

Metsätilan 562-469-2-61 (Metsä-Ahola) myynti

Kaupunginhallitus 17.11.2025 § 278

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Kaupunginhallitus on päättänyt 24.03.2025 § 63 myydä kaupungin omistamia metsätiloja. Päätöksen mukaisiin metsätiloihin on sisältynyt kiinteistö 562-469-2-61 Metsä-Ahola. Kiinteistö sijaitsee lähellä Längelmäen kirkonkylää, Paljasvuoren metsätien varressa. Tilan pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 15 hehtaaria ja puumäärä on metsäarvion mukaan 1 200 m³.

Metsätilan myyntiin asettamisesta tehtiin toimeksiantosopimus Länsi-Suomen Metsätilat Oy LKV:n kanssa. Toimeksiantosopimukseen sisältyi mm. metsätilan (kiinteistön) välitys, tarjousten vastaanottaminen ja niistä raportointi sekä huolehtia kaupan käytännön järjestelyistä. Kiinteistöstä on tehty tila-arviointi. Tila-arvion on tehnyt Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Pirkka ry Orivesi. Tila-arvio on liitteenä kokoukseen osallistuville.

Metsätilan 562-469-2-61 (Metsä-Ahola) myynnistä on tiedotettu Metsätilat.fi -sivuston kautta. Kiinteistön myynti-ilmoitus julkaistiin Metsätilat.fi-sivustolla 25.9.2025. Metsätilan myyntiesite liitteenä.

Kiinteistöstä pystyi jättämään tarjouksen 30.10.2025 klo 23.59 mennessä. Ilmoitus on ollut julkaistuna noin 5 viikkoa. Kohteen lähtöhinta oli 65 000 €. Välittäjän arvio kohteen käyvästä hinnasta oli noin 73 000 €.

Määräaikaan mennessä kiinteistöstä saapui yhteensä 10 tarjousta. Tarjoukset ovat liitteenä kokoukseen osallistuville. Tarjousten mukainen kauppahinta vaihteli 70 003 € - 91 500 € välillä, ja osassa oli ehtoja tarjoukseen liittyen.

Kooste määräaikaan mennessä saapuneista tarjouksista:

Tarjoaja	Tarjous	Lisätiedot
Yksityishenkilö 1	91 500,00 €	
Yksityishenkilö 2	87 100,00 €	Tarjous tehty yhdessä puolison kanssa.
Yksityishenkilö 3	82 100,00 €	
Yritys	75 930,00 €	Tarjous tullut yritykseltä, joka on tarjonnut tilasta toimeksiantona. Kauppa vaatii toimeksiantajan hyväksynnän.
Yksityishenkilö 4	74 300,00 €	
Yksityishenkilö 5	73 600,00 €	

Yksityishenkilö 6	72 600,00 €	
Yksityishenkilö 7	72 000,00 €	Korottaa aikeisempaa tarjoustaan.
Yksityishenkilö 8	70 003,00 €	Ehdollinen tarjous. Ehdot koskevat kohteen rahoittamista ja erinäisiin lainoihin liittyvien seikkojen järjestelyiden varmistamista.
Yksityishenkilö 7	68 000,00 €	Tarjousta on myöhemmin korotettu.

Saapuneiden tarjousten voimassaolopäivät vaihtelivat. Tarjousten voimassaoloajoista osa olivat sellaisia, ettei kaupunginhallitus olisi voinut käsitellä ja päättää tarjouksista niiden voimassaoloaikana. Tästä syystä tarjouksen jättäneitä pyydettiin kiinteistönvälittäjän toimesta jatkamaan tarjousten voimassaoloaikaa 12.12.2025 saakka. Tarjoajilla oli mahdollisuus vetää tarjouksensa pois kohteesta 6.11.2025 mennessä. Määräaikaan mennessä ei saapunut ilmoituksia tarjousten pois vetämisestä. Täten kaikkia tarjouksia käsitellään niin, että ne ovat voimassa 12.12.2025 asti.

Korkein saapunut tarjous oli 91 500 €. Tarjous on saapunut yksityishenkilöltä 1. Tarjous on hinnaltaan merkittävästi korkeampi kuin toiseksi korkein tarjous. Tarjouksen hintaero toiseksi korkeimpaan tarjoukseen on 4 400 euroa. Yksityishenkilö 1:ltä saapuneella tarjouksella ei ole sellaisia ehtoja tai rajoituksia, jotka heikentäisivät sen asemaa tarjousten välisessä vertailussa. Kiinteistön 562-469-2-61 Metsä-Ahola myynnin ja tarjousten käsittelyn aikana ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, jotka estäisivät kiinteistön myyntiä siitä eniten tarjonneelle hintaan 91 500 €.

Myynti-ilmoituksen mukaisesti, kiinteistön ostaja vastaa tarjotun kauppahinnan lisäksi kaupanvahvistajan palkkion ja varainsiirtoveron kustannuksista. Kiinteistön ostaja vastaa myös lainhuudon hausta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Liitteenä kiinteistön 562-469-2-61 Metsä-Ahola myyntiesite, Kaupunginhallituksen päätöksen 24.03.2025 § 63 pöytäkirjanote ja kokoukseen osallistuville liitteenä tila-arvio, kiinteistöstä saapuneet tarjoukset sekä arvio tarjousmenettelyn hallinnollisesta käsittelystä kaupan asiantuntijapalveluiden osalta.

Toimivalta

Hallintosääntö § 92

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. Myydä kiinteistön 562-469-2-61 Metsä-Ahola korkeimman tarjouksen tehneelle hintaan 91 500,00 €.
2. Valtuuttaa kaupunginjohtajan valmistelevaan ja allekirjoittamaan kiinteistön kauppakirjan.

Asian käsittely

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar ja Länsi-Suomen metsätilat Oy LKV kiinteistövälittäjä Mikka Bucktman olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallituksen jäsen Tuuli Uusitalo poistui esteellisenä (osallisuusjäävi, puoliso on tarjoaja) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä muutos päätösehdotukseen:

1. Kaupunginhallitus päättää palauttaa asian uudelleen valmisteluun
2. pyytää Suomen Metsätilat Oy LKV:ltä selvityksen, jossa se kiistattomasti osoittaa sähköisen tarjousjärjestelmän lokitiedostoihin perustuen, että ainuttakaan jätetyistä tarjouksista ei ole avattu ennen tarjousten päättymisajankohtaa. Selvityksestä tulee kiistattomasti ilmetä jokaisen tarjouksen osalta, milloin se on ensimmäisen kerran avattu sähköisessä tarjousjärjestelmässä (päivämäärä, kellonaika) ja kenen toimesta tarjous on avattu. Selvitys pyydetään toimittamaan viimeistään 28.11.2025 klo 12.00
3. ottaa asian uudelleen käsittelyyn saatuaan edellä pyydetyn selvityksen
4. kaupunginhallitus tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 15.12.2025 § 292

Kaupunginhallituksen 17.11.2025 § 278 päätöksen mukaisesti Suomen Metsätilat Oy LKV:ltä on pyydetty selvitys, jossa mm. osoitetaan sähköisen tarjousjärjestelmän lokitiedostoihin perustuen, että jätettyjä tarjouksia ei ole avattu ennen tarjousten päättymisajankohtaa. Länsi-Suomen Metsätilat Oy LKV:n 26.11.2025 toimittama selvitys tarjousjärjestelmästä liitteenä kokoukseen osallistuville.

Länsi-Suomen Metsätilat Oy LKV:n toimesta ei pystytty toimittamaan kaupunginhallituksen pyynnön mukaista selvitystä. Vastineessaan syiksi tähän annetaan mm. se, etteivät kiinteistönvälitykseen hyödynnettävät sähköiset järjestelmät ole rakennettu keräämään vastaavanlaisia tietoja tarpeeksi tarkalla tavalla.

Länsi-Suomen Metsätilat Oy LKV:n vastineessa ehdotetaan, että mikäli kaupunginhallitus ei päädy myymään saatujen tarjousten perusteella tilaa, voitaisiin järjestää uusi tarjouskierron kiinteistölle. Uusi tarjouskierron sisältyisi yrityksen kanssa jo tehtyyn toimeksiantosopimukseen. Uusi

tarjouskierros/jatkettu tarjousaika voisi olla esimerkiksi 3-4 viikkoa. Uudella tarjouskierroksella tarjoukset otetaisiin kirjallisina kaupungin kirjaamoon tiettyyn kellonaikaan mennessä ja tarjoukset avattaisiin ja käsiteltäisiin yhdessä kaupungin edustuksen kanssa erikseen sovittavana aikana.

Länsi-Suomen Metsätilat Oy LKV:n 26.11.2025 toimittama selvitys liitteenä kokoukseen osallistuville.

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. ettei se hyväksy mitään metsätilasta 562-469-2-61 (Metsä-Ahola) saapuneista tarjouksista,
2. asettaa metsätilan 562-469-2-61 (Metsä-Ahola) uudestaan tarjottavaksi jatkettulla tarjousajalla niin, että tarjoukset vastaanotetaan kirjallisina suoraan kaupungin kirjaamoon tiettyyn määräaikaan mennessä,
3. että jatkettulla tarjousajalla käsiteltäviin tarjouksiin ei sisällytetä aiemmin saapuneita tarjouksia. Mikäli tarjoaja haluaa, että hänen tarjouksensa huomioidaan myös uudella tarjouskierroksella, tulee tarjouksen jättäjän toimittaa uusi tarjous kaupungin kirjaamoon.

Asian käsittely

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallituksen jäsen Tuuli Uusitalo poistui esteellisenä (osallisuusjäävi, puoliso on tarjoaja) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - -

Kaupunginhallitus 09.02.2026
619/10.00.02.04/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Kaupunginhallituksen päätöksen (15.12.2025 § 292) mukaisesti metsätilasta 562-469-2-61 (Metsä-Ahola) järjestettiin uusi tarjouskierros. Metsätilasta pystyi tarjoamaan kolmen viikon ajan aikavälillä 7.1. - 28.1.2026. Tarjouskierroksella tarjoukset vastaanotettiin kirjallisina kaupungin kirjaamoon. Uudella tarjouskierroksella käsiteltäviin tarjouksiin ei sisällytetty aiemmin ensimmäisen tarjouskierroksen aikana saapuneita tarjouksia. Tarjoajilla on ollut mahdollisuus uusien tarjoukset lähettämällä ne kaupungin kirjaamoon.

Suljetut tarjoukset avattiin avauskokouksessa 29.1.2026 klo.10 Oriveden kaupungintalolla. Kokoukseen osallistuivat kaupunginjohtaja Juha Kuusisto, maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar, hallintosihteeri Piia Leppänen sekä kohteen kiinteistönvälittäjä Miika Bucktman. Määräaikaan

mennessä saapui yhteensä 9 tarjousta. Tarjousten avauskokouksen muistio liitteenä kokoukseen osallistuville.

Tarjousten mukainen kauppahinta vaihteli 47 000 € - 95 600 € välillä, ja osassa oli ehtoja tarjoukseen liittyen. Kohteen myynti-ilmoituksessa pyydettiin tarjouksia niin, että toimitettujen tarjouksen tulee olla voimassa 10.3. asti, jotta ne voidaan käsitellä ja kaupunginhallituksen tarjouksiin liittyvä päätös saa lainvoiman tarjousten voimassaoloaikana. Osassa tarjouksia voimassaoloaika oli edellä mainittua pidempi. Kooste tarjousten jättäjien ja tarjousten tarkemmista tiedoista liitteenä kokoukseen osallistuville.

Kooste määräaikaan mennessä saapuneista tarjouksista:

Tarjoaja	Tarjous (€)	Lisätiedot
Yksityishenkilöt 1	95 600	
Yksityishenkilö 2	92 001	
Yksityishenkilöt 3	76 428	Ehdollinen tarjous. Ehdot koskevat kohteen rahoittamista ja erinäisiin lainoihin liittyvien seikkojen järjestelyiden varmistamista.
Yritys 1	75 200	
Yksityishenkilö 4	75 000	
Yksityishenkilö 5	71 500	Ehdollinen tarjous. Ehdot koskevat kohteen rahoittamista ja kohteen myynti-ilmoituksen mukaisten tietojen tarkistamista kohdekäynnillä, mikäli tarjous hyväksytään.
Yksityishenkilö 6	67 680	
Yksityishenkilö 8	66 100	
Yritys 2	47 000	

Korkein saapunut tarjous oli 95 600 €. Tarjous on saapunut yksityishenkilöiltä 1. Tarjous on hinnaltaan merkittävästi korkeampi kuin toiseksi korkein tarjous. Tarjouksen hintaero toiseksi korkeimpaan tarjoukseen on 3 599 euroa. Yksityishenkilöiltä 1:ltä saapuneella tarjouksella ei ole sellaisia ehtoja tai rajoituksia, jotka heikentäisivät sen asemaa tarjousten välisessä vertailussa. Kiinteistön 562-469-2-61 Metsä-Ahola myynnin ja tarjousten käsittelyn aikana ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, jotka estäisivät kiinteistön myyntiä siitä eniten tarjonneelle hintaan 95 600 €.

Myynti-ilmoituksen mukaisesti, kiinteistön ostaja vastaa tarjotun kauppahinnan lisäksi kaupanvahvistajan palkkion ja varainsiirtoveron kustannuksista. Kiinteistön ostaja vastaa myös lainhuudon hausta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Liitteenä kaupunginhallituksen päätöksen 24.03.2025 § 63 pöytäkirjanote ja kokoukseen osallistuville liitteenä tila-arvio, tarjousten avauskokouksen muistio sekä kooste tarjousten jättäjien ja tarjousten tarkemmista tiedoista.

Toimivalta Hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. Hyväksyä kaikki jätetyt tarjoukset.
2. Myydä kiinteistön 562-469-2-61 Metsä-Ahola korkeimman tarjouksen tehneelle hintaan 95 600,00 €.
3. Valtuuttaa kaupunginjohtajan valmistelevaan ja allekirjoittamaan kiinteistön kauppakirjan.

Päätös