

Kiinteistöjen arvioinnin ja myynnin asiantuntijapalvelujen hankinta

Selostusosa

Nurmijärven kunta on pyytänyt 24.06.2025 päivätyllä tarjouspyynnöllä tarjouksia kiinteistöjen arvioinnin ja myynnin asiantuntijapalvelujen hankinnasta.

Hankinta oli jaettu osiin seuraavasti:

Osa-alue 1: Kiinteistöjen arvioinnin asiantuntijapalvelut

Osa-alue 2: Kiinteistöjen myynnin asiantuntijapalvelut – Sijoittajille tarjottavat kohteet

Osa-alue 3: Kiinteistöjen myynnin asiantuntijapalvelut – Liike- ja asuinhuoneistojen välitystehtävät

Kilpailutuksen perusteella muodostetaan puitejärjestely, johon valitaan osa-alueittain kolme (3) toimittajaa. Jokainen osa-alue vertaillaan erikseen. Sama tarjoaja voi tulla valituksi yhdelle tai useammalle osa-alueelle.

Nurmijärven kunta ei sitoudu tiettyihin hankintamääriin sopimuskauden aikana.

Sopimuskausi on neljä (4) vuotta alkaen siitä, kun osapuolet ovat allekirjoittaneet puitesopimuksen.

Hankintamenettely

Hankinta on toteutettu avoimena menettelynä.

Kysymyksessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta, josta on lähetetty julkaistavaksi ilmoitus Hilma- tietokantaan ja edelleen TED:iin sekä Tarjouspalveluun 24.6.2025. Ilmoitus on julkaistu Hilmassa, TED:issä ja Tarjouspalvelussa 25.6.2025. Tarjoukset tuli jättää Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaaliin 26.8.2025 klo 12.00 mennessä.

Valintaperuste

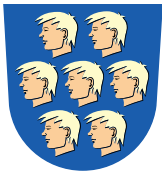
Valintaperusteena oli kokonaistaloudellinen edullisuus. Kokonaistaloudellisesti edullisimpana tarjouksena pidettiin tarjousta, joka on hankintayksikön kannalta hinta-laatusuhteeltaan paras.

Vertailu- ja arviointiperusteet

Tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset (kolme (3) toimittajaa/osa-alue). Kokonaistaloudellisesti edullisin on tarjous, joka on tilaajan kannalta hinta-laatusuhteeltaan paras.

Vertailuhinta osa-alueittain määräytyy seuraavasti:

Osa-alue 1: yksikköhinta yksi arviokirja (yksi käyttötarkoitus)/€ (alv 0%), yksikköhinta yksi arviokirja (kaksi-kolme käyttötarkoitusta)/€ (alv 0%). Annetut yksikkö hinnat lasketaan yhteen ja summasta muodostuu tarjouksen vertailuhinta.



Osa-alue 2-3: yksikköhinta vähimmäispalkkio €/yksi kohde (alv 0%)

Halvin vertailuhinta osa-alueittain saa pisteitä (maksimipisteet) seuraavasti: Osa-alue 1: 60 pistettä Osa-alueet 2 ja 3: 15 pistettä

Laatupisteitä (maksimipisteet) voi saada osa-alueittain seuraavasti:

Osa-alue 1: 40 pistettä

Laatupisteitä on mahdollista saada tarjoajan vähimmäisvaatimuksen ylittävän kokemuksen ja koulutuksen osalta.

Osa-alueet 2 ja 3: 85 pistettä.

Laatupisteet muodostuvat annetuista provisioprosenteista (kohteet arvoltaan yli 300 000 euroa ja 50 000-300 000 euroa) sekä vähimmäisvaatimuksen ylittävän kokemuksen osalta.

Hinnan vertailupisteet lasketaan osa-alueittain edellä kuvatun mukaisesti siten, että kullakin osa-alueella halvin hinta saa edellä ilmoitetut maksimihintapisteet (15-60 pistettä osa-alueesta riippuen) ja muut suhteessa halvimpaan tarjoukseen kaavalla: Tarjouksen hintapisteet = edullisimman tarjouksen vertailuhinta (X) jaetaan asianomaisen tarjouksen vertailuhinnalla (Y) ja kerrotaan kyseisen osa-alueen maksimi hintapistemäärällä. Laskukaava $X/Y * XX$ vertailupistettä.

Hinta- ja laatupisteet lasketaan yhteen ja eniten vertailupisteitä saaneet tarjoajat (kolme (3) tarjoajaa/osa-alue) valitaan toimittajiksi.

Palvelun tilaaminen sopimuskaudella

Alle 60 000 euron (alv 0%) arvoiset tilaukset voidaan tehdä hankintatarpeen kannalta soveltuvimmalta puitejärjestelyyn valitulta toimittajalta. Yli 60 000 euron (alv 0%) arvoisissa tilauksissa sekä kohteissa, jotka poikkeavat annetuista vakiohinnoista, Nurmijärven kunnan tulee määrittää hankintatarpeensa ja kilpailuttaa puitejärjestelytoimittajat niin sanottua kevennettyä kilpailutusta käyttäen sen mukaan kuin tarjouspyyntöasiakirjoissa on esitetty.

Kysymykset, vastaukset ja tarjouspyyntöön tehdyt muutokset

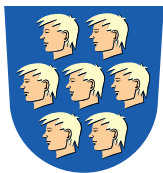
Hankintaa koskevat tarkentavat kysymykset ja huomiot tuli esittää 11.08.2025 klo 12.00 mennessä Tarjouspalvelu.fi -portaalissa. Kysymyksiä tuli yhteensä kaksi (2) kappaletta. Vastaukset julkaistiin Tarjouspalvelu.fi -portaalissa 11.08.2025.

Tarjouspyyntöön ei tehty muutoksia esitettyjen kysymysten perusteella. Osa-alue 1 koskevaan vakiohinnan sisältöön jäänyttä virhettä kuitenkin oikaistiin annetuilla vastauksilla.

Tarjoukset

Määräaikaan 26.08.2025 klo 12.00 mennessä tarjouksen jättivät osa-alueittain seuraavat tarjoajat:

Osa-alue 1, Kiinteistöjen arvioinnin asiantuntijapalvelut:
Catella Property Oy, 2214835-6



CBRE Finland Oy, 2197069-8
GEM Valuation Oy, 2917036-1
Newsec Advisory Finland Oy, 2259752-2
Retta Oy Retta Management, 3434128-4

Osa-alue 2, Kiinteistöjen myynnin asiantuntijapalvelut – Sijoittajille tarjottavat kohteet:
Newsec Advisory Finland Oy, 2259752-2

Osa-alue 3, Kiinteistöjen myynnin asiantuntijapalvelut – Liike- ja asuinhuoneistojen
välitystehtäväpalvelut
Ei saapuneita tarjouksia

Tarjousten käsittely ja vertailu

Hankintayksikkö on tarkistanut tarjoajien vakuutukset tarjouspyynnössä asetettujen edellytysten täyttämistä. Kaikki tarjoajat olivat antaneet asianmukaiset vakuutukset siitä, että asetetut edellytykset täyttyvät.

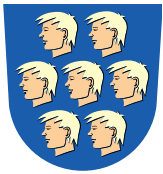
Hankintayksikkö on tarkistanut tarjousten vastaavuuden tarjouspyyntöön. Kaikki tarjoukset vastasivat tarjouspyyntöä ja etenivät tarjousten vertailuun.
Hankintayksikkö on vertaillut tarjoukset esitettyjen valintaperusteiden mukaisesti osa-alueen 1 osalta. Tarjoajien vertailuhinnat ja vertailupisteet on esitetty alla olevassa taulukossa.

Osa-alue 1: Tarjoaja	Vertailu- hinta € (alv 0%)	Hinta- pisteet (max 60)	Laatu- pisteet (max 40)	Vertailupisteet yhteensä	Valitaan
Newsec Advisory Finland Oy	2800,00	60	40	100	kyllä
Retta Oy Retta Management	2900,00	57,93	40	97,93	kyllä
Catella Property Oy	3600,00	46,67	40	86,67	kyllä
GEM Valuation Oy	4000,00	42,00	30	72,00	ei
CBRE Finland Oy	5250,00	32,00	40	72,00	ei

Toimittajiksi valitaan yritykset Newsec Advisory Finland Oy, Retta Oy Retta Management ja Catella Property Oy yllä olevan taulukon mukaisesti.

Hankintayksikkö pyytää toimittajiksi valittavilta yrityksiltä tarvittavat todistukset ja selvitykset sen varmistamiseksi, että tarjoajia ei rasita pakollinen tai harkinnanvarainen poissulkemisperuste ja myös muut tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuusvaatimukset täyttyvät.
Soveltuvuusvaatimusten täyttyminen tutkitaan ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Osa-alueelle 2 jätti tarjouksen vain yksi yritys. Osa-alueelle 3 tarjouksia ei saatu lainkaan.



Hankintalain 125 §:n mukaisesti hankintamenettely voidaan keskeyttää todellisesta ja perustellusta syystä. Keskeyttämistä koskeva päätös voidaan tehdä myös hankinnan osan osalta. Oikeuskäytännössä keskeyttämisen hyväksytyksi ja perustelluksi syyksi on katsottu esimerkiksi se, että hankinnasta on saatu vain yksi hyväksyttäväksi katsottava tarjous.

Osa-alueelle 2 saatu tarjous ei vastannut hankintayksikön käsitystä vallitsevista markkinahinnoista ja kustannusrakenteesta, joten hankintayksikkö ei tee sopimusta kyseisen tarjouksen perusteella. Hankintayksikkö on käynyt markkinavuoropuhelua ennen hankintailmoituksen julkaisua, eikä markkinavuoropuhelun perusteella ollut syytä olettaa, ettei tarjouksia saataisi riittävästi todellisen kilpailun aikaansaamiseksi.

Hankintayksikkö keskeyttää hankintamenettelyn osa-alueiden 2 ja 3 osalta. Hankintayksikkö ei kilpailuta hankintaa näiltä osin uudelleen, vaan tarvittaessa kilpailuttaa palvelun hankintalain ja/tai kunnan hankintaohjeiden mukaisesti.

Ratkaisuvalta

Nurmijärven kunnan hallintosäännön § 72 mukaan toimialajohtaja ja liikelaitosjohtaja päättävät tehtäväalueeltaan koskevista hankinnoista kunnan hankintaohjeiden mukaisesti, ellei toimivaltaa hallintosäännössä tai muutoin ole määrätty muulle viranomaiselle.

Hallintojohtaja on päätöksellään § 6/3.6.2025 (§ 8 kohta 1) delegoinut toimialajohtajan yleiseen ratkaisuvalltaan kuuluvan päätösvallan keskitettyjen hankintojen osalta hankintapäällikölle.

Päätös

Päätin selostusosassa mainituin perusteluin:

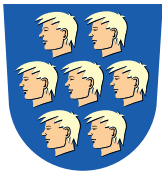
1. valita osa-alueelle 1 puitesopimustoimittajiksi seuraavat yritykset: Newsec Advisory Finland Oy, Retta Oy Retta Management ja Catella Property Oy
2. keskeyttää hankinnan osa-alueen 2 osalta
3. keskeyttää hankinnan osa-alueen 3 osalta

Sopimus on määräaikainen ja voimassa neljä (4) vuotta alkaen siitä, kun osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Hankinnan ennakoitu arvo oli noin 720 000 euroa (alv 0 %).

Hankintasopimus ei synny tällä hankintapäätöksellä, vaan vasta myöhemmin tehtävän kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella. Hankintapäätös voidaan panna täytäntöön aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Päätöksenteossa on sovellettu hankintalakia.



NURMIJÄRVEN KUNTA
Konsernipalvelut

VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

840/02.08.00/2025

Hankintapäällikkö

15.09.2025

§ 12/2025

Allekirjoitus

Kirsi Kataja
Hankintapäällikkö

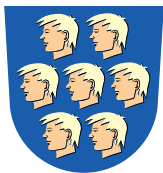
Asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Nähtävillä

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 16.9.2025

Jakelu

Tarjouksen jättäneet
Tekninen johtaja
Yleiskaavapäällikkö
Maankäyttöpäällikkö
Maankäyttöinsinööri
Hallintojohtaja



HANKINTAOIKAISUOHJE JA VALITUSOSOITUS

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

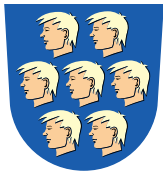
Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Tiedoksianto sähköisesti

Hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti. Asianosainen on saanut tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.



Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisuvaatimus toimitetaan hankintayksikölle.

Hankintayksikön yhteystiedot:

Nurmijärven kunta

Kirjaamo

PL 37, 01901 Nurmijärvi

Keskustie 2 B, Nurmijärvi

kunta@nurmijarvi.fi

Viraston aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 08.00–16.00 ja perjantaisin klo 08.00–14.00.

Hankintaoikaisuvaatimuksen vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

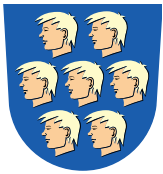
Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Tiedoksianto sähköisesti

Hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti. Asianosainen on saanut tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.



Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden aukioloajan päättymistä.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

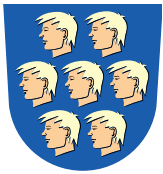
Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä markkinaoikeudelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi markkinaoikeus valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;



- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain (410/2015) eikä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Valituksen toimittaminen, markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Markkinaoikeuden osoite:

Markkinaoikeus

Radanrakentajantie 5

00520 Helsinki

puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

markkinaoikeus(at)oikeus.fi