

# Kiinteistöarvioinnin puitejärjestelyn hankinta vuosille 2024-2026 (optiot vuosille 2027 ja 2028)

Kiinteistöjohtokunta 16.05.2024 § 46  
403/02.06.01/2024

Esittelijä Kiinteistöjohtaja Rasimus Osmo

Päätösehdotus Kiinteistöjohtokunta päättää

1) valita kiinteistöarvioinnin puitejärjestelyn palveluntuottajiksi Colliers Finland Advisors Oy:n, GEM Valuation Oy:n, Newsec Advisory Finland Oy:n, Retta Services Oy:n ja Welado Oy:n kahden vuoden sopimuskaudelle 2024-2026,  
2) todeta, että varsinaisen sopimuskauden jälkeen tilaajalla on mahdollisuus ottaa käyttöön 1 + 1 vuoden optiot vuosille 2027 ja 2028, joista päätetään erikseen. Koko sopimuskokonaisuuden arvioitu kokonaisarvo on noin 200.000 euroa (alv. 0 %) sisältäen mahdolliset optiovuodet,  
3) valtuuttaa kiinteistöjohtajan tarvittaessa päättämään 1 + 1 vuoden optioiden käyttöönotosta.

Käsittely

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Päätöshistoria

Selostus

## 1. Hankinnan kohde

Hankinnan kohteena on kiinteistöjä ja rakennuksia sekä rakennusten huonetiloja koskevat kiinteistöarviointipalvelut.

Pääsääntöisesti kiinteistöarviointipalvelua tarvitaan niin rakennettujen kuin rakentamattomien kiinteistöjen arvon määrittämiseksi arvioitavan kohteen myyntiä, vuokraamista tai ostamista taikka muuta hankintaa varten. Lisäksi arviointia ja siihen liittyvää konsultointia voidaan tarvita esimerkiksi kiinteistöjen kehittämispotentiaaliselvitysten laatimiseksi tai tilavuokratasojen taikka rakennuksen teknisen nykyarvon määrittämiseksi.

Kiinteistöarvioinnin kohteena voivat olla osakehuoneistot, rakennukset, kiinteistöt ja tontit/rakennusoikeus sekä laajemmat maa-aluekokonaisuudet. Pääsääntöisesti tehtävänä on markkina-arvon tai markkinavuokran määrittäminen toteutuneisiin kauppahintoihin (markkinalähestymistapa) tai tuottoon (tuottolähestymistapa) perustuen. Joissakin kohteissa kyseeseen voi tulla myös teknisen nykyarvon määrittäminen (kustannuslähestymistapa).

Palvelun tarve määräytyy hanke- tai tapauskohtaisesti ja voi muodostua joko yksittäisistä tai useista edellä mainituista tehtävistä.

Auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA-arvioija, Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan hyväksymä asiantuntija) tehtävänä on Helsingin seurakuntayhtymän toimeksiannosta arvioida kiinteistöjä puolueettomasti, itsenäisesti ja riippumattomasti.

Kiinteistöarviointia hankitaan seuraaviin tehtäviin:

- a) Rakentamattomien tonttien ja rakennusoikeuden arvonmäärittämiseen AKA-arviona,
- b) Rakennettujen kiinteistöjen ja osakehuoneistojen arvonmäärittämiseen sekä vuokrahuoneistojen vuokratasoihin AKA-arviona,
- c) Rakentamattoman tontin tai maa-alueen tai kiinteistön taikka yksittäisen asuinosa-alueen arviointiin nk. suppeana arviointina.

Lisäksi hankintaan voi liittyä arvonmäärittämiseen liittyvää konsultointia kuten esimerkiksi kiinteistökohteen kehittämispotentiaalin analysointia ja määrittämistä.

Kaikista kohteista laaditaan kirjallinen arviokirja, jonka tulee tehtävissä a) ja b) olla kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukainen. Tehtävässä c) suppea raportointi on kevyt hinta-arvio tai hintanäkemyksen pitäen sisällään vähintään arvioitavan kohteen perustiedot, arvonmäärittämistavan sekä lopputuloksen ja tuloksen arviointitarkkuuden. Suppea raportti voi pitää sisällään useita eri arviokohteita samaan dokumenttiin sisällytettynä. Raportissa esitettävät tiedot, jotka on katsottava toiminnanharjoittajan tai tilaajan kannalta salassa pidettäväksi tiedoiksi tulee esittää mahdollisuuksien mukaan ainoastaan arviolausunnon lopussa ja arviolausunnon liitteissä, ellei IVS-standardi arviolausunnon muodosta muuta edellytä. Dokumentin tulee kaikissa tapauksissa a) – c) olla pdf-muotoinen sähköinen asiakirja.

Tilaaja voi harkintansa mukaan tilata arvonmäärittämisen kohteesta useammalta riippumattomalta palveluntuottajalta. Mikäli palveluntuottaja toimii kohteen välittäjänä tai on suorittanut kohteen arvioinnin jollekin toiselle tilaajalle ei palveluntuottaja voi toimia kohteen arvioitsijana (riippumattomuus).

Tilaajalla on pääkaupunkiseudun kiinteistökannassaan muun muassa seurakunnallisia kiinteistöjä, asuin- ja toimitilakiinteistöjä sekä asunto- ja toimitilaosakkeita, joiden myyntiä, vuokraamista tai ostamista taikka muuta hankintaa varten tarvitaan lähivuosien aikana kiinteistöarviointiyhtymien apua. Arviointia ja siihen liittyvää konsultointia voidaan myös tarvita esimerkiksi kiinteistöjen kehittämispotentiaaliselvitysten laatimiseksi tai tilavuokratasojen taikka rakennuksen teknisen nykyarvon määrittämiseksi. Lisäksi tilaaja mahdollisesti sopimusaikana rakennuttaa uudishankkeita, kuten asunto- osakeyhtiöitä, sekä korjaushankkeita, kuten asumiskäyttöön muutettuja kiinteistöjä, joihin tarvitaan kiinteistöarviointiyhtymien apua. Palveluntuottajan tulee osana toteuttaa tilaajan erilaiset kiinteistöarviointitoimeksiannot ammattitaitoisesti sekä toimia tilaajan edustajana toimeksiantojen aikana.

Puitejärjestelyn sisällä toimittaja valitaan seuraavasti:

Tilausarvoltaan alle kansallisen kynnyksarvon olevat tilaukset valitaan kulloinkin soveltuvimmalta toimittajalta. Tätä menettelytapaa voidaan käyttää yksittäisessä tilauksessa.

Kansallisen kynnyksarvon ylittävät työt voidaan Tilaaajan harkinnan mukaan kilpailuttaa joko puitejärjestelyn sisäisellä minikilpailutuksella tai erillisenä hankintamenettelynä puitejärjestelyn ulkopuolella.

Minikilpailutuksessa tarjouspyynnöt lähetetään suoraan puitejärjestelyyn osallistuvien toimittajien sähköpostiosoitteisiin pääsääntöisesti tilaajan kilpailutusjärjestelmää käyttäen. Kilpailutus saattaa tapahtua nopealla aikataululla.

Valintaperusteina minikilpailutuksessa saattaa olla mm.

- Kokemus ja erityisosaaminen
- Hinta
- Kustannustehokkuus

- Kohteen vaatima erikoisosaaminen
- Muu kohteeseen liittyvä laadullinen vertailuperuste
- Tilaajan/Asiakkaan toiminnan tuntemus
- Aikataululliset mahdollisuudet tehtävän toteuttamiseen
- Resursseihin liittyvät mahdollisuudet palvelun toteuttamiseen
- Muu vastaava peruste

Poikkeustapauksissa tilaaja voi käyttää yksittäisessä kiinteistöarviointitoimeksiannossa useampaa puitejärjestelyllä valittua sopimuskumppania. Tilaajalla on oikeus arvioida kiinteistöjä ja asuntoja itsenäisesti, jolloin palveluntuottaja ei ole oikeutettu korvaukseen, mikäli asiasta ei ole muuta kirjallisesti sovittu.

## **2. Hankintamenettely**

Kyseessä on puitejärjestely. Kansallisen kynnysarvon ylittävän hankinnan kilpailutus toteutettiin avoimena menettelynä sähköisesti Cludia-järjestelmällä. Tarjouspyyntö julkaistiin 8.4.2024, ja lisätietokysymyksiä otettiin vastaan 19.4.2024 asti. Määräaikaan mennessä Tarjouspalvelu.fi –sivuston kautta esitettiin yksi kysymys, johon vastattiin samaisella sivustolla.

## **3. Saadut tarjoukset**

Määräaikaan 25.4.2024 mennessä hankintayksikkö sai kahdeksan (8) tarjousta:

- Catella Property Oy (2214835-6)
- Colliers Finland Advisors Oy (3410200-5)
- GEM Valuation Oy (2917036-1)
- Jones Lang LaSalle Finland Oy (1961620-0)
- Newsec Advisory Finland Oy (2259752-2)
- Reagle Oy (2825600-8)
- Retta Services Oy (0871684-7)
- Welado Oy (2168039-1)

## **4. Tarjoajien soveltuvuuden arviointi**

Kaikki tarjoajat täyttivät tarjoajan soveltuvuudelle asetetut vaatimukset.

## **5. Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden arviointi**

Kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

## **6. Tarjousten vertailu**

Tarjousten vertailuperuste oli kokonaistaloudellinen edullisuus, jossa hinnan painoarvoksi oli määritetty 60 ja laadun painoarvoksi 40.

Laadun osalta tarjoajat arvioitiin alla olevien kriteerien ja painotusten avulla:

- 1.1. Yrityksen luottoluokitus (max 4 p.)
- 1.2. Palveluiden organisointi (max 5 p.)
- 1.3. Tarjoavan yrityksen kokemus (max 5 p.)
- 1.4. Asiakassuhteesta vastaavan arvioijan kokemus (max 5 p.)
- 1.5. Muut käytössä olevat resurssit (max 5 p.)
- 1.6. Palveluntuottajan henkilöstön ja käytännön työhön osallistuvien osakkaiden lähtövaihtuvuus vuonna 2022 (max 1 p.)

Tarjousten vertailutaulukko on päätöksen liitteenä.

## **7. Hankintapäätös ja –sopimus**

Palveluntuottajiksi valitaan Colliers Finland Advisors Oy, GEM Valuation Oy, Newsec Advisory Finland Oy, Retta Services Oy ja Welado Oy.

Hankintasopimukset syntyvät vasta kirjallisten sopimusten allekirjoittamisella.

#### Lapsivaikutusten arviointi

Asiassa ei ole tarpeen tehdä lapsivaikutusten arviointia.

#### Ympäristövaikutusten arviointi

Päätös vaikuttaa välillisesti toiminnan aiheuttamiin päästöihin, koska kiinteistökantaa vähennetään.

#### Lisätiedot

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus  
p. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi

#### Jakelu

Tarjouksen jättäneet