

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

MjuDno-2026-519

Teollisuus- ja yritystonttien markkinaehtoisen hintatason määrittäminen

Mäntyharjun kunta on pyytänyt tarjouksia kunnan teollisuus- ja yritystonttien markkinaehtoisen hintatason määrittämisestä. Selvityksen tarkoituksena on muodostaa riippumattomaan asiantuntija-arvioon perustuva alueellinen hinnoittelutaso, jota voidaan käyttää teollisuus- ja yritystonttien myynti- ja vuokraushinnoittelun sekä kunnallisen päätöksenteon perusteena.

Tarkastelun on tarkoitus kattaa Mäntyharjun taajama-alue lähialueineen, Kuortin alue sekä Pertunmaan alue. Selvityksessä määritetään alueittain perusteltu markkinaehtoinen hintataso yksittäisten tonttikohtaisten arvioiden sijasta.

Tarjouspyynnössä tarjoajia pyydettiin ilmoittamaan toimeksiannon kokonaishinta, arvioitu toimitusaika, työn toteutustapa sekä arvioinnista vastaavien asiantuntijoiden kokemus ja pätevyys.

Määräaikaan mennessä saatiin kolme tarjousta:

- **Newsec Advisory Finland Oy**, 5 200 euroa, alv 0 %
- **Inna Finland Oy**, 6 200 euroa, alv 0 %
- **Catella Property Oy**, 7 500 euroa, alv 0 %

Tarjouksista laaditun vertailun perusteella kaikki kolme tarjousta kattavat tarjouspyynnössä määritellyn toimeksiannon keskeisen sisällön.

Newsecin ilmoittama valmistumisaika on viimeistään 30.11.2026. Tarjouksen mukainen työ sisältää yritys- ja teollisuustonttimaan markkina-arvon yksikköhintojen määrittämisen hintavyöhykkeittäin, markkinalähtöiset hintavaihteluvälit, vuokrauksen markkinaehtoisen hinnoitteluperusteen sekä perusteet, tulokset ja karttaesityksen sisältävän sähköisen raportin. Tarjouksessa nimettyyn työryhmään kuuluu kolme yleisauktorisoitua AKA-arvioijaa. Newsec on lisäksi ilmoittanut referenssejä vastaavista vyöhykehinnoittelutöistä muun muassa Kouvolasta, Hämeenlinnasta ja Tampereelta.

Tarjousvertailussa Newsecin tarjous on hinnaltaan edullisin.

Tarjouspyynnössä ei ole määritelty erillisiä laadullisia pisteytysperusteita tai niiden painoarvoja. Tämän vuoksi tarjousten arvioinnissa ei ole muodostettu jälkikäteen laadullista pisteytystä. Kunnan hankintaohjeen mukaan vertailussa ei saa ottaa mukaan perusteita, joita ei ole mainittu tarjouspyyntöasiakirjoissa, ja kokonaistaloudellisesti edullisinta tarjousta valittaessa on sovellettava tarjouspyynnössä ilmoitettuja vertailuperusteita.

Päätöksen peruste

Hankinnassa on saatu kolme vertailukelpoista tarjousta. Kaikki tarjoajat ovat kuvanneet tarjouksissaan toimeksiannon toteuttamisen, mutta Newsec Advisory Finland Oy:n **5 200 euron** tarjous on hinnaltaan edullisin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

Newsecin tarjous sisältää tarjouspyynnössä edellytetyn alueellisen markkinaehtoisen hinnoittelun, myyntihintojen ja vuokrauksen hinnoitteluperusteiden tarkastelun, hintavaihtelujen arvioinnin, vertailutiedot ja perustelut sekä ehdotuksen hinnoittelun myöhemmästä päivittämisestä.

Hankinnan arvo jää selvästi palveluhankintojen 60 000 euron kansallisen kynnysarvon alapuolelle. Kunnan hankintaohjeessa alle 10 000 euron palveluhankinta kuuluu pienhankintoihin, ja yli 9 000 euron hankinnasta edellytetään kirjallista päätöstä. Nyt valittavan tarjouksen arvo on 5 200 euroa, joten hankinta jää myös tämän päätösrajan alapuolelle.

Hallintosäännön mukaan tekninen johtaja johtaa teknistä toimialaa, ja toimialajohtaja päättää hankinnoista talousarvion ja kunnanhallituksen hyväksymän hankintaohjeen mukaisesti toimiessaan tulosalueen vastuuhenkilönä. Hankintaohjeen toimivaltarajojen mukaan kunnanjohtaja ja toimialajohtaja päättävät alle 60 000 euron tavara- ja palveluhankinnoista.

Hankinta tukee myös kunnan strategista tavoitetta elinvoimaisesta yritys ympäristöstä. Mäntyharjun strategiassa tavoitteena on varautua maankäytön ja alueiden suunnittelussa tuleviin yritystoiminnan tarpeisiin ennakoivasti ja tarjota yritysten sijoittumiselle sopivia alueita.

Päätös

Päätän, että teollisuus- ja yritystonttien markkinaehtoisen hintatason määrittämistä koskevan toimeksiannon toteuttajaksi valitaan Newsec Advisory Finland Oy.

Tiedoksi

tarjoajat, teknisen lautakunnan puheenjohtaja, kunnanjohtaja

Allekirjoitus

Mikko Viitala, tekninen johtaja

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Nähtävänä 15.10.2026

Tiedoksi 15.10.2026

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 27

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Mäntyharjun kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on **Mäntyharjun tekninen lautakunta**

Postiosoite: PL 76

Käyntiosoite: Pentinpolku 1

Sähköpostiosoite: kirjaamo@mantyharju.fi

Faksi: (015) 770 1212

Puhelinnumero: 044 7707 346

Kunnan kirjaamon aukioloaika: maanantaista perjantaihin klo 9-12 ja 13-15

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä haetaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mäntyharjun asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Mäntyharjun kunnan kirjaamosta.