



ESPOON KAUPUNKI  
ESBO STAD

Kaupunkisuunnittelukeskus  
Yleiskaavapäällikkö

Viranhaltijapäätös  
Hankinta-asiat

16.12.2024

1 (4)  
§ 6/2024  
3900/02.08.00/2024

Espoon kaupunki, Kaupunkisuunnittelukeskus

## **Toimistojen sekä teollisuus- ja varastotilojen markkinalähtöinen kysyntä ja ennuste Espoossa**

Viranhaltijapäätös 16.12.2024, Hankinta-asiat 6/2024

Asianumero 3900/02.08.00/2024

### **Päätöksen tekijä**

Yleiskaavapäällikkö Leino Essi

### **Päätös**

Päätin selostusosassa mainituin perusteluin hankkia Toimistojen sekä teollisuus- ja varastotilojen markkinalähtöinen kysyntä ja ennuste Espoossa Realidea Oy:ltä.

Sopimus on määräaikainen ja sen suunniteltu alkamisajankohta on 7.1.2025 ja se on voimassa 30.04.2025. Hankinnan arvo on 18 125 euroa (alv 0 %).

Hankintasopimus ei synny tällä hankintapäätöksellä, vaan vasta myöhemmin tehtävällä kirjallisella tilauksella. Tilaus voidaan tehdä aikaisintaan 14 vuorokauden kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja muutoksenhakuohjeen tiedoksi.

### **Päätöksen perustelut**

**Kuvaus hankinnan kohteesta**



ESPOON KAUPUNKI  
ESBO STAD

Kaupunkisuunnittelukeskus  
Yleiskaavapäällikkö

Viranhaltijapäätös  
Hankinta-asiat

16.12.2024

2 (4)  
§ 6/2024  
3900/02.08.00/2024

Työn tavoitteena on arvioida eri toimitilojen kysyntää ja tarvetta Espoossa. Toimitilakysyntää arvioidaan erikseen toimistotiloille sekä teollisuus- ja varastointitiloille. Kysyntäennuste tehdään sekä vuodelle 2040 että 2060. Pitkän aikaperspektiivin takia ennusteen tarkastelutaso voi olla yleispiirteisempi vuodelle 2060. Toimitilaennuste tehdään markkinalähtöisestä näkökulmasta. Ennuste laaditaan koko Espoon alueelle, analyysissa on kuitenkin tarve tarkastella alueita tarkemmalla tasolla ja todennäköisesti huomioitava myös koko kaupunkiseudun tilanne.

### **Hankintamenettely**

Kyseessä on kansallisen kynnysarvon alittava hankinta, johon ei sovelleta hankintalakia. Hankinta on suoritettu Espoon pienhankintaohjeen mukaisesti, joka koskee alle 30 000 euron hankintoja.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen yleiskaavoituksen palvelualue on pyytänyt tarjousta edellä kuvatusta palvelusta Realidea Oy:ltä, Newsec Advisory Finland Oy:ltä, Catella Property Oy:ltä, Jones Lang LaSalle Finland Oy:ltä ja Ramboll Finland Oy:ltä. Tarjouspyyntö julkaistiin Cloudiassa 25.11.2024 ja tarjoukset tuli jättää 09.12.2024 mennessä.

### **Vertailu- ja arviointiperusteet**

Valintaperusteena oli kokonaistaloudellinen edullisuus. Kokonaistaloudellisesti edullisimpana pidettiin tarjousta, joka on tilaajan kannalta hintalaatusuhteeltaan paras.

### **Hinta**

Valinnassa laadun painoarvo oli 70 pistettä ja kokonaishinnan painoarvo on 30 pistettä. Kokonaishinta, enintään 30 vertailupistettä. Kokonaishinnaltaan halvin tarjous saa lopulliseen vertailuun 30 vertailupistettä. Muiden tarjousten vertailupisteet lasketaan seuraavasti: Tarjouksen vertailupistemäärä = edullisimman tarjouksen kokonaishinta (X) jaetaan asianomaisen tarjouksen hinnalla (Y) ja kerrotaan 30 vertailupisteellä. Laskukaava:  $X/Y * 30$  vertailupistettä.

### **Laatu**

Kokonaislaatu, enintään 70 vertailupistettä. Tarjouksen laatusuhteet muodostuvat tarjouspyynnön liitteessä ilmoitettujen kriteerien perusteella ja laatusuhteiden maksimimäärä on 70 pistettä.

Laatusuhteityksessä arvioidaan seuraavat tarjouspyynnön liitteeksi ladattavat dokumentit ja sisällöt:

- Toteutus suunnitelma, enintään 40 laatusuhteettä
- Työryhmän osaaminen, enintään 15 laatusuhteettä
- Yrityksen referenssit, enintään 15 laatusuhteettä



ESPOON KAUPUNKI  
ESBO STAD

Kaupunkisuunnittelukeskus  
Yleiskaavapäällikkö

Viranhaltijapäätös  
Hankinta-asiat

16.12.2024

3 (4)  
§ 6/2024  
3900/02.08.00/2024

Näiden dokumenttien sisällön soveltuvuutta arvioidaan asianosaseen palveluun kunkin osa-alueen kuvauksen mukaisesti. Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous on se, jonka yhteenlasketut vertailupisteet (hinta + laatu) ovat suurimmat.

### **Tarjoukset ja niiden käsittely**

Määräaikaan 9.12.2024 mennessä saatiin tarjous toimittajilta Realidea Oy, Newsec Advisory Finland Oy, Catella Property Oy. Realidea Oy:n 9.12.2024 päivätyn tarjouksen kokonaishinta on 18 125 euroa (alv 0 %). Newsec Advisory Finland Oy:n 9.12.2024 päivätyn tarjouksen kokonaishinta on 47 750 euroa (alv 0 %). Catella Property Oy 9.12.2024 päivätyn tarjouksen kokonaishinta on 39 990 euroa (alv 0 %). Kaikki tarjoukset vastasivat tarjouspyyntöä.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on vertaillut saapuneita tarjouksia tarjouspyynnön yhteydessä esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti. Tarjouksista on tehty vertailutaulukko, joka on tämän hankintapäätöksen liitteenä.

Realidea Oy:n tarjous sai vertailussa parhaimmat vertailupisteet 80 vertailupistettä. Edellä esitettyjen valintaperusteiden perusteella palveluntuottajaksi valitaan Realidea Oy.

### **Toimivalta**

Kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintaohjeen 5 § mukaan Palvelualueen päällikkö päättää toimialueensa tavara- ja palveluhankinnoista, kun hankinnan veroton arvo alittaa 50 000 euroa.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Hankintalaki 25 §

## **Päätöksen valmistelija ja lisätiedot**

Lamassaari Valtteri

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelin 09 816 21

## **Liitteet ja muutoksenhakuohje**



ESPOON KAUPUNKI  
ESBO STAD

Kaupunkisuunnittelukeskus  
Yleiskaavapäällikkö

Viranhaltijapäätös  
Hankinta-asiat

16.12.2024

4 (4)  
§ 6/2024  
3900/02.08.00/2024

- 1 Oikaisuvaatimusohje (kynnysarvot alittavat hankinnat)
- 2 Tarjousvertailu

## Tiedoksi

Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti ja julkaistu yleisessä tietoverkossa.