

1143/02.08.00.01/2026

Asumisen tonttien vyöhykehinnottelun 2027 kiinteistöarviot, hankinta**Selostus****Esittely ja hankinnan kohde**

Tuusulan kunnan maapoliittinen ohjelma 2024 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 27.5.2024 § 53. Maapoliittisen ohjelman mukaisesti kunta voi asemakaavoitettuja alueita hinnoitellessaan käyttää vyöhykehinnastoa. Nykyinen valtuuston 11.11.2024 § 108 päätöksellä voimassa oleva asumisen tonttien vyöhykehinnasto on voimassa 31.12.2026 saakka, joten uuden vyöhykehinnaston hyväksyminen tulee ajankohtaiseksi. Kunnan tulee hinnoittelussaan käyttää markkina-arvoa luovuttaessaan alueita, jottei kunta julkisena toimijana vääristä kilpailua sisämarkkinoilla.

Tuusulan kunta on pyytänyt tarjouksia kiinteistöarviointipalvelusta Tuusulan asumisen tonttien vyöhykehinnottelun määrittämisen tueksi. Arvioinnissa alueet on jaettu vyöhykkeisiin, jossa Jokela ja Kellokoski ovat omansa, ja Etelä-Tuusula on jaettu kuuteen vyöhykkeeseen. Arvioinnissa voi myös esittää rajauksesta poikkeavaa vyöhykemallia. Hinnat arvioidaan €/k-m² -perusteisina asemakaavan käyttötarkoitusten (AP/A, AO ja AK) mukaisesti. Arvioinnin tuloksena toimittaja antaa kunnalle arviokirjan, joka kattaa kaikkien määritettyjen vyöhykkeiden osalta arvioinnin kustakin pyydetyistä käyttötarkoituksesta. Arviointimenetelmien tulee olla tehtävään soveltuvia. Arvioinnin tulee täyttää hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevat vaatimukset.

Kunnalle on erityisen tärkeää saada mahdollisimman tarkkaa arviointia kiinteistöjen arvosta kunnan alueella. Tästä syystä tarjoajilta on edellytetty tarjouspyynnön mukaisesti suoritettuja kiinteistöarviointeja Uudenmaan, Keski-Uudenmaan ja Tuusulan kunnan alueella.

Kyseessä on pienhankinta. Hankinnan arvo alittaa lain julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016) 25 §:n määritellyn kansallisen kynnyksarvon. Hankinnassa noudatetaan Tuusulan kunnan hankintaohjeita.

Tarjouskilpailussa noudatettiin avointa menettelyä, jossa tarjouspyyntö julkaistiin 18.5.2026 tarjouspalvelu.fi portaalin kautta.

Tarjousten käsittely

Tarjousten avaamisen jälkeen suoritettiin määräajassa saapuneiden tarjousten tarkistus ja arviointi. Tarjousten käsittely ennen vertailua on kolmivaiheinen, ensin avataan saapuneet tarjoukset ja tämän jälkeen tarkistetaan tarjousten tarjouspyynnönmukaisuus ja tarjoajien kelpoisuusehtojen täyttyminen. Tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset hylätään ja vaatimukset täyttävät tarjoukset otetaan mukaan tarjousvertailuun.

maankäyttöpäällikkö

Tarjouksia saatiin määräaikaan 22.6.2026 klo 16.00 mennessä seitsemän kappaletta. Tarjoukset avattiin suljetussa tilaisuudessa 23.6.2026. Määräajan jälkeen saapuneita tarjouksia ei ollut. Tarjouksen jättivät (alv 0%):

- ArvoLex Oy (y 0114259-6), kokonaishinta 4600 euroa.
- Catella Property Oy (y 2214835-6), kokonaishinta 6300 euroa.
- CBRE Finland Oy (y 2197069-8), kokonaishinta 8000 euroa.
- Colliers Finland Oy (y 0420052-8), kokonaishinta 6000 euroa.
- GEM Property Oy (y 2785218-2), kokonaishinta 3200 euroa.
- Inna Finland Oy (y 3434128-4), kokonaishinta 4450 euroa.
- Newsec Advisory Finland Oy (y 2259752-2), kokonaishinta 7400 euroa.

Tarjousten avaamisen jälkeen suoritettiin määräajassa saapuneiden tarjousten tarkistus ja arviointi. Kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia ja tarjoajat täyttivät tarjouspyynnössä määritetyt kelpoisuusvaatimukset.

Tarjousvertailu

Hankintaa toteuttamaan valitaan kolme toimittajaa. Tarjouspyynnössä ilmoitettu hankinnan valintaperuste on halvin hinta. Valintaperusteen mukaisesti hankintaa toteuttamaan valitaan ArvoLex Oy, GEM Property Oy ja Inna Finland Oy.

Päätöksen peruste

Hallintosääntö, toimivalta talousasioissa, hankinnat.

Päätös Päätän

- valita tarjouskilpailussa halvimman tarjouksen tehneet ArvoLex Oy:n, GEM Property Oy:n ja INNA Finland Oy:n toteuttamaan kiinteistöarvioinnin Tuusulan asumisen vyöhykehinnittelun määrittämisen tueksi. Hankinnan arvioitut kokonaiskustannukset ovat 12 250 euroa (alv 0%).

Päätöksen allekirjoitus

Hämäläinen Päivi
maankäyttöpäällikkö

Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti Tuusulan kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Lisätiedot/valmistelija:

Mikkonen Olli-Pekka, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Nähtävilläolo

Päätös julkaistaan kunnan yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksi Tarjoajat, kansliapäällikkö, pormestari, kuntakehityslautakunnan pj. ja varapj., kuntakehitysjohtaja, maankäyttö, maankäyttö/Hämäläinen, Mikkonen, Ahlgren, hankintapalvelut, kirjanpito.tuusula@monetra.fi