

Az ajánlatkérő álláspontja szerint a jogorvoslati kezdeményezésben nem elegendő pusztán valamely előírás jogszerűtlenségére hivatkozni, az ügyfélképesség megállapíthatóságához elengedhetetlen a közvetlen jogsérelem megjelölése és alátámasztása, melyet a kérelmező elmulasztott. Az ajánlatkérő utalt arra is, hogy a korábbi 2020. évben és 2022. évben azonos tárgyú és tartalmú közbeszerzési eljárásaiban a kérelmező nem vetette fel a részekre bontás hiányával kapcsolatos aggályait, ezért az ajánlatkérő él azzal a gyanúval, hogy az ismétlődő jogorvoslati eljárások célja nem a kérelmező jogos érdekeinek védelme, hanem az ajánlatkérő tevékenységének ellehetlenítése.

37. Az ajánlatkérő az első kérelmi elemmel kapcsolatban érdemben előadta, hogy a tárgyi eljárás keretében az értékbecslési feladatellátás folyamatos és nagyszámú, az ajánlatkérőhöz beérkező igények pontosan nem láthatóak előre. Az ajánlatkérő közpénzzel gazdálkodik, így a hatékony és felelős pénzgazdálkodás elvét szem előtt tartva, a feladatok nagy mennyiségéből fakadó volumenhatást kívánja érvényre juttatni az értékbecslési feladatok beárazhatósága

kapcsán, mivel az eljárás több részre való feldarabolása az ajánlati árak növekedését eredményezné. Az ajánlatkérő tapasztalata szerint az értékbecslési piacon tevékenykedő, ilyen mértékű feladatellátásra képes gazdasági szereplők általánosan rendelkeznek a megfelelő szakértelemmel ahhoz, hogy a fentiek szerinti feladatokat el tudják látni.

38. Az ajánlatkérő kifejtette, hogy a kérelmező azon állítása, mely szerint a közbeszerzési eljárás tárgya két nagy területre osztható („desktop” és helyszíni szemlés) feladatok, melyek önmagukban alkalmasak az értékbecslői feladat önálló ellátására, nem felel meg a gyakorlatban tapasztaltaknak. Gyakran előforduló élethelyzet például, hogy egy adott, pl. szántó művelési ágú ingatlanról a feladatellátás során derül ki, hogy olyan rendezési tervvel rendelkezik, amely miatt beépíthető, vagyis a „desktop” eljárást utóbb meg kell változtatni teljes helyszíni szemléssé.

Hasonló esetek, amikor különböző okokból kifolyólag a feladatot végül helyszíni szemlével kell lefolytatni, például: felépítmények vannak a területen (esetleg takartan), illegális telepítmény létesült, önerdősülés történt, nyilvántartástól eltérő művelés tapasztalható (pl. nem bejelentett földművelés), közműhelyzetet kell tisztázni, adott esetben közeli belterület vagy egyéb értékbefolyásoló tényező áll fenn. Gyakoriak azok az esetek is, amikor valamelyik érdekelt fél értékelési folyamat közben helyszíni szemlét kér és helyszíni találkozást a terepen (peres eljárásokban, vagyongazdálkodási ügyleteknél) – ezen igényeket az ajánlatkérőnek teljesítenie kell. A kiadott „desktop” megrendelés visszavonása és új szerződés keretében történő kiadása másik „helyszíni szemlés” értékbecslő részére idővesztés, többlet kapacitás-igénybevétel illetve többletköltséget okozna, gyakori elszámolási problémákkal. Az ajánlatkérő felhívja a figyelmet, hogy a „desktop” értékbecslés által elvégzett munka ellenértékét ebben az esetben ki kellene fizetnie, de a feladat átadása során a korábbi elvégzett munka az új „helyszíni szemlés” értékbecslő számára nem lenne hasznosítható, így az ajánlatkérő ezekben a gyakorta felmerülő esetekben kétszeresen kellene, hogy finanszírozza az egyes megrendeléseket, amely ellentétben áll a közpénzek hatékony és felelős gazdálkodásának követelményével. A kérelmező által hiányolt előírás tehát egyáltalán nem segíti elő az ajánlatkérő mindennapi feladatellátását, az kizárólag a feladat ellátására nem teljes mértékben alkalmas ajánlattevők számára lenne előnyös.

39. Az ajánlatkérő szakmai álláspontja szerint a kiadott értékbecslési feladatokat egy eljárásban kell elkészíteni, amennyiben külső igény (például peres eljárásban nyomozóhatóság,) vagy a megkezdett „desktop” értékelés során megállapított tények (pl. rendezési terv, közműhelyzet, stb.) indokolják, a „desktop”-ként elkezdett feladatot teljes szakértői munkaként kell befejezni, egy folyamaton belül. Ebben az esetben a „desktop”-ként elkezdett munkaidő beépül a teljes értékelési folyamatba, vagyis az ajánlatkérő nem két értékbecslési díjat fog fizetni („desktop”+teljes szemlés értékelés), hanem csak egyet, hiszen nem készül két, csak egy értékbecslés. A határidő számítása se kezdődik újra, vagyis költség- és időmegtakarítás is történik, illetve a teljes szakértői szemleanyagot az ajánlatkérő beépíti az adatbázisaiba.

Mindezek alapján a kérelmező álláspontja szerint az első kérelmi elem nem alapos, az eljárás részekre bontása az ajánlatkérő szempontjából a költségek, és a feladatellátás időigényének sokszorozódásával járna, mely nem egyeztethető össze sem a Kbt. közpénzekkel való felelős gazdálkodásra vonatkozó, 2. § (4) bekezdés szerinti alapelvével, sem pedig a szakmai ésszerűséggel. Az ajánlatkérő külön kiemeli, hogy az eljárásban érdeklődését jelző hét gazdasági szereplő közül egyedül a kérelmező nyújtott be a kérelmi elem tárgya kapcsán kiegészítő tájékoztatáskérést. A kérelmező a fentiek alapján kérte az alaptalan első kérelmi elem elutasítását.

40. Az ajánlatkérő a **második kérelmi elemmel** kapcsolatban is hangsúlyozta a kérelmező ügyfélképességének hiányát. Kifejtette, hogy a kérelmező arra hivatkozik, hogy az M.2.1. alkalmassági követelmény kapcsán az ajánlatkérő által előírt feltételek a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükséges feltételek mértékén túlterjeszkednek, ezen az általános jellegű kijelentésen kívül azonban a második kérelmi elem egyetlen pontja sem tartalmaz információt arról, hogy a kifogásolt előírás a kérelmező számára miként jelent közvetlen jogsérelmet, mi az a jogos érdek, ami veszélybe került. A második kérelmi elem még arra sem tartalmaz utalást, hogy az előírás miatt a kérelmező nem tud ajánlatot tenni.

41. Az ajánlatkérő utalt arra is, hogy a 2020. évben az azonos tárgyú és tartalmú közbeszerzési eljárásában az M.2.1. alkalmassági minimumkövetelményt még szigorúbban határozta meg (igazságügyi szakértői jogosultságot, az ehhez szükséges képesítést és legalább 200 darab termőfölddel kapcsolatos ingatlan értékbecslést írt elő) a kérelmező mégis tudott érvényes ajánlatot benyújtani, és nem találta jogsértőnek az alkalmassági minimumkövetelményt. A 2022. évi azonos tárgyú és tartalmú közbeszerzési eljárásának M.2.1. alkalmassági követelménye pedig hasonlóan megkövetelte a 24 hónapos felépítménnyel rendelkező termőfölddel kapcsolatos ingatlan értékbecslési tapasztalatot, a kérelmező közbeszerzési eljárással kapcsolatban benyújtott jogorvoslati kérelmében azonban nem jelölte meg jogsértőnek ezen alkalmassági követelményt, ezért felmerül a gyanú, hogy jelen jogorvoslati kérelem benyújtásának egyedüli célja a közbeszerzési eljárás sikeres lefolytatásának, és így az ajánlatkérő alaptevékenységének ellehetlenítése.

42. Az ajánlatkérő a második kérelmi elemmel kapcsolatban érdemben előadta, hogy az M.2.1. alkalmassági követelmény kapcsán előírt feltételek a szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kerültek meghatározásra. Az M.2.1. alkalmassági követelmény kapcsán az ajánlatkérő nem írt elő két különálló igazságügyi szakértői kategóriával történő rendelkezést, egyedül a 9/2006. (II.27.) IM rend. 11. Melléklet C) 1. sorában meghatározott, vagy azzal egyenértékű végzettséget, és 24 hónapos, (i) felépítménnyel rendelkező termőfölddel kapcsolatos ingatlan értékbecslés elkészítésében, és / vagy (ii) különleges jogi helyzetben lévő termőfölddel kapcsolatos ingatlan értékbecslés elkészítésében szerzett szakmai tapasztalat meglétét írta elő, ahol nem mezőgazdasági hasznosítás a jövőbeni cél.

Az M.2.1. alkalmassági követelmény (2) alpontja szerinti szakmai tapasztalat megszerzéséhez nem szükséges a kérelmező által említett 9/2006. (II.27.) IM rend. 4. Melléklet 33. sora szerinti igazságügyi szakértői kategóriának megfelelő minősítés, vagy az említett pontban felsorolt végzettség, az igazságügyi szakértői jogosultság és meghatározott végzettség nélkül is megszerezhető.

Az ajánlatkérő megjegyezte, hogy az eljárásban érdeklődését jelző hét gazdasági szereplő közül egyedül a kérelmező vitatja az előírás jogszerűségét.

A kérelmező a fentiek alapján kérte az alaptalan második kérelmi elem elutasítását.

43. Az ajánlatkérő a **harmadik kérelmi elemmel** kapcsolatban is hivatkozott a kérelmező ügyfélképességének hiányára, álláspontja szerint a kérelmező a jogorvoslati kérelmében nem jelölt meg olyan valós, közvetlen érdeksérelmet, mely megalapozná az ügyfélképességét. Ismételten utalt az azonos tárgyú és tartalmú 2020. évben és 2022. évben lefolytatott közbeszerzési eljárásaira, amelyekben a teljesítési határidőket hasonlóan vagy még szigorúbban határozta meg, mégis a kérelmező a 2020. évben megindított eljárásban érvényes ajánlatot tudott benyújtani, illetőleg a 2022. évi közbeszerzési eljárás ellen benyújtott jogorvoslati kérelmében sem támadta az ajánlati felhívás teljesítési határidővel kapcsolatos pontjait.

Az ajánlatkérő felhívta a figyelmet arra a tényre, hogy a kérelmező által jogsértőnek minősített teljesítési határidőkkel jelenleg is zajlik a 2020. évben indított közbeszerzési eljárás alapján

megkötött szerződés teljesítése, ezért a kérelmező teljesíthetetlen határidőkre vonatkozó feltételezése teljességgel alaptalan.

Az ajánlatkérő álláspontja szerint egyértelmű, hogy a kérelmezőnek az előírt teljesítési határidők nem okozhatnak jogos érdeksérelmet, ügyfélképessége így hiányzik.

44. Az ajánlatkérő a harmadik kérelmi elemmel kapcsolatban érdemben előadta, hogy a közbeszerzés tárgyaként meghatározott összesített ingatlanmennyiség hozzávetőlegesen került rögzítésre, tekintettel arra, hogy az ajánlatkérő sem a közbeszerzési eljárás előkészítése, sem pedig a szerződés megkötésének pillanatában sem lehet tisztában a részére jogszabályi kötelezettség alapján kiadott, elvégzendő értékbecslői feladatok számával, valamint azok ütemezésével sem. A teljesítési határidő ennek megfelelően került meghatározásra ingatlan darabszám szerinti sávozásban, azonban ez nem jelenti azt, hogy a teljesítés során jellemző lenne az egyszerre történő, 1000 fölötti ingatlanra vonatkozó egyidejű megrendelés, a kérelmező ennek ellenére ezt a feltételezést helyezi érvelése fókuszába.

45. Az ajánlatkérő előadta, hogy az általa előírt teljesítési határidők szakmai szempontból megfelelőek, azok alapján a szerződésszerű teljesítés lehetséges. E körben felhívta a figyelmet arra, hogy a kérelmező a harmadik kérelmi elem kapcsán nem a teljesítési határidő versenykorlátozó módon történő előírására hivatkozik, hanem egyenesen azok teljesíthetetlen mivoltára. Amellett, hogy az ajánlatkérőnek nyilvánvalóan nem lehet érdeke teljesíthetetlen határidőket előírni, a kérelmezői érvelést cáfolja a napi gyakorlat, az ajánlatkérő hatályos értékbecslésre vonatkozó szerződése azonos teljesítési határidő mellett jelenleg is teljesítés alatt áll. Az ajánlatkérő a feladatok mennyiségét az elmúlt 3 évben elvégzett munka tapasztalatai, illetve az előtte álló feladatok mennyiségét mérlegelve határozta meg. Annak mérlegelése, hogy az ajánlattevő részéről milyen kapacitásokat igényel a szerződés teljesítése, ajánlattevő érdekkörébe esik, arra az ajánlatkérőnek ráhatása nincs. Az ajánlatkérő az alkalmassági követelmények körében meghatározta az elvárt minimális szakértői létszámot, ugyanakkor annak felső korlátja nincs, vagyis tetszőleges létszámú – a feladathoz mért kapacitás kiépítésére van lehetősége valamennyi ajánlattevőnek. A határidők tekintetében felhívta a figyelmet a banki jelzáloghitelezésben kialakult gyakorlatra, ahol a teljesítési határidők jellemzően 5-10 napon belüliek.

46. Az ajánlatkérő utalt arra, hogy a kérelmező a harmadik kérelmi elemben érvként hozza fel a határidők teljesíthetetlen volta kapcsán, hogy a teljesítéshez szükséges hivatalos adatok szolgáltatása egyedül a NAV-tól származhat. A kérelmező által vitatott, műszaki leírásban szereplő előírás a következő:

„A piaci összehasonlító módszer esetén kellő számú nyilvános, hivatalos és aktuális adat áll rendelkezésre. A számítás elvégzéséhez a településről és a környező településekről összesen három-öt (az ingatlan értékbecslés elkészítésének évét maximálisan két évet megelőző) realizált adásvételi adatot kell felhasználni.”

A kérelmező által sugalltakkal ellentétben az értékbecslői tevékenység nem kizárólag hivatalos adatok igénybevételével zajlik. Az összehasonlító adatok rendelkezésre állása az ajánlattevő kompetenciája, jelenleg is országsszerte naponta százas nagyságrendben készülnek értékbecslések például bankoknak, az ajánlatkérő által előírtnál rövidebb határidőkkel. A NAV adatbázis lehetőség, de nem kizárólag csak a NAV adatbázis használható, ezt nem korlátozza az ajánlatkérő. Egyéb gyűjtött, vásárolt saját adatbázis is használható és természetesen a megfelelő indoklással, korrekciók alkalmazása mellett mindenki számára elérhető kínálati adatok is elfogadhatóak. Az értékbecslés során alkalmazható az ajánlatkérő honlapjának Hirdetmények felülete, de a teljesség igénye nélkül a magyarorszag.hu, illetve országos/települési hirdetményi oldalak, az MBVK árverési oldala, az ingatlan.com,

agroinform.hu vagy egyéb, az agráriummal foglalkozó oldalak is. Mindezekon felül a feladatok teljesítése során az ajánlatkérő saját gyűjtésében rendelkezésre álló adatok is igénybe vehetőek.

47. Az ajánlatkérő ismertette, hogy az egyértelműség érdekében módosította a közbeszerzési eljárás műszaki tartalmát, melynek keretében a „hivatalos” kitétel törlésre került, valamint a fentiek szerint pontosította a vonatkozó leírás részletet. Az ajánlatkérő megjegyezte, hogy amennyiben a kérelmező megvárta volna az azonos tartalmú kiegészítő tájékoztatás kérésére adott ajánlatkérői választ, úgy tárgyi jogorvoslati kérelmi elem benyújtására nem lett volna szüksége. Az ajánlatkérő felhívta a figyelmet arra is, hogy az eljárásban érdeklődését jelző hét gazdasági szereplő közül egyedül a kérelmező nyújtott be a kérelmi elem tárgya kapcsán kiegészítő tájékoztatáskérést.

A kérelmező a fentiek alapján kérte az alaptalan harmadik kérelmi elem elutasítását.

A Döntőbizottság döntése és annak indokai

48. A Döntőbizottság rögzíti, hogy az ajánlatkérő tárgyi közbeszerzési eljárását 2023. augusztus 8-án indította meg, ezért a jogorvoslati kérelemben foglaltakra a Kbt. ezen időpontban hatályos rendelkezései az irányadók.

49. A Döntőbizottság az **első kérelmi elem** körében azt vizsgálta, hogy jogsértően járt-e el az ajánlatkérő, amikor a közbeszerzési eljárásban nem biztosította a részekre történő ajánlattételt.

50. A Döntőbizottság először az ajánlatkérő kérelmező ügyfélképességének hiányára vonatkozó eljárásjogi kifogását vizsgálta meg, amely szerint a kérelmező nem jelölt meg olyan valós közvetlen jog vagy érdeksérelmet, amely az ügyfélképességét megalapozná.

51. A Döntőbizottság az ügyfélképesség vizsgálata során az alábbi jogszabályi rendelkezésre volt tekintettel:

A Kbt. 148. § (2) bekezdése alapján kérelmet nyújthat be az ajánlatkérő, az ajánlattevő, közös ajánlattétel esetén bármelyik ajánlattevő, a részvételre jelentkező, közös részvételi jelentkezés esetén bármelyik részvételre jelentkező vagy az egyéb érdekelt, akinek jogát vagy jogos érdekét az e törvénybe ütköző tevékenység vagy mulasztás sérti vagy veszélyezteti. Az ajánlati, ajánlattételi vagy részvételi felhívás, a közbeszerzési dokumentumok, illetve ezek módosításának, valamint a 113. § (1) bekezdése szerinti tájékoztatás jogsértő volta miatt kérelmet nyújthat be a közbeszerzés tárgyával összefüggő tevékenységű kamara vagy érdekképviseleti szervezet is. (E bekezdésben foglaltak a továbbiakban együtt: kérelmező.)

52. A kérelmező a jogorvoslati kérelmében az ügyfélképességét alátámasztó tények körében előadta, hogy fő tevékenységi köre ingatlanügynöki tevékenység, ezen belül kifejezetten mezőgazdasági ingatlanok értékelése, az ajánlatkérő által 2 évvel ezelőtt ugyanezen tárgyban kiírt közbeszerzési eljárásban érvényes ajánlatot tett, továbbá 2022-ben az ajánlatkérő által ugyanezen tárgyban kiírt közbeszerzési eljárás ellen benyújtott jogorvoslati kérelme alapján az ajánlati felhívás megsemmisítésre került. A jelen jogorvoslati eljárás tárgyát képező közbeszerzési eljárás iránt jelezte érdeklődését az EKR-ben, majd 2023. augusztus 29-én kiegészítő tájékoztatáskérést nyújtott be. A fentiek alapján kérelmezői jogosultsága – mint egyéb érdekelt, akinek jogát vagy jogos érdekét a Kbt.-be ütköző tevékenység sérti – a Kbt. 148. § (2) bekezdése alapján fennáll.

53. Az ajánlatkérő vitatta a kérelmező ügyfélképességét, hivatkozással arra, hogy a kérelmező a jogorvoslati kérelmében nem jelölte meg, hogy az általa megjelölt kategóriák közül, azaz a helyszíni szemle nélküli desktop értébecslésre szakosodott, illetőleg a helyszíni szemlén alapuló értébecslésre szakosodott gazdasági szereplők közül, ő saját maga tartozik-e valamelyikbe, továbbá azt a közvetlen hátrányt sem jelölte meg, ami jogát vagy jogos érdekét sérti.

A jogorvoslati eljárás során az ajánlatkérő ügyfélképesség hiányát kifogásoló észrevételére a kérelmező nyilatkozott arról, hogy a desktop eljárást végző szolgáltatók körébe tartozik.

54. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a kérelmező fő tevékenységi köre ingatlanügynöki tevékenység, ezen belül ingatlanok értékelése, azon belül is mezőgazdasági ingatlanok értébecslése, és az ajánlatkérő korábbi hasonló tárgyú közbeszerzési eljárásának is ajánlattevője volt, továbbá a jelen közbeszerzési eljárás iránt is jelezte érdeklődését és kiegészítő tájékoztatáskérést is benyújtott, ami alapján igazolható, hogy egy olyan potenciális ajánlattevő, akinek érdekében áll a közbeszerzési eljárásban ajánlatot benyújtani és a közbeszerzési szerződést elnyerni. Így a kérelmező Kbt. 148. § (2) bekezdésében meghatározottak szerinti egyéb érdekelti minősége megállapítható. Ugyanakkor a kérelmező ezen tény alapján is csak abban az esetben jogosult jogorvoslati kérelem benyújtására, ha megállapítható a Kbt. által megkövetelt (közvetlen) jog, jogos érdek sérelme, illetve veszélyeztetettsége.

55. A Döntőbizottság rámutat arra, hogy amennyiben a jogorvoslati eljárásban az ajánlatkérő a kérelmező ügyfélképességét kifogásolja, a Döntőbizottságnak el kell végeznie a kérelmezői ügyfélképesség fennállásának részletes vizsgálatát, amelynek során mind a jogorvoslati kérelemben kifejtetteket, mind pedig a jogorvoslati eljárásban az ajánlatkérő és a kérelmező által ezzel kapcsolatban megtett nyilatkozatokat is figyelembe kell vennie.

A Döntőbizottság rámutat továbbá arra a következetes döntőbizottsági gyakorlatra is, hogy az ügyfélképességet kifejezetten megalapozza az, ha az ajánlati felhívás vitatott jogsértő előírásai akadályozzák meg a kérelmezőt a közbeszerzési eljárásban való részvételben.

56. A fentiekre tekintettel a Döntőbizottság megállapította, hogy az első kérelmi elem esetében a kérelmező ügyfélképességéhez szükséges közvetlen jog vagy érdeksérelem megállapítható, mert a kérelmező a jogorvoslati eljárás során tisztázta, hogy olyan helyszíni szemle nélküli desktop értébecslésre szakosodott gazdasági szereplő, aki a desktop értébecslési piaci szegmensre kifejlesztett erőforrásokkal rendelkezik, és az ajánlatkérő azáltal, hogy a közbeszerzési eljárásban nem biztosította a helyszíni szemlét, illetőleg a helyszíni szemle nélküli desktop értébecslésekre vonatkozóan a részajánlattételi lehetőséget, nem tette lehetővé, hogy a desktop értébecslésre szakosodott gazdasági szereplők egyenlő eséllyel megfelelő ajánlatot tehessenek.

57. Mindezek alapján az első kérelmi elemben foglaltak érdemi vizsgálatának nem volt eljárásjogi akadálya, ezért a Döntőbizottság a kérelmi elemet érdemben vizsgálta.

58. A Döntőbizottság az első kérelmi elem vizsgálata során az alábbi jogszabályi rendelkezéseket vette figyelembe.

A Kbt. 2. § (1)-(2) bekezdései az alábbiakról rendelkeznek

(1) A közbeszerzési eljárásban az ajánlatkérő köteles biztosítani, a gazdasági szereplő pedig tiszteltben tartani a verseny tisztaságát, átláthatóságát és nyilvánosságát.

(2) Az ajánlatkérőnek esélyegyenlőséget és egyenlő bánásmódot kell biztosítania a gazdasági szereplők számára.

A Kbt. 50. § (2) bekezdés k) pontja szerint a közbeszerzési eljárást megindító felhívás tartalmazza különösen a részajánlattétel lehetőségét vagy annak kizárását. Ha részajánlat tételére lehetőség van, tájékoztatást arról, hogy egy vagy több, vagy valamennyi részre lehet-e ajánlatot tenni, valamint arról, hogy korlátozva van-e az egy ajánlattevőnek odaítélhető szerződésrészek száma. A részajánlat tételének kizárása esetén ennek indokait.

A Kbt. 50. § (4) bekezdése szerint az eljárást megindító felhívásnak és a többi közbeszerzési dokumentumnak minden esetben biztosítania kell, hogy annak alapján a gazdasági szereplők egyenlő eséllyel megfelelő ajánlatot tehessenek, illetve részvételi jelentkezést nyújthassanak be.

A Kbt. 61. § (4) bekezdése szerint az ajánlatkérő köteles megvizsgálni, hogy a beszerzés tárgyának jellege és a szerződéshez kapcsolódó további körülmények lehetővé teszik-e a közbeszerzés egy részére történő ajánlattételt. Ha az ajánlatkérő nem biztosítja a részekre történő ajánlattételt, az eljárást megindító felhívásban köteles megadni ennek indokait.

A 262/2010. Korm. rendelet 4. § (2) és (2a)-(2d) bekezdései és a 4/A. §-a szerint:

4. § (2) A földrészletnek eladás vagy csere útján történő hasznosítására vonatkozó döntés megalapozásához – a 4/B. §-ban foglaltak kivételével – el kell végeztetni az érintett földrészlet forgalmi értékbecslését (a továbbiakban: értékbecslés). Az eladásra vagy cserére vonatkozó döntés értékbecslési kötelezettség esetén az értékbecslésben rögzített érvényességi időn belül hozható meg. Értékbecslési kötelezettség esetén az értékbecslésben megállapított forgalmi értéknél alacsonyabb ellenértéket az adásvételi és a csereszerződésben megállapítani nem lehet. (2a) Az értékbecslés – a (2b) bekezdésben rögzített kivételektől eltekintve – helyszíni szemlén alapul.

(2b) Nem kötelező helyszíni szemle lefolytatása a kizárólag szántó, rét, legelő alrészletet tartalmazó földrészlet értékesítését megalapozó értékbecslés elkészítéséhez, ha a földrészletben a Magyar Állam tulajdonrésze nem haladja meg a 10 hektárt.

(2c) Ha az NFK tudomással bír arról, hogy a (2b) bekezdés alá tartozó földrészlet természetbeni állapota eltér az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett művelési ágtól vagy a földrészlet értéknövelő beruházással érintett, azt köteles az értékbecslés megrendelésekor jelezni.

(2d) Ha a (2c) bekezdésben foglalt jelzés alapján vagy az értékbecslés készítése során egyéb módon a szakértő tudomására jut, hogy a földrészlet természetbeni állapota úgy tér el az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett művelési ágtól, hogy az a természetben nem kizárólag szántó, rét, legelő alrészletet tartalmaz, vagy a földrészlet értéknövelő beruházással érintett, a (2b) bekezdés nem alkalmazható.

4/A. § A 4. § (2) bekezdése szerinti értékbecslést végezhet

a) az agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakértői névjegyzékben, valamint az igazságügyi szakértői névjegyzékben az értékbecslési szakterületnek megfelelő ágazati szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő, vagy

b) olyan gazdálkodó szervezet, amely az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság által az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelői és közvetítői tevékenység végzésére jogosult szolgáltatókról vezetett nyilvántartásban szerepel, és legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja, foglalkoztatottja az a) pontban meghatározott szakértői jogosultsággal rendelkezik.

59. A Kbt. 50. § (4) bekezdése alapvető jelentőségű, a Kbt. 2. § (1) bekezdése szerinti tisztességes verseny biztosítását előíró, valamint a Kbt. 2. § (2) bekezdése szerinti esélyegyenlőséget és egyenlő bánásmódot előíró alapvető tételes jogi leképeződése. Az ajánlatkérőnek ezen rendelkezés alapján az alapvető rendelkezések figyelembevételével kell az eljárás valamennyi közbeszerzési dokumentumát elkészítenie. Az esélyegyenlőség biztosítása mellett továbbá a közbeszerzési dokumentumok tartalmának is olyannak kell lenniük, amelyek alapján megfelelő ajánlat, illetve részvételi jelentkezés nyújtható be az adott eljárás tekintetében. A Kbt. 50. § (4) bekezdése ugyanakkor nem csak abban az esetben sérül, amikor az ajánlatkérő a Kbt. rendelkezéseibe ütköző módon határoz meg bizonyos rendelkezéseket, hanem akkor is, amikor a szerződés teljesítésére egyébként képes és alkalmas ajánlattevőket az eljárás feltételrendszere zár el az ajánlattétel benyújtásának lehetőségétől. Az esélyegyenlőség biztosításával kapcsolatos törvényi előírás kettős követelményt támaszt az ajánlatkérővel szemben az ajánlati felhívás tartalmának kialakításával kapcsolatban: az ajánlati felhívást úgy kell elkészíteni, hogy az alapján egyrészt az ajánlattevők megfelelő ajánlatot tudjanak tenni, másrészt egyenlő esélyük legyen az ajánlattételben. Ennél fogva a Kbt. 50. § (4) bekezdésének megsértése már abban az esetben is megvalósulhat, amennyiben az ajánlatkérő a megfelelő és egyenlő esélyű ajánlattétel lehetőségétől, illetőleg a közbeszerzésen való önálló részvétel lehetőségétől törvényes indok nélkül zár el gazdasági szereplőket, hiszen ilyen esetben nem vagy korlátozott mértékben teremt valós versenyt a közbeszerzésekben.

60. A Kbt. 61. § (4) bekezdése a részekre történő ajánlattétel vizsgálatával kapcsolatosan határoz meg kötelezettséget az ajánlatkérő számára. A részekre történő ajánlattétel lehetősége a Kbt. alapelveinek, és alapvető jelentőségű tételes előírásainak érvényesülését szolgálják, ezáltal erősítve a versenyt, az esélyegyenlőséget és azt, hogy minél több gazdasági szereplő vehessen részt, és minél több érvényes ajánlat versenyezzen az adott közbeszerzési eljárásban. Ezen alapvető rendelkezések biztosítása érdekében az ajánlatkérőnek minden esetben kötelessége megvizsgálni, hogy az adott beszerzés tárgyának jellege és a szerződéshez kapcsolódó további körülmények lehetővé teszik-e a részajánlattétel biztosítását. Amennyiben az ajánlatkérő a részajánlattétel lehetőségét kizárja, úgy annak indokait az eljárást megindító felhívásban köteles megadni. A részajánlattétel lehetőségének biztosítása, vagy annak kizárása minden esetben az ajánlatkérő saját megítélése alá esik. Ugyanakkor e mérlegelési jogosítványa nem korlátok nélküli. Annak megalapozatlan és indokolatlan kizárása jogsértő és egyben versenykorlátozó, hiszen ezzel az ajánlatkérő olyan gazdasági szereplőket zár el az eljárásban való részvételtől, mely gazdasági szereplők csak a beszerzés egy adott részére lennének képesek ajánlatot tenni.

61. Az ajánlatkérőnek a részajánlattétel lehetőségének megítélése kapcsán elsőként a beszerzés tárgyát szükséges megvizsgálnia, és amennyiben a beszerzés tárgyának jellegére tekintettel a részajánlattétel lehetősége biztosítható, úgy az egyéb szempontokat megvizsgálva hozhat döntést arról, hogy ésszerű lehet-e az egyes részekre akár különböző gazdasági szereplővel több szerződést kötni, vagy adott esetben fennállnak az egységes beszerzés megvalósításának törvényi feltételei. A mérlegelés alá eső szempontok lehetnek szakmai, gazdasági, műszaki, minőségi, vagy a szerződés teljesítésével kapcsolatos más szempontok egyaránt, az ésszerűséget pedig minden esetben az adott beszerzés egyedi körülményei szerint szükséges megítélni. Ezzel összefüggésben fontos hangsúlyozni, hogy a Kbt. nem tartalmaz részekre bontási kötelezettségre vonatkozó szabályt. Ha a vizsgálat során arra jut az ajánlatkérő, hogy nem bontja részekre a közbeszerzést, úgy egy indokolási kötelezettsége keletkezik. Ennek megfelelően az általa relevánsnak ítélt bármely célszerűségi okra alapíthatja döntését, azonban ezen döntés nem lehet ellentétes a Kbt. céljával, illetve alapelveivel.

62. A Döntőbizottság megállapította, hogy az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás keretében termőföld ingatlanok értékbecslési feladatait és ezekhez kapcsolódó egyéb feladatok ellátását kívánta beszerezni, köztük helyszíni szemlével megvalósuló, illetőleg helyszíni szemle nélküli értékbecsléseket is. A közbeszerzés mennyisége keretében megadta, hogy hozzávetőlegesen 7705 db termőföld értékbecslését kívánja megrendelni, amelynek kb. 40%-a helyszíni szemlés értékbecslés. Megadta az értékbecsléssel érintett ingatlanok művelési ágankénti hozzávetőleges darabszámát is, de hivatkozott arra, hogy a tényleges megrendelések száma a ténylegesen felmerülő igényektől függően változhat.

63. A kérelmező jogorvoslati kérelmében kifogásolta a részajánlattétel kizárását a helyszíni szemlével megvalósuló, illetőleg a helyszíni szemle nélküli desktop értékbecslési eljárások tekintetében, hivatkozással arra, hogy a két eljárásnak teljesen más a technikai háttere, eltérő szakismeretet és szakmai tapasztalatot igényel, más a költség és az időigénye, elkülönülő a módszertana és a műszaki tartalma, és várható mennyiségük is előre becsülhető. Kifogásolta továbbá a részajánlattétel kizárására vonatkozó indokolás nem megfelelőségét is.

64. Figyelemmel arra, hogy a Kbt. fentebb hivatkozott, jelen jogvita alapjául szolgáló előírásai alapvetően az ajánlatkérő vizsgálati, indokolási kötelezettségét írják elő, a Döntőbizottságnak azt kellett megvizsgálnia, hogy az ajánlatkérőnek a részajánlattétel kizárása körében felhozott indokai szakmailag indokoltak, valósak, megalapozottak-e, és a Kbt. tételes, valamint alapelvi szabályozásával összhangban állnak-e.

65. Az ajánlatkérő az ajánlati felhívás II.2.14) pontjában a részajánlattétel kizárásának indokaként arra hivatkozott, hogy a közbeszerzési eljárás tárgyának a megvalósítása részekre bontva a gazdasági ésszerűséggel és a teljesítés hatékonyságával ellentétes lenne.

A jogorvoslati eljárásban előterjesztett indokolásában az ajánlatkérő arra hivatkozott, hogy szakmai szempontból a kiadott értékbecslési feladatokat egy eljárásban kell elkészíteni, mert számos olyan körülmény adódhat (pl. felépítmény van a területen, illegális telepítmény létesült, eltérő művelés tapasztalható, közműhelyzetet kell tisztázni, érdekelt fél helyszíni szemlét kér stb.) amikor a helyszíni szemle nélküli értékbecslési feladatot helyszíni szemlés értékbecslésként kell befejezni. A kiadott helyszíni szemle nélküli megrendelés visszavonása, és új szerződés keretében történő kiadása másik helyszíni szemlés értékbecslő részére idővesztést, többlet kapacitás-igénybevételt, illetve a két értékbecslési díj kifizetése miatt többletköltséget okozna, gyakori elszámolási problémákkal, ami nem egyeztethető össze sem a közpénzekkel való hatékony és felelős gazdálkodásra vonatkozó alapelvvel, sem pedig az ésszerűséggel. Továbbá hivatkozott arra is, hogy a nagyszámú értékbecslési feladatok ajánlati arra gyakorolt volumenhatását is elveszítene az eljárás több részre való bontásával.

66. A kérelmező az ajánlatkérő fenti indokait – vagyis hogy a helyszíni szemle nélküli eljárás helyszíni szemlés eljárásba fordulna át - szakmailag megalapozatlannak tartja. Álláspontja szerint ugyanis a helyszíni szemle nélküli eljárásoknak nem feladata az olyan információk feltárása, amelyeket a megbízás kiadásakor a megbízó már ismerhetett, és ez alapján határozta meg a megbízás formáját.

67. A Döntőbizottság rögzíti, hogy az ajánlatkérő földrésztetek hasznosításával kapcsolatos értékbecslési feladatait a 262/2010. Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése határozza meg. Fenti jogszabályhely (2a) bekezdése rögzíti, hogy az értékbecslés – a (2b) bekezdésben rögzített kivételektől eltekintve – helyszíni szemlén alapul. A (2b) bekezdés alapján nem kötelező

helyszíni szemle lefolytatása a kizárólag szántó, rét, legelő alrészletet tartalmazó földrészlet értékesítését megalapozó értékbecslés elkészítéséhez, ha a földrészletben a Magyar Állam tulajdonrésze nem haladja meg a 10 hektárt. A (2d) bekezdés szerint a (2c) bekezdésben foglalt jelzés alapján vagy az értékbecslés készítése során egyéb módon a szakértő tudomására jut, hogy a földrészlet természetbeni állapota úgy tér el az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett művelési ágtól, hogy az a természetben nem kizárólag szántó, rét, legelő alrészletet tartalmaz, vagy a földrészlet értéknövelő beruházással érintett, a (2b) bekezdés nem alkalmazható.

A közbeszerzési dokumentumok műszaki leírása tartalmazta a helyszíni szemle nélküli értékbecslésre vonatkozó módszertant is, mely szerint az értékmeghatározás elkészítése előtt térinformatikai módszerekkel (légifotók, műholdképek elemzése) az értékbecslő szakértő ellenőrzi, hogy felépítmény (épületek, műtárgyak), telepítmény (ültetvény, fás szárú növényzet) illetve egyéb értéknövelő beruházás található-e a területen. Ha a földrészlet természetbeni állapota úgy tér el az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett művelési ágtól, hogy az a természetben nem kizárólag szántó, rét, legelő alrészletet tartalmaz, vagy a földrészlet értéknövelő beruházással érintett, akkor a helyszíni szemle lefolytatása kötelező és helyszíni szemle nélküli értékbecslés nem készíthető. Tartalmazta továbbá, hogy az értékmeghatározás elkészítése előtt az értékbecslő szakértő ellenőrzi az adott ingatlanhoz tartozó HESZ (helyi építési szabályzat) dokumentációkat, s ha az adott ingatlan nem vagy nem csak mezőgazdasági besorolású övezetben található, akkor a helyszíni szemle lefolytatása kötelező és helyszíni szemle nélküli értékbecslés nem készíthető.

68. A Döntőbizottság rögzíti azt is, hogy a 262/2010. Korm. rendelet 4/A. §-a szerint termőföld értékbecslést az az igazságügyi szakértői névjegyzéken szereplő szakértő végezhet, aki a 9/2006. IM rendelet 4. mellékletében szereplő mező- és erdőgazdálkodási terület 33. sorában szereplő termőföld-forgalmazás és termőföld értékbecslés szakterületi jogosultsággal, továbbá az az agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakértői névjegyzéken szereplő szakértő végezhet, aki termőföld-forgalmazás és termőföld értékbecslés szakterületi jogosultsággal rendelkezik. Ezen szakterületi jogosultságok birtokában a szakértők valamennyi művelési ágba tartozó termőföld értékbecslésére jogosulttá válnak, ugyanakkor fontos kiemelni azt is, hogy mind a helyszíni szemle nélküli, mind pedig a helyszíni szemlén alapuló eljárások esetében a jogszabály ugyanazt a speciális értékbecslői szaktudást és szakmai tapasztalatot írja elő és várja el tőlük.

69. A Döntőbizottság rámutat arra, hogy a fenti jogszabályhelyek, illetőleg a műszaki leírás is azt támasztják alá, hogy még ha a jogszabályok meg is engedik a földrészlet helyszíni szemle nélküli értékbecslését, az értékbecslő szakértőnek először ellenőriznie kell, hogy nem merülnek-e fel olyan körülmények, amelyek alapján nem készíthető helyszíni szemle nélküli értékbecslés, hanem kötelező a helyszíni szemle lefolytatása.

Mindezekre tekintettel nem tekinthetők szakmailag megalapozatlannak az ajánlatkérő arra vonatkozó indokai, hogy a kiadott értékbecslési feladatokat azért kell egy egységes beszerzésként, komplexen kezelni, mert a helyszíni szemle nélküli eljárások számos esetben átfordulhatnak helyszíni szemlés eljárásba, és ha ezek külön közbeszerzési részek alapján, külön szerződések keretében kerülnek megrendelésre, az idővesztéséget, többlet kapacitás-igénybevételt, illetve többletköltséget és elszámolási nehézségeket okozna az ajánlatkérőnek.

70. A Döntőbizottság osztotta a kérelmező arra vonatkozó érvelését, hogy a helyszíni szemlén alapuló értékbecslések és a helyszíni szemle nélküli értékbecslések módszertana, erőforrásigénye és technikai háttere valóban eltérő lehet, és lehetnek olyan gazdasági szereplők, akik csak az egyik vagy csak a másik piaci szegmensre kifejlesztett erőforrásokkal rendelkeznek, de mivel mindkettő értékbecslési eljárást egyaránt a szakértői névjegyzékeken

szereplő termőföld értékbecslői jogosultsággal rendelkező szakemberek végezhetik, akik képesek mindkét értékbecslői feladat elvégzésére és nyújtására, ezért a közbeszerzés tárgyát képező termőföld értékbecslési feladat közbeszerzési szempontból nem tekinthető eltérő jellegű szolgáltatásnak csak azért, mert az eltérő művelési ágakba tartozó földrészletek vonatkozásában a jogszabály az egyiknél megengedi a helyszíni szemle nélküli eljárást, míg a másiknál az értékbecslést helyszíni szemléhez köti.

71. A Döntőbizottság elfogadta az ajánlatkérő arra vonatkozó érvelését, hogy a termőföld értékbecslési feladatok egy szerződés keretében történő ellátásának irányába mutat az a tény is, hogy a felmerülő értékbecslői feladatok mennyiségének előre történő pontos meghatározása lehetetlen, az ajánlatkérő jogszabályban rögzített feladatainak ellátása folyamatos értékbecslői szolgáltatások igénybevételét igényli, mely igények állandó változásnak vannak kitéve. Az ajánlatkérő csak hozzávetőlegesen tudja meghatározni az értékbecslési feladatok mennyiségét, és azon belül az egyes művelési ágakba tartozó, és ez alapján helyszíni szemlésnek vagy helyszíni szemle nélkülinek minősülő értékbecslések számát. Ezért is tartalmazott az ajánlati felhívás a helyszíni szemlés eljárások tekintetében egy kb. 40%-os becsült mennyiséget. A fentiek figyelembe vételével döntött az ajánlatkérő keretszerződés megkötéséről, amelynek keretében sokkal nagyobb mozgástérrel rendelkezik az év közben ténylegesen felmerülő értékbecslési munkák megrendelése kapcsán, mintha előre meghatározott mennyiségű helyszíni szemlés és helyszíni szemle nélküli értékbecslési feladatra kötne szerződést. A feladatok nagy mennyiségéből származó volumenhatást is jobban tudja érvényesíteni, ha egy szerződést köt, mintha több közbeszerzési részre több szerződést kötne.

72. A Döntőbizottság szakmai álláspontja szerint a közbeszerzés tárgyát képező feladatok, köztük a helyszíni szemlés és helyszíni szemle nélküli értékbecslések szerves módon összefonódnak és szoros egységet alkotnak. Meghatározott körülmények felmerülése esetén a helyszíni szemle nélkül induló eljárást mégis helyszíni szemlével kell lefolytatni. Az ajánlatkérőnek több ezer, különféle művelési ágú földrészlet értékbecslési feladatait kell megrendelnie, amelyek során célszerű gondoskodnia arról, hogy azok egységesen magas szakmai színvonalon és egységes szemléletmóddal készüljenek. A közbeszerzés tárgyát képező termőföld értékbecslési feladatok tehát olyan – a fentiekben bemutatott - sajátosságokkal rendelkeznek, amelyek alapján szakmai, gazdaságossági, illetőleg a szerződés teljesítésével kapcsolatos más szempontok egyaránt a beszerzés megbonthatatlanságát igazolják, és abba az irányba mutatnak, hogy nem ésszerű a helyszíni szemlés és a helyszíni szemle nélküli értékbecslési feladatokra különböző gazdasági szereplőkkel több szerződést kötni.

73. Fentiekre tekintettel a Döntőbizottság elfogadta az ajánlatkérő által előadott szakmai és gazdaságossági szempontokra való hivatkozást, amelyek álláspontja szerint együttesen alátámasztják a részajánlattétel kizárását, és annak indokolását, miszerint a közbeszerzési eljárás tárgyának a megvalósítása részekre bontva a gazdasági ésszerűséggel és a teljesítés hatékonyságával ellentétes lenne. Mivel az ajánlatkérő által ismertetett a beszerzés tárgyához és a szerződés teljesítéséhez kapcsolódó speciális körülmények alapján fennálltak az egységes beszerzés megvalósításának törvényi feltételei, az ajánlatkérő a részajánlattétel kizárásával nem korlátozta a gazdasági szereplőket az egyenlő esélyű, megfelelő ajánlattétel benyújtásában, ezért a Döntőbizottság az alaptalan első kérelmi elemet elutasította.

74. A Döntőbizottság a jogorvoslati kérelem **második kérelmi eleme** alapján azt vizsgálta meg, hogy az ajánlatkérő jogszerűen határozta-e meg az ajánlati felhívás III.1.3) M.2.1. műszaki, illetve szakmai alkalmassági minimumkövetelményt.

75. A Döntőbizottság először az ajánlatkérő kérelmező ügyfélképességének hiányára vonatkozó eljárásjogi kifogását vizsgálta meg, amely szerint a kérelmező nem jelölt meg olyan valós közvetlen jog vagy érdeksérelmet, amely az ügyfélképességét megalapozná.

76. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a kérelmező fő tevékenységi köre ingatlanügynöki tevékenység, ezen belül ingatlanok értékelése, azon belül is mezőgazdasági ingatlanok értékbecslése, és az ajánlatkérő korábbi hasonló tárgyú közbeszerzési eljárásának is ajánlattevője volt, továbbá a jelen közbeszerzési eljárás iránt is jelezte érdeklődését és kiegészítő tájékoztatókérését is benyújtott, ami alapján igazolható, hogy egy olyan potenciális ajánlattevő, akinek érdekében áll a közbeszerzési eljárásban ajánlatot benyújtani és a közbeszerzési szerződést elnyerni. Így a kérelmező Kbt. 148. § (2) bekezdésében meghatározottak szerinti egyéb érdekelti minősége megállapítható. Ugyanakkor a kérelmező ezen tény alapján is csak abban az esetben jogosult jogorvoslati kérelem benyújtására, ha megállapítható a Kbt. által megkövetelt (közvetlen) jog, jogos érdek sérelme, illetve veszélyeztetettsége.

77. A kérelmező a második kérelmi elemében az M.2.1. 1 fő igazságügyi szakértővel szemben előírt alkalmassági minimumkövetelmények túlzó jellegét kifogásolta. Ha az ajánlati felhívás vitatott jogsértő előírásai akadályozzák meg a kérelmezőt a közbeszerzési eljárásban való részvételben, az a kérelmező ügyfélképességét megalapozza, hiszen a jogorvoslati kérelem kedvező elbírálása esetén a kérelmező is kedvezőbb helyzetbe kerülhet az ajánlata benyújtása során. A fentiek alapján a Döntőbizottság megállapította, hogy a második kérelmi elem esetében a kérelmező ügyfélképessége fennáll, ezért a második kérelmi elemében foglaltakat érdemben vizsgálta.

78. A Döntőbizottság a második kérelmi elem vizsgálata során az alábbi jogszabályi rendelkezéseket vette figyelembe.

A Kbt. 2. § (1)-(2) bekezdései szerint

(1) A közbeszerzési eljárásban az ajánlatkérő köteles biztosítani, a gazdasági szereplő pedig tiszteletben tartani a verseny tisztaságát, átláthatóságát és nyilvánosságát.

(2) Az ajánlatkérőnek esélyegyenlőséget és egyenlő bánásmódot kell biztosítania a gazdasági szereplők számára.

A Kbt. 50. § (4) bekezdése alapján az eljárást megindító felhívásnak és a többi közbeszerzési dokumentumnak minden esetben biztosítania kell, hogy annak alapján a gazdasági szereplők egyenlő eséllyel megfelelő ajánlatot tehessenek, illetve részvételi jelentkezést nyújthassanak be.

A Kbt. 65. § (3) bekezdése szerint

(3) Az ajánlatkérőnek az alkalmassági követelmények meghatározását az esélyegyenlőségre, az egyenlő elbánásra és a verseny tisztaságára vonatkozó alapelvek figyelembevételével a közbeszerzés tárgyára kell korlátoznia, és azokat – a közbeszerzés becsült értékére is tekintettel – legfeljebb a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükséges feltételek mértékéig lehet előírni.

A közbeszerzési eljárásokban az alkalmasság és a kizáró okok igazolásának, valamint a közbeszerzési műszaki leírás meghatározásának módjáról szóló 321/2015. (X. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 321/2015. Korm. rendelet) releváns rendelkezései a következők:

21. § (3) Az ajánlattevőnek és a részvételre jelentkezőnek a szerződés teljesítéséhez szükséges műszaki, illetve szakmai alkalmasságának igazolása szolgáltatás megrendelése esetén -

figyelemmel annak jellegére, mennyiségére, rendeltetésére, továbbá arra, hogy az alkalmasságot különösen a szakértelemre, hatékonyságra, tapasztalatra és megbízhatóságra tekintettel lehet megítélni - előírható

b) azoknak a szakembereknek (szervezeteknek) – különösen a minőség-ellenőrzésért felelősöknek – a megnevezésével, végzettségük, illetve képzettségük, szakmai tapasztalatuk ismertetésével, akiket be kíván vonni a teljesítésbe.

A 262/2010. (XI.17) Korm. rendelet 4/A. §-a szerint a 4. § (2) bekezdése szerinti értékbecslést végezhet

a) az agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakértői névjegyzékben, valamint az igazságügyi szakértői névjegyzékben az értékbecslési szakterületnek megfelelő ágazati szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő, vagy

b) olyan gazdálkodó szervezet, amely az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság által az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelői és közvetítői tevékenység végzésére jogosult szolgáltatókról vezetett nyilvántartásban szerepel, és legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja, foglalkoztatottja az a) pontban meghatározott szakértői jogosultsággal rendelkezik.

Az agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakterületeken a szakértői tevékenység végzésének feltételeiről szóló 1/2010. (I.14.) FVM rendelet 1. § (1) és (3) bekezdése szerint

1. § (1) Agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakértői tevékenységet az folytathat, aki az egyes szakterületekhez előírt képesítési feltételek valamelyikével rendelkezik, a képesítés megszerzését követő és a szakértői tevékenység megkezdését megelőző legalább ötévi szakmai gyakorlatot igazol, továbbá a tevékenység folytatásának szándékát bejelenti.

(3) A szakterületek megnevezését a rendelet 1. melléklete, a képesítési feltételeket pedig a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

Az 1/2010. (I.14.) FVM rendelet 2. melléklete a termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés szakterületű agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakértő képesítési feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:

	Szakterület megnevezése	Képesítési feltétel
13.	Termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés	okleveles agrármérnök vagy b) okleveles kertészmérnök vagy c) okleveles erdőmérnök vagy d) meliorációs mérnök vagy e) ingatlan-nyilvántartási szervező A fenti végzettség valamelyikének megléte mellett szükséges az ingatlan-vagyonértékelő szakképesítés. f) mezőgazdasági értékbecslő képesítés

Az igazságügyi szakértői szakterületekről, valamint az azokhoz kapcsolódó képesítési és egyéb szakmai feltételekről szóló 9/2006. (II.27) IM rendelet 11. Melléklet C) 1. sorában, illetőleg a 4. Melléklet 33. sorában az alábbi igazságügyi szakértői kategóriák kerültek meghatározásra:

C) Igazságügyi szakértői szakterületek és az azokhoz kapcsolódó képesítési feltételek lakásügyi és idegenforgalmi területeken

Szakterület megnevezése	Képesítési feltétel
1. ingatlan-értékbecslés	ingatlanszakértői szakon szerzett egyetemi szakmérnök vagy ingatlangazdálkodási szakértő vagy az OKJ-ben szereplő ingatlanközvetítő szakképesítés és a) okleveles építésmérnök vagy b) okleveles építőmérnök vagy c) szerkezetépítő szakon végzett okleveles építőmérnök vagy d) okleveles magasépítő üzemmérnök vagy e) okleveles építész

Igazságügyi szakértői szakterületek és az azokhoz kapcsolódó képesítési feltételek a mező- és erdőgazdálkodási, valamint az élelmiszer-ipari területeken

33. termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés	OKJ-ban szereplő ingatlanvagyon-értékelő és – közvetítő szakképesítés és a) okleveles agrármérnök vagy okleveles kertészmérnök vagy meliorációs mérnök vagy okleveles erdőmérnök vagy ingatlan-nyilvántartási szervező
---	---

79. A Kbt. szabályozása alapján – a Kbt. és a 321/2015. Korm. rendelet keretei között - az ajánlatkérő viszonylag nagy szabadsággal határozhatja meg azokat a feltételeket, amelyek alapján az ajánlattevőket a szerződés teljesítésére alkalmasnak, vagy alkalmatlannak minősíti. Az alkalmassági követelmények előírása során a lehető legszélesebb körben kell érvényesülnie a Kbt. alapelveinek és ennek megfelelően az alkalmassági követelményeknek a szükséges minimumra kell korlátozódnuk. Ez azt jelenti, hogy az alkalmassági feltételek nem lehetnek versenyt korlátozó, indokolatlan és túlzó feltételek, ugyanakkor az ajánlatkérő felelőssége, hogy a feltételek biztosítsák a szerződés teljesítésére alkalmas gazdasági szereplő kiválasztását. A Kbt. 65. § (3) bekezdésében szereplő garanciális rendelkezés előírásával a jogalkotó azt kívánta biztosítani, hogy a közbeszerzési eljárásban valódi és hatékony verseny alakuljon ki, továbbá minél több – a szerződés teljesítésére ténylegesen képes – gazdasági szereplő tegyen ajánlatot. Az ajánlatkérő köteles az alkalmassági követelmények meghatározását egyrészt a közbeszerzés tárgyára korlátozni, másrészt pedig az alkalmassági követelményeket legfeljebb a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükséges feltételek mértékéig előírni, tekintettel a közbeszerzés becsült értékére is. A Döntőbizottság közbeszerzési joggyakorlata egységes a tekintetben, hogy az alkalmatlanság oka csak olyan körülmény megléte vagy hiánya lehet, amely ténylegesen szükséges a szerződés teljesítéséhez.

80. A Döntőbizottság rögzíti, hogy az ajánlatkérő az M.2. alkalmassági minimumkövetelmények között 4 fő szakember szerződés teljesítésbe történő bevonását várta el az ajánlattevőktől. Ezek közül az M.2.1. alkalmassági minimumkövetelmény körében 1 fő igazságügyi szakértő bevonását várta el aki, (1) a 9/2006. (II.27.) IM rend. 11. Melléklet C) 1. sorában meghatározott (vagy azzal egyenértékű) képesítéshez szükséges feltételekkel rendelkezik; továbbá (2) rendelkezik legalább 24 hónap (i) felépítménnyel rendelkező termőfölddel kapcsolatos ingatlan értékbecslés elkészítésében szerzett szakmai tapasztalattal és / vagy (ii) különleges jogi helyzetben lévő termőfölddel kapcsolatos ingatlan értékbecslés elkészítésében szerzett szakmai tapasztalattal, ahol nem mezőgazdasági hasznosítás a jövőbeni cél. Az M.2.3 alkalmassági minimumkövetelmény körében az ajánlatkérő 2 fő agrármérnök bevonását írta elő, akik (1) felsőfokú agrármérnöki végzettség (vagy azzal egyenértékű) megszerzéséhez szükséges feltételekkel rendelkeznek; továbbá (2) az 1/2010. (I. 14.) FVM rendelet szerinti agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakértői jogosultsággal (vagy azzal egyenértékű) termőföld-forgalmazás és/vagy termőföld-értékbecslés és/vagy erdőértékelés szakterületen vagy a jogosultság megszerzéséhez szükséges végzettséggel és szakmai gyakorlati idővel rendelkeznek.

81. A kérelmező kifogásolta, hogy az ajánlatkérő előírása szerint az M.2.1. 1 fő igazságügyi szakértőnek rendelkeznie kell a 9/2006. (II.27.) IM rend. 11. Melléklet C) 1. sor szerinti lakás- és építésügyi, településrendezési, valamint idegenforgalmi területre vonatkozó ingatlan-értékbecslői igazságügyi szakértői jogosultság megszerzéséhez szükséges építészmérnök/építőmérnök/magasépítő üzemmérnök végzettségekkel, illetőleg rendelkeznie kell továbbá olyan termőföld értékbecslési tapasztalattal is, mely értékbecslés elvégzése a

9/2006. (II.27.) IM rend. 4. sz. melléklet 33. sorában meghatározott mező- és erdőgazdálkodási területen a termőföld-értékbecslői igazságügyi szakértői jogosultság megszerzéséhez szükséges agrármérnök/kertészmérnök meliorációs mérnök/erdőmérnök végzettségekkel lehetséges.

Az ajánlatkérő ezzel szemben azzal érvelt, hogy az M.2.1. alkalmassági követelmény kapcsán nem írt elő két különálló igazságügyi szakértői kategóriával történő rendelkezést, egyedül a 9/2006. (II.27.) IM rend. 11. Melléklet C) 1. sorában meghatározott, vagy azzal egyenértékű végzettséget írta elő. A (2) alpont szerinti szakmai tapasztalat megszerzéséhez nem szükséges a kérelmező által említett 9/2006. (II.27.) IM rend. 4. Melléklet 33. sora szerinti igazságügyi szakértői kategóriának megfelelő minősítés, vagy az említett pontban felsorolt végzettség, az igazságügyi szakértői jogosultság és meghatározott végzettség nélkül is megszerezhető.

82. A Döntőbizottság rámutat arra, hogy a 262/2010. Korm. rendelet 4/A. §-a szerint termőföld értékbecslést végezhet az az igazságügyi szakértői névjegyzéken szereplő szakértő, aki a 9/2006. IM rendelet 4. mellékletében szereplő mező- és erdőgazdálkodási terület 33. sorában szereplő termőföld-forgalmazás és termőföld értékbecslés szakterületi jogosultsággal, továbbá az az agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakértői névjegyzéken szereplő szakértő, aki termőföld-forgalmazás és termőföld értékbecslés szakterületi jogosultsággal rendelkezik.

A Döntőbizottság álláspontja szerint az ajánlatkérő a fenti előírásoknak való megfelelés érdekében a szerződés teljesítéséhez szükséges termőföld értékbecslési szakértelmet nem az igazságügyi szakértői névjegyzéken szereplő (9/2006. (II.27.) IM rend. 4. Melléklet 33. sora szerinti) termőföld-forgalmazás és termőföld értékbecslés szakterületi jogosultsággal rendelkező igazságügyi szakértő bevonásával kívánta biztosítani, hanem az M.2.3. alkalmassági követelményben előírt 2 fő agrármérnök teljesítésbe történő bevonásával, akikkel szemben elvárás volt, hogy szerepeljenek az agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakértői névjegyzéken, és rendelkezzenek termőföld-forgalmazás és termőföld értékbecslés szakterületi jogosultsággal.

83. A Döntőbizottság hangsúlyozza, hogy az ajánlatkérő az M.2.1. 1 fő lakásügyi ingatlan-értékbecslési jogosultsággal rendelkező igazságügyi szakértő bevonásával, és a vele szemben a (2) pontban meghatározott legalább 24 hónap felépítménnyel rendelkező termőfölddel kapcsolatos ingatlan értékbecslési szakmai tapasztalat előírásával azt kívánta biztosítani, hogy rendelkezésre álljon olyan lakásügyi ingatlan-értékbecslési szakértelem is, amely a felépítménnyel rendelkező termőföldek értékbecsléséhez szükséges. Maga a kérelmező is hivatkozott arra, hogy az értékbecslési szakmában általánosan bevett gyakorlat, hogy a felépítménnyel rendelkező termőföld értékbecslésébe két igazságügyi szakértő kerül bevonásra, amely szakértők közül egyik a 9/2006. (II.27.) IM rend. 11. Melléklet C) 1. sorában meghatározott igazságügyi szakértői kategóriába tartozó jogosultsággal, a másik pedig a 9/2006. (II.27.) IM rend. 4. Melléklet 33. sorában meghatározott igazságügyi szakértői kategóriába tartozó jogosultsággal rendelkezik. Tehát maga a kérelmező is elismeri, hogy az M.2.1. 1 fő lakásügyi ingatlan-értékbecslési jogosultsággal rendelkező igazságügyi szakértő is részt vehet és szerezhet szakmai tapasztalatot felépítménnyel rendelkező termőföld értékbecslésében. Mivel az ajánlatkérő a szerződés teljesítéséhez szükséges termőföld értékbecslési szakértelmet az M.2.3. alkalmassági követelményben előírt 2 fő agrármérnök bevonásával kívánta biztosítani, jelen esetben az M.2.1. 1 fő lakásügyi ingatlanértékelési jogosultsággal rendelkező igazságügyi szakértő előírásának csak a lakásügyi ingatlanértékelési szakértelem biztosítása volt a célja, ezért a Döntőbizottság osztotta az ajánlatkérő azon érvelését, miszerint az M.2.1. alkalmassági követelmény kapcsán az ajánlatkérő nem írt elő két különálló igazságügyi szakértői kategóriával történő rendelkezést, egyedül a 9/2006. (II.27.) IM rend. 11. Melléklet C) 1. sorában meghatározott, vagy azzal egyenértékű végzettséget írta elő.

Erre tekintettel a Döntőbizottság megállapította, hogy az M.2.1. alkalmassági minimumkövetelmény tekintetében az ajánlatkérő nem írt elő indokolatlan és túlzó alkalmassági feltételt, ezért az alaptalan második kérelmi elemet elutasította.

84. A Döntőbizottság a jogorvoslati kérelem **harmadik kérelmi eleme** alapján azt vizsgálta meg, hogy az ajánlatkérő jogszerűen határozta-e meg az ajánlati felhívásban az értékbecslési feladatok teljesítési határidőit.

85. A Döntőbizottság először az ajánlatkérő kérelmező ügyfélképességének hiányára vonatkozó eljárásjogi kifogását vizsgálta meg, amely szerint a kérelmező nem jelölt meg olyan valós közvetlen jog vagy érdeksérelmet, amely az ügyfélképességét megalapozná.

86. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a kérelmező fő tevékenységi köre ingatlanügynöki tevékenység, ezen belül ingatlanok értékelése, azon belül is mezőgazdasági ingatlanok értékbecslése, és az ajánlatkérő korábbi hasonló tárgyú közbeszerzési eljárásának is ajánlattevője volt, továbbá a jelen közbeszerzési eljárás iránt is jelezte érdeklődését és kiegészítő tájékoztatáskérést is benyújtott, ami alapján igazolható, hogy egy olyan potenciális ajánlattevő, akinek érdekében áll a közbeszerzési eljárásban ajánlatot benyújtani és a közbeszerzési szerződést elnyerni. Így a kérelmező Kbt. 148. § (2) bekezdésében meghatározottak szerinti egyéb érdekelti minősége megállapítható. Ugyanakkor a kérelmező ezen tény alapján is csak abban az esetben jogosult jogorvoslati kérelem benyújtására, ha megállapítható a Kbt. által megkövetelt (közvetlen) jog, jogos érdek sérelme, illetve veszélyeztetettsége.

87. A kérelmező a harmadik kérelmi elemben az ajánlati felhívás II.2.4) pontjában az értékbecslési feladatokra meghatározott teljesítési határidők reális teljesíthetőségét kifogásolta. Ha az ajánlati felhívás vitatott jogsértő előírásai akadályozzák meg a kérelmezőt a közbeszerzési eljárásban való részvételben, az a kérelmező ügyfélképességét megalapozza, hiszen a jogorvoslati kérelem kedvező elbírálása esetén a kérelmező is kedvezőbb helyzetbe kerülhet az ajánlata benyújtása során. A fentiek alapján a Döntőbizottság megállapította, hogy a harmadik kérelmi elem esetében a kérelmező ügyfélképessége fennáll, ezért a harmadik kérelmi elemben foglaltakat érdemben vizsgálta.

88. A Döntőbizottság a harmadik kérelmi elem vizsgálata során az alábbi jogszabályi rendelkezéseket vette figyelembe.

A Kbt. 2. § (1)-(2) bekezdései az alábbiakról rendelkeznek

(1) A közbeszerzési eljárásban az ajánlatkérő köteles biztosítani, a gazdasági szereplő pedig tiszteletben tartani a verseny tisztaságát, átláthatóságát és nyilvánosságát.

(2) Az ajánlatkérőnek esélyegyenlőséget és egyenlő bánásmódot kell biztosítania a gazdasági szereplők számára.

A Kbt. 28. § (1) bekezdése szerint az ajánlatkérő köteles a közbeszerzési eljárást – a beszerzés tárgyára és becsült értékére tekintettel – megfelelő alapossggal előkészíteni. Az ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott közbeszerzési dokumentumoknak biztosítaniuk kell, hogy az eljárásban a gazdasági szereplők képesek legyenek műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlatot adni. Az ajánlatkérőnek már a közbeszerzési eljárás előkészítése során törekednie kell a magas minőségű teljesítés feltételeinek biztosítására, a környezet – beszerzés tárgyára tekintettel biztosítható – védelmére és a fenntarthatósági szempontok figyelembevételére, valamint a beszerzés tárgyát érintő

szerződésmódosítások megelőzésére. Az ajánlatkérő alkalmazhatja az értékelemzés módszerét is.

A Kbt. 50. § (4) bekezdése kimondja, hogy az eljárást megindító felhívásnak és a többi közbeszerzési dokumentumnak minden esetben biztosítania kell, hogy annak alapján a gazdasági szereplők egyenlő eséllyel megfelelő ajánlatot tehessenek, illetve részvételi jelentkezést nyújthassanak be.

89. A Döntőbizottság rögzíti, hogy egy közbeszerzés megvalósításának, a közbeszerzési eljárás lefolytatásának alapvető célja az ajánlatkérő beszerzési igényének kielégítése, azaz az adott beszerzés tárgyának, mennyiségének biztosítása a nyertes ajánlattevő által. Az ajánlatkérő maga határozhatja meg a beszerzési igényét, ezen belül annak műszaki jellemzőit és az ajánlatadás feltételeit. A beszerzési igényének megfelelő műszaki, szakmai jellemzők, és az ajánlatadás feltételei meghatározása során is azonban kötelező biztosítania az esélyegyenlőséget, az egyenlő bánásmódot, a verseny tisztaságát és a nyilvánosság alapelveinek érvényesülését. Mindez azonban nem jelenti azt, hogy a beszerzési igényét ne a saját szükségletének megfelelően határozhatná meg.

90. A Döntőbizottság rámutat arra, hogy a teljes közbeszerzési eljárás folyamatát tekintve a közbeszerzési eljárás előkészítése alapvető fontossággal bír, és az ajánlatkérőnek nem csak kötelessége, de érdeke is a gondos és alapos előkészítés. A Kbt. 28. § (1) bekezdése alapján a közbeszerzési eljárás megfelelő alapossággal történő előkészítése körében az ajánlatkérőnek – többek között – az is a feladata, hogy a beszerzés tárgyára, a műszaki leírásban meghatározott feladatokra tekintettel reális időtartamot határozzon meg a szerződés teljesítésére. A szerződés teljesítésének határideje olyan körülmény, amely alapvetően befolyásolja a gazdálkodó szervezetek részvételi, ajánlattételi szándékát a közbeszerzési eljárásban. A teljesítésre rendelkezésre álló időtartam ugyanis jelentős mértékben befolyásolja a szükséges kapacitások meghatározását, a munkafolyamatok megtervezését, megszervezését és ütemezését, a teljesítéssel kapcsolatos kockázatok felmérését, és mindezekre tekintettel az ajánlattevők árképzését is.

91. A kérelmező kifogásolta, hogy az ajánlati felhívás II.2.4) pontjában az értékelendő ingatlanok darabszámához igazított teljesítési határidők reálisan nem teljesíthetők. Ezeket a teljesítési határidőket a vonatkozó és az ajánlatkérő által hivatkozott jogszabályok sem támasztják alá. A műszaki leírásban található módszertani útmutató szerinti piaci összehasonlító módszer a NAV adatbázis használatát megkerülhetlenné teszi, ugyanakkor a NAV adatszolgáltatása a vonatkozó jogszabály alapján hosszabb (17 nap), mint az ajánlati felhívásban megjelölt legrövidebb 15 napos határidő. Azáltal, hogy a műszaki leírásban a „hivatalos” kitétel törlésre kerül, önmagában még nem teszi indokolttá az ajánlati felhívásban közölt teljesítési időtartamokat, ugyanis a közbeszerzési eljárásban meghatározott műszaki tartalom és a jogszabályi feltételek teljes körű teljesítése esetén azok reálisan nem tarthatók be.

92. Az ajánlatkérő ezzel szemben azzal érvelt, hogy az általa előírt teljesítési határidők szakmai szempontból megfelelőek, azok alapján a szerződésszerű teljesítés lehetséges. A kérelmező érvelését cáfolja az is, hogy az ajánlatkérő értékbecslési feladatokra vonatkozó hatályos szerződése alapján ugyanilyen teljesítési határidők mellett szerződésszerűen történik a teljesítés.

A piaci összehasonlító módszer esetében nem kizárólag csak a NAV adatbázis használható, az csak egy lehetőség. Az ajánlatkérő az egyértelműség érdekében módosította a közbeszerzési eljárás műszaki tartalmát, melynek keretében a piaci összehasonlító módszer esetében a

nyilvános, hivatalos és aktuális adatok helyett, a nyilvános, hiteles és aktuális adatok használatát írta elő. Továbbá kiegészítésre került a műszaki tartalom azzal is, hogy a megfelelő összehasonlító adatok rendelkezésre állása és alkalmazása az ajánlattevő kompetenciája, az ajánlatkérő nem korlátozza az adatbázisok használatát.

93. A Döntőbizottság rögzíti, hogy az ajánlati felhívás II.2.4) pontja a teljesítési határidővel kapcsolatban tartalmazta, hogy a teljesítési határidő az adott eseti megrendelésben az érintett ingatlanok darabszáma figyelembevételével az alábbiak szerint alakul:

- 0-100 db ingatlan esetén a Teljesítési Határidő maximum 15 naptári nap;
- 101-500 db ingatlan esetén a Teljesítési Határidő maximum 20 naptári nap;
- 501-1000 db ingatlan esetén a Teljesítési Határidő maximum 30 naptári nap;
- 1000 fölött ingatlan esetén a Teljesítési Határidő maximum 60 naptári nap.

A közbeszerzési dokumentumok részeként kiadott műszaki leírás tartalmazta a helyszíni szemle nélküli értékbecslés módszertanát, amely kitért arra, hogy a helyszíni szemle nélküli értékbecslés elkészítése során az 54/1997. FM rendeletben foglaltak szerint kell eljárni, a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert, és az ingatlan járadék jellegű jövedelméből hozamszámításon alapuló módszert kell alkalmazni. Az ajánlatkérő elvárása alapján a piaci összehasonlító módszer a fő módszer, a hozamszámításon alapuló módszer pedig az ellenőrző módszer. A piaci összehasonlító módszer esetén kellő számú nyilvános, hivatalos és aktuális adat áll rendelkezésre. A számítás elvégzéséhez a településről és a környező településekről összesen három-öt (az ingatlan értékbecslés elkészítésének évét maximálisan két évet megelőző) realizált adásvételi adatot kell felhasználni.

94. Az ajánlatkérő a jogorvoslati kérelem benyújtását követően kiadott kiegészítő tájékoztatásában módosította a műszaki leírás fenti piaci összehasonlító módszerre vonatkozó előírását aszerint, hogy piaci összehasonlító módszer esetén kellő számú nyilvános, hivatalos hiteles, és aktuális adat áll rendelkezésre. A megfelelő összehasonlító adatok rendelkezésre állása és alkalmazása az ajánlattevő kompetenciája. Az ajánlatkérő nem korlátozza az adatbázisok használatát. A számítás elvégzéséhez a településről és a környező településekről összesen három-öt (az ingatlan értékbecslés elkészítésének évét maximálisan két évet megelőző) realizált adásvételi adatot kell felhasználni.

95. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a kérelmező jogorvoslati kérelmében az általa alkalmazott helyszíni szemle nélküli desktop értékbecslési eljárás módszertanának ismertetése körében hivatkozott arra, hogy a desktop eljárások jellemzően három pillére épülnek. Az első pillér a jegyzői közzétételekből épített naprakész és GDPR kompatibilis országos tranzakciós BIG Data adatbázis, amely lehetővé teszi a legalkalmasabb referencia ingatlanok algoritmizált kiválasztását. A második pillér a földrészletek műszaki-diagnosztikai adatait tartalmazó – mindenki számára elérhető - állami adatbázisok, amely lehetőséget teremt mind a vizsgálandó, mind a referencia ingatlanok tekintetében a jellemző paraméterek megszerzésére, soha nem látott szintre emelve a páronkénti összehasonlítás minőségét. A digitális helyszíni szemle harmadik pillére a szintén mindenki számára elérhető légi- és űrfelvételek.

A kérelmező a honlapján (agrotax.hu) található információk alapján egy munkanapos vállalási határidővel készíti el a digitális árkalkulációját.

96. A kérelmező hivatkozott arra, hogy a NAV 17 napos adatszolgáltatási idejével kalkulálva a 15, illetve 20 napos határidők nem teljesíthetők.

A Döntőbizottság utal arra, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 21. § (1c) bekezdése rendelkezik arról, hogy a termőföld adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni.

A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

A Földforgalmi tv. (2) bekezdése alapján az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétevése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) (www.magyarorszag.hu) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elektronikus közzététel 30 napig tart.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a piaci összehasonlító módszer esetén alkalmazni szükséges összehasonlító adásvételi adatok nem csak a NAV adatbázisából szerezhetők be, hanem a www.magyarorszag.hu kormányzati portálról is. Feltételezhetően a kérelmező is ezeket használja, amikor arra hivatkozik, hogy az általa alkalmazott desktop értékbecslés első pillére a jegyzői közzétételekből épített naprakész és GDPR kompatibilis országos tranzakciós BIG Data adatbázis. Tehát feltételezhetően a kérelmező sem a NAV adatbázist használja, hiszen 1 munkanapos vállalási határidővel elkészíti a helyszíni szemle nélküli digitális értékbecsléseket.

97. A Döntőbizottság megállapította, hogy sem az ajánlati felhívás, sem a műszaki leírás, sem az 54/1997. FM rendelet piaci összehasonlító adatok elemzésére vonatkozó rendelkezései nem tartalmazzák, hogy ezen módszer esetében az ajánlattevőknek milyen adatbázisokat kell használniuk, így azt sem, hogy a NAV adatbázis használata kötelező lenne. Az 54/1997. FM vonatkozó rendelkezései azt írják elő, hogy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni, illetőleg, hogy az értékelésben szereplő adatok forrását meg kell jelölni, és értékelni kell azok valóságosságát. A műszaki leírás vonatkozó része a kiegészítő tájékoztatás során módosításra került, mely szerint a piaci összehasonlító módszer esetén kellő számú nyilvános, hivatalos hiteles és aktuális adat áll rendelkezésre, és hogy a megfelelő összehasonlító adatok rendelkezésre állása és alkalmazása az ajánlattevő kompetenciája, továbbá az ajánlatkérő nem korlátozza az adatbázisok használatát. Ezáltal az ajánlatkérő egyértelművé tette, hogy nem elvárás a NAV hivatalos adatbázisának használata, az egy lehetőség, és más hiteles adatbázisok (pl. www.magyarorszag.hu, ajánlatkérő honlapjának hirdetmények felülete stb.) is használhatók.

98. A Döntőbizottság hangsúlyozza, hogy az ajánlatkérő beszerzési igényének meghatározásakor az is egy fontos szempont, hogy mikor van szüksége az ajánlatkérőnek az adott szolgáltatásra, mikorra kell, hogy az a rendelkezésre álljon. Az ajánlatkérő alapfeladatai közé tartozik a Nemzeti Földalapba tartozó termőföldek értékesítése, melyek során el kell végeznie azok előzetes értékbecslését. A földrészletek értékesítése nyilvános pályázatok útján is történhet, amely pályázatok során a pályázati határidőkre is tekintettel kell nagyszámú földrészlet értékbecslését megrendelnie az ajánlatkérőnek, ezért kiemelt érdeke fűződik ahhoz, hogy olyan, a termőföldek értékbecslésében tapasztalattal rendelkező ajánlattevők nyújtsanak be ajánlatot, akik rendelkeznek megfelelő kapacitással a nagyszámú – a pályázati határidőkre tekintettel is meghatározott – értékbecslés határidőre történő elkészítésére.

A Döntőbizottság kiemeli, hogy az ajánlatkérő évek óta bonyolít termőföld értékbecslés beszerzésére irányuló közbeszerzési eljárásokat hasonló teljesítési határidők előírásával, illetőleg jelenleg is folyamatban van a 2020. évi közbeszerzési eljárása eredményeként kötött értékbecslési szolgáltatásra vonatkozó szerződésének teljesítése, amelyben a fentiekben

meghatározott határidők mellett folyik szerződészerűen az értébecslések elkészítésének teljesítése. A Döntőbizottság álláspontja szerint az ajánlatkérő az ajánlatadás feltételei között a teljesítési határidők meghatározásakor figyelembe veheti egyrészt az alapfeladatába tartozó földrészetek értékesítési eljárásai (pályázati eljárásai) során általa alkalmazott határidőket, másrészt az elmúlt években a beszerzés tárgya körében kialakított működő és bevált szerződéses gyakorlatát, ha ezzel biztosítja, hogy az általa meghatározott műszaki tartalom – a jogszabályi feltételekre is tekintettel - reálisan teljesíthető.

99. A fentiekre tekintettel a Döntőbizottság nem látta igazoltnak, hogy az ajánlati felhívás II.2.4) pontjában meghatározott teljesítési határidők teljesíthetetlenek lennének, illetőleg elfogadhatónak tartotta az ajánlatkérő arra vonatkozó igényét, hogy olyan ajánlattevők nyújtsanak be ajánlatot, akik rendelkeznek tapasztalattal és erőforrással a kampányszerűen jelentkező nagyszámú értébecslési feladat gyors és szakszerű elvégzésére. Mindezek alapján a Döntőbizottság megállapította, hogy az ajánlati felhívás teljesítési határidőkre vonatkozó előírásai az ajánlattevők egyenlő esélyű megfelelő ajánlattételét nem korlátozták, ezért az alaptalan harmadik kérelmi elemet elutasította.

100. A Döntőbizottság a Kbt. 145. § (2) bekezdésében meghatározott hatáskörében eljárva a fenti indokok alapján a Kbt. 165. § (2) bekezdés a) pontja alapján az alaptalan jogorvoslati kérelmet elutasította. Fentiekre tekintettel a kérelmező által megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat az Ákr. 126. (2) bekezdés a) pontja alapján a kérelmező viseli.

101. A Döntőbizottság az egyéb eljárási költségekről az Ákr. 125. § (1) bekezdése alapján rendelkezett.

102. A határozat közigazgatási perben történő elbírálását a Kbt. 170. §-a biztosítja. A Döntőbizottság tájékoztatja a feleket, hogy jelen határozat közigazgatási perben történő felülvizsgálatára a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 12. § (1) bekezdés és a 13. § (3) bekezdés a) pont aa) alpontja szerint a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes. A jogi képviselőt a Kp. 27. § (1) bekezdése b) pontja alapján kötelező. A kereseti kérelem elektronikus úton történő benyújtása az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdése alapján kötelező.

Budapest, 2023. október 24.

Dr. Andriska Szilvia sk
közbeszerzési biztos
a tanács elnöke

Gulyás Richárd sk
közbeszerzési biztos

Dr. Horváth Éva sk
közbeszerzési biztos

A kiadmány hitelül:

Liszi Barbara
titkársági ügyintéző

Kapják:

1. Kérelmező képviselője, kizárólag elektronikus úton
2. Ajánlatkérő képviselője, kizárólag elektronikus úton
3. Miniszterelnökség, kizárólag elektronikus úton